

# TRIBUNALE ORDINARIO IMPERIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 168/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Martina BADANO

IFIR Ponente srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

### INTEGRAZIONI RICHIESTE IN DATA DI UDIENZA DEL 28.02.2023 DAL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Data: 03.04.2023

TECNICO INCARICATO:

**Arch. MASSIMILIANO BERTOLA**

CF: BRTMSM68S14E290B

con studio in IMPERIA (IM) VIA PIRINOLI, 54

telefono: 3395355542

email: [massimiliano.bertola@fastwebnet.it](mailto:massimiliano.bertola@fastwebnet.it)

PEC: [massimiliano.bertola@archiworldpec.it](mailto:massimiliano.bertola@archiworldpec.it)



- 1) Per quanto ai beni ed immobili oggetto di stima e perizia dei Lotti 1 – 2 - 3 – 4 si produce in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Imperia in data 01.03.2023.
- 2) Per quanto ai fabbricati oggetto di vendita indicati al **Lotto n. 1**:
  - identificato al F. 2 sezione Urbana di MOL (Molledo) p.lla 333 sub. 6, categ. A/3, piano 1-2-3;
  - identificato al F. 2 sezione Urbana di MOL (Molledo) p.lla 333 sub. 4, categ. C/2, piano terra;
  - identificati al F.2 della sezione Urbana di MOL (Molledo) p.lla 334 sub. 1 categ. C/2 piano S1, sub. 3 categ. A/4 piano terra e piano 1, sub. 5 categ. F/2 posto piano terra ;
  - identificato al F. 2 della sezione di Molledo p.lla 593, cantina;si dichiara che per i fabbricati predetti non residenziali non è necessario (non è stato necessario) predisporre Attestazione di Prestazione Energetica, e per i fabbricati a destinazione residenziale sopra descritti, come scritto e documentato in relazione peritale, gli stessi immobili non necessitano di Attestazione di Prestazione Energetica in quanto tutti soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia non portata a termine. Per l'immobile categ. F/2 l'esclusione è parimenti confermata in quanto immobile fatiscente privo di impianti ed involucro. Di seguito si riporta l'estratto della Norma.

*In base al D.Lgs. 192/2005 ed al D.M. Linee Guida del 26/06/2015, sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE:*

- *gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, ovvero quando il loro utilizzo e/o le*

- attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione ;
- gli edifici agricoli o rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
  - i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
  - box, autorimesse, parcheggi multipiano, cantine, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi ovvero gli edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione. L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;
  - gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
  - i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
  - i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare:
    - gli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
    - gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
  - i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs. n. 192/05 e ss.mm.ii.

### 3. Per quanto all'immobile:

- censito al NCEU al Foglio 2 di MOL, p.lla 333 sub. 6 valga la descrizione di seguito riportata:  
*L'alloggio è disposto su tre livelli (piano primo, piano secondo e piano terzo) collegati tra loro mediante una scala interna, composta al piano primo da ingresso, camera, soggiorno, cucina, bagno e cantina; al piano secondo da tre camere, sala, bagno e cantina; al piano terzo da due camere e disimpegno. L'accesso avviene da Via Regina Elena tramite scala esterna. Alloggio con opere di ristrutturazione edilizia non concluse.*

- censito al NCEU al Foglio 2 di MOL, p.lla 334 sub. 3 valga la descrizione di seguito riportata:  
*L'alloggio si presenta in cattivo stato di conservazione ed è disposto su due livelli, collegati tra loro mediante scala interna, composto al piano terra da ingresso, camera, wc sottoscala, cantina; al piano primo da soggiorno, cucina, camera, portico e corte accessoria ricompresa nella medesima consistenza catastale. Ingresso da scala esterna si Via Regina Elena.*

4. L'immobile p.lla 593 del F. 2 di MOL di fatto è un piccolo magazzino di superficie inferiore a 8 mq, anziché un terreno come scritto in visura. E' stato, infatti, visitato, fotografato e risulta campito nell'estratto di mappa.

A prescindere dal fatto di procedere o meno dall'aggiornamento catastale (il creditore precedente si deve ancora esprimere) si chiarisce che nel caso in specie l'Agenzia delle Entrate territorio stabilisce che:

*Se non in grado di produrre reddito, sono escluse dall'obbligo di dichiarazione al Catasto dei Fabbricati le seguenti costruzioni censite al Catasto dei Terreni:*

*manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati.*



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi informative e servizi](#) / [Fabbricati e terreni](#) / [Fabbricati rurali](#) / Quando non è obbligatorio fare la dichiarazione

## Quando non è obbligatorio fare la dichiarazione

Se non in grado di produrre reddito, sono escluse dall'obbligo di dichiarazione al Catasto dei Fabbricati le seguenti costruzioni censite al Catasto dei Terreni:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 6 metri quadrati
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni
- manufatti isolati privi di copertura
- fessato, paroli, pallai, esedrai, conimale, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,90 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo
- fabbricati in corso di costruzione-definizione
- fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabente).

In questi casi è comunque opportuno fare una specifica segnalazione, mediante il [servizio online Contact center dell'Agenzia](#) o utilizzando il [modulo di segnalazione - pdf](#) (da consegnare a mano o inviare per posta all'ufficio provinciale competente). Il modello è disponibile anche presso gli Uffici provinciali - territorio.

**5. Per quanto alla p.lla 602 del F. 2 di MOL:** pare ricadere nelle casistiche di possibile esclusione del punto 4 precedente.

Il CTU  
Arch. Massimiliano Bertola

