

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Espropriazione immobiliare N. 24/2022 R.G. ES. IMM.

Promossa da: xxxxxxxxxxxx procuratrice di SUMMER SPV SRL dom. presso Avv.to
xxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxxxx domiciliato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Vasto

Giudice dell'Esecuzione: Dott. DAVID Tommaso

C.T.U. Dott. Geom. Giancarlo Cianci, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia
di Chieti al n° 1045

Data: 30 Agosto 2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1)- **PREMESSA**

Con decreto di nomina del 15 maggio 2022, il Sig. Giudice dell'Esecuzione mi dava mandato di effettuare la stima dell'immobile di cui al procedimento di espropriazione immobiliare n. 24/2022 promosso da: xxxxxxxxxxxxxx procuratrice di xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx.

2)- **NOMINA DELL'ESPERTO**

Il sig. Giudice con decreto in data 15/05/2022 mi nominava quale stimatore e mi poneva i quesiti. In data 16/05/2022 il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

3)- **QUESITI POSTI**

Nel decreto del 15/05/2022 il Giudice mi ha posto i seguenti quesiti:

- a) *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 agosto al 31 Agosto di ogni anno e che si applica anche il termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*
- b) *Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*

1)- Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà;



2)- *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*

3)- *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante;*

4)- *Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

5)- *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti;*

6)- *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;*

7)- *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

8)- *riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

9)- *Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con l'indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;*

10)- *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati*



interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto;

11)- Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti;

*12)- Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il Giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.***

13)- Indichi, nell'ipotesi di pluralità dei beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per gli eventuali spese condominiali insolute;

15)- Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.

16)- Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

17)- Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura e consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, ecc.).



19) *Provveda, terminata la relazione di stima a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.*

20) *provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*

21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..*

22)- *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;*

23)- *Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020*

Mi concedeva giorni 90, decorrenti dal 16 maggio 2022, per il deposito della perizia scritta, un acconto di Euro 400,00 ponendolo a carico del creditore procedente, ad acquisire *direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.*

4)- CONVOCAZIONE DELLE PARTI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 6 giugno 2022 alle ore 15,00 (a seguito di comunicazione da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato con il suddetto decreto in data 15/05/2022). In tale giorno mi sono recato presso i locali oggetto del presente esproprio immobiliare in xxxxxxxx alla Via xxxxx n. xxx. Erano ad attendermi il sig. xxxxxxxxxxxx, esecutato ed il funzionario IVG sig. Mancinelli Marco. Ho proceduto ad effettuare i primi rilievi ed accertamenti. Il giorno primo Luglio, a seguito di appuntamento con l'Ufficio tecnico del Comune di xxxxxxxx, mi sono recato presso lo stesso per visionare e richiedere la documentazione urbanistica. Ho provveduto ad effettuare il bonifico per il pagamento dei diritti di segreteria e successivamente copia della documentazione mi è stata trasmessa a mezzo pec. Il giorno 21 luglio, alle ore 10,00, come precedentemente comunicato all'esecutato, mi sono recato presso i locali di che si tratta per continuare con le operazioni peritali. Era ad attendermi il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, esecutato. Ho proceduto ad effettuare misurazioni e rilievi fotografici considerando l'ipotesi di effettuare nuovo sopralluogo, se necessario. In data 3 agosto 2022, a seguito di appuntamento preso precedentemente con il dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxxxx, mi sono recato presso il Comune dove ho avuto un colloquio con il dirigente dell'Ufficio per valutare lo stato del condono edilizio richiesto per l'intero immobile e mai definito. In data 17 agosto 2022 il dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxxxx mi ha ricevuto nuovamente per definire lo stato della situazione urbanistica dell'immobile di cui si tratta e per ritirare il Certificato di destinazione urbanistica.

5)- VERIFICHE

Dalla verifica effettuata della documentazione allegata all'atto di pignoramento immobiliare, si precisa che la stessa risulta essere completa, con i relativi certificati catastali, nota di trascrizione e certificato notarile.



6)- INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

a)- L'immobile pignorato:

L'immobile è sito nel Comune di xxxxxx Via xxxxx n. xxx. Trattasi di un locale posto al piano seminterrato di un immobile di complessivi piani due, comprendente n° xx appartamenti estranei alla procedura. La superficie netta complessiva del locale pignorato è di mq. 147,00 e comprende un vano destinato ad xxxxxxxxxxx di mq. 120,00, n° 3 vani adibiti a xxxxxxx di mq. 25,00 ed uno a w.c di mq. 2.00. La superficie lorda risulta essere di mq. 164.00

b)- Dati catastali:

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di xxxxxxx al foglio di mappa n. x particella n. xxx sub x Via xxxxxx Piano S1 Categoria C01 Classe 01 Consistenza 152 mq. Rendita 1.829,08.

c)- Confini:

Il locale, sito lungo la strada xxxxxxx Via xxxxxxx, confina con piazzale antistante comune all'intera proprietà, terreno stessa proprietà, parete contro terra e restante fabbricato di proprietà dell'esecutato ma estraneo alla procedura.

d)- Descrizione della zona:

L'immobile si trova in zona periferica del Comune di xxxxxxx ma in una buona posizione rispetto alle principali vie di comunicazione (Autostrada A/14 – Statale Adriatica) e dei centri urbani (xxxxx e xxxxxxx). La zona risulta completamente urbanizzata e ben servita da infrastrutture.

e)- caratteristiche costruttive

La struttura del fabbricato è in cemento armato e tamponatura in laterizio il solaio di piano in travetti precompressi e pignatte. È fornito di impianto idrico ed elettrico ma non è fornito di impianto di riscaldamento; è allacciato alla rete idrica, elettrica e fognante. Il locale è intonacato internamente ed esternamente, pavimentato e adeguatamente illuminato.

f) trascrizioni rispetto ai titoli di proprietà

Rispetto ai titoli di proprietà le trascrizioni risultano regolari.

7)- PROVENIENZA

L'area censita al foglio n. x particella n. xxx (che ha generato l'ente urbano foglio n. xx particella n. xxx) risulta di proprietà di xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per atto di compravendita Notaio xxxxxxx del xxxxxxx Rep. N. xxxxxxtrascritto a xxxxxx il xxxxxxxxxxx ai numeri xxxxxxx RG xxxxx RP; Il fabbricato, di cui la porzione oggetto della presente è parte, è stato edificato sull' area censita al foglio n. xx particella n. xxx e censita all'urbano al foglio n. xx particella xxxx.

8)- VERIFICA ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI



Gli immobili pignorati, riportati in catasto come descritto al punto 6-b, corrispondono alle particelle identificate in catasto.

Il fabbricato è stato accatastato con planimetria presentata in data xxxxxxxxxx Prot. n. xxxxx alla categoria xxx e mai stato variato fino ad oggi.

L'accatastamento dell'immobile pignorato e l'indicazione dei dati catastali corrispondono all'attualità. La planimetria depositata in catasto non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non sono indicati i tramezzi interni realizzati con struttura in alluminio ed è indicato un vano ufficio in altra zona. Pertanto è stato necessario predisporre nuova scheda.

9)- PLANIMETRIA

La planimetria del locale, composta da n° 1 scheda, è allegata alla presente relazione. In rosso sono indicati i tramezzi realizzati con struttura in alluminio e il vano ufficio non più esistente, non riportati nella planimetria depositata in catasto.

10)- ACCERTAMENTO TITOLI ABILITATIVI DELLA COSTRUZIONE

In data xxxxxxxx il Comune di xxxxxxxx rilasciava a xxxxxxxxxxxxxxxx Concessione Edilizia n.xxx - pratica edilizia n. xx - per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione.

In data xxxxxxxx il Comune di xxxxxxxx rilasciava a xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, Concessione Edilizia n. xx - pratica edilizia n. xxxxxxxx - per lavori di recinzione, ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato in Via xxxxxxxx.

In data xxxxxxxx il Comune di xxxxxxxx rilasciava a xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, Concessione Edilizia n. xx - pratica edilizia n. xxxxxxxx - per lavori di recinzione, ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato in Via xxxxxxx - Rinnovo Concessione Edilizia n. xx del xxxxxxxx.

In data xxxxxxxx il sig. xxxxxxxx inoltra domanda di sanatoria ai sensi della legge 48/85 acquisita al protocollo n. xxxxxxxx per sanare l'intero piano xxxxxxxx dell'immobile. La domanda di sanatoria non ha avuto seguito in quanto è stata pagata solo la prima rata dell'oblazione di Lire xxxxxxxx. Per definire la domanda di sanatoria e conseguire il titolo è necessario che venga corrisposta l'oblazione per l'intero immobile (anche quello non oggetto della presente espropriazione immobiliare) e quindi accedere sia fisicamente che agli atti dell'intero immobile per determinarne l'importo.

Ai fini dell'istanza di condono, l'immobile pignorato si trova nella condizione prevista dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380.

Per la definizione del condono edilizio della sola parte di immobile relativa alla presente procedura i costi da sostenere, ad oggi, come calcolato dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxxxx in data xxxxxxxx, sono pari ad Euro xxxxxx per oneri di urbanizzazione, Euro xxxxxx per costo di costruzione ed Euro xxxxxx per diritti di segreteria oltre alla redazione della CILA in sanatoria per opere interne eseguite successivamente per un costo di Euro xxxxxxxx per sanzione,



Euro xxxxx per diritti di segreteria al Comune, Euro xxxxx per diritti di segreteria al SUAP ed Euro xxxxxxxx per diritti Sanitari SPSAL. Il totale delle spese per la definizione del Condo Edilizio per la sola porzione oggetto della presente procedura, ad oggi, ammonta quindi ad Euro xxxxxxx.

11)- COMPROPRIETA' DEI BENI

Il seguente immobile pignorato: Foglio di mappa n. xx particella n. xxx sub x è di esclusiva proprietà del sig. xxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xxx) il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxx.

12)- PESI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dagli stati ipotecari risulta che sull' immobile gravano i seguenti vicoli, pesi, privilegi e trascrizioni:

- Ipoteca volontaria n. xxxxxxxxx del xxxxxxxx – Capitale di euro xxxxxxxx – ipoteca di euro xxxxxxxx derivante da contratto di mutuo per notaio xxxxxxxxx della sede di xxxxxxx rep. N. xxxxxxxx del xxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto) contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà dell'immobile riportato in catasto al foglio di mappa n. xx particella xxxx sub x. Debitore non datore: xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il ,xxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- Atto di pignoramento immobiliare n. xxxxxxx del xxxxxxxx a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la piena proprietà dell'immobile riportato in catasto al foglio di mappa n. xx particella xxx sub x.

- Dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. Nel P.R.E. vigente i beni ricadono in Zona “xxxx” di Completamento degli edifici esistenti o in progetto”. Tutti i terreni sono interessati da Vincolo Idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267.

13)- OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile risulta occupato da una società che si occupa di vendita di automobili denominata “xx xxxxxxxxx” ditta individuale e risulta altresì essere la sede legale dell'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx. Entrambi gli occupanti usufruiscono del locale a titolo gratuito e senza contratto. La titolare della ditta individuale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere la xxxxxxxx dell'esecutato e i dati anagrafici sono i seguenti: xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) e residente a (xx) in Via xxxxxxxx n. xxx; Per quanto riguarda xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, presidente responsabile, come risulta dall'atto costitutivo del xxxxxxxxx è il sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxx cod. fis. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

14)- IPOTESI VENDITA IN PIU' LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche della costruzione di cui si tratta, allo scrivente perito non sembra opportuna né giustificata la vendita del cespite in più lotti. Ai fini del trasferimento non necessita di frazionamento catastale.

15)- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



L'immobile risulta sprovvisto di APE. pertanto si è proceduto alla redazione dello stesso e trasmesso all'ENEA in data xxxxxxxx dal quale risulta compreso nella categoria "x".

16)- STIMA DELL'IMMOBILE

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo alla pubblicistica di settore e in particolare alle fonti dirette in loco. Sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato degli immobili e la loro localizzazione, le caratteristiche oggettive ed in particolare quanto è stato oggetto di descrizione, tenuto conto della modalità di vendita nell'ambito della presente procedura, delle quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, si ritiene congruo e attendibile il valore di stima, valutato comunque a corpo.

A1) Valore ai sensi dell'art. 15 c.p.c. (L. 30.7.84 n. 399)

Il valore catastale, ai sensi dell'art. 15 c.p.c., degli immobili che è il seguente:

fg. xx p.lla xxx sub x sup. 164 mq. rendita €. 1.829,08 x €. 42,84	=	€. 78.357,78
<u>Valore totale</u>	=	<u>€. 78.357,08</u>

A2) Il più probabile valore di mercato

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- La posizione dell'immobile, il fatto che la zona è periferica rispetto al Comune di xxxxxx ma in buona posizione rispetto alle principali vie di comunicazione nonché il fatto che non vi sono spese condominiali né occupazioni con regolare contratto, la possibilità di avere una superficie esterna da utilizzare a parcheggio e relativi spazi di manovra, sono elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante e incoraggiare un eventuale acquisto dell'immobile di cui si tratta;

- Il fabbricato, costruito nel xxxxx, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente, costruito a regola d'arte e non presenta segni di degrado, ha una buona disposizione planimetrica;

- Il valore di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riferito al 2° semestre 2021 per locali xxxxxxxx e stato conservativo normale va da un minimo di 650 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq. Riferito alla superficie lorda.

- Il mercato immobiliare attuale nella zona è statico e non si prevede una risalita a breve termine;

- Da una attenta ricerca presso i tecnici del settore e le agenzie immobiliari si desume che i prezzi attualmente correnti in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si possono sinteticamente stimare tra 500,00 Euro/mq e 900,00 Euro/mq di superficie lorda.

- Per la definizione del condono edilizio si può stimare una spesa complessiva di Euro 2.940,00, come accertato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxx;

Nel caso in esame non si ritiene che vi siano condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia di valori come precedentemente definita.



La superficie degli immobili è la seguente:

Locale xxxxxx e accessori: mq. 164,00 di SL

Ed il valore il seguente:

Locale xxxxxxxx e accessori:

mq. S.L. 164,00 x € 700,00 = € 114.800,00

A detrarre le spese per la definizione del Condo Edilizio di Euro 2.940,00, si ha un

Valore totale € 111.860,00 arrotondato € 112.000,00

17)- RILIEVI FOTOGRAFICI

I rilievi fotografici comprendono sei foto di cui quattro degli interni e due degli esterni che sono allegate alla presente relazione.

18)- NOTIFICHE AI CREDITORI

Dai controlli effettuati sulla documentazione del fascicolo della esecuzione non risultano né si rilevano creditori diversi da quelli intervenuti.

19)- DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Intera proprietà del locale commerciale della superficie utile netta di mq. 152,00 sito nel Comune di xxxxxxxx alla Via xxxxxxxx xxx sito al piano seminterrato di un fabbricato di complessivi piani xxx, riportato in catasto al foglio di mappa n. xx particella n. xxx sub x Categoria xxx Classe 01 Consistenza mq. 152 Rendita 1.829,08. Il locale è oggetto di definizione di Condo Edilizio ai sensi della legge 47/85.

Valore di mercato € 112.000,00

Il lotto per il prezzo a base d'asta di € 112.000,00

Ritenuto di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, verranno notificate attraverso P.E.C.

Sono allegati alla presente relazione:

1. Visure catastali;
2. Planimetria catastale;
3. Planimetria aggiornata;
4. Planimetria del locale con indicazione tramezzi realizzati;
5. Avvenuta variazione catastale;
6. Copia di n° 3 Concessioni Edilizie e 1 Richiesta Concessione in Sanatoria;
7. Copia ricevute di versamento oblazione ai sensi della Legge 47/85
8. Certificato di destinazione urbanistica;



9. N° 2 fotografie degli esterni;
10. N° 4 fotografie degli interni;
11. Attestato di Prestazione Energetica – APE
12. Bozza Ordinanza di vendita;

Dott. Geom. Giancarlo Cianci

