

**TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI**  
*(G.E. Dott. XX)*  
**Procedura esecuzioni immobiliari n. XX/XX R.G.Es.**

**Promossa da:** - **XX Srl**, società con socio unico, costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, capitale sociale € 10.000,00 i.v., con sede legale in XX (XX), Via XX, iscritta al Registro delle Imprese di XX al n. XX, con il medesimo numero di Codice Fiscale e di Partita Iva, e per essa, **XX** con sede legale in XX, Via XX, 15/17, capitale sociale € 100.000,00 i.v., numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di XX, C.F. e P.IVA XX, in forza di procura rilasciata da **XX**, quale mandataria del veicolo con sede a XX, via XX n. 15/17, capitale sociale di € 4.510.568,00 i.v., iscritta al Registro delle Imprese di XX, C.F. e Partita IVA XX, iscritta al R.E.A. di XX al numero XX, a questo atto rappresentata dalla Dott.ssa XX, giusta procura rilasciata dal DottXX, nella qualità di Consigliere della società XX., in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del XX, con firma autenticata in data 28.01.2021 dal Notaio XX di XX Rep. n. XX Racc. n. XX, registrata in XX 2 il XX alla serie 1T 9321 ed elettivamente domiciliata in XX, Corso XX, presso lo studio dell'**Avv. XX** del Foro di XX (C.F. XX), che la rappresenta, assiste e difende, giusta procura speciale in atti, il quale difensore dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni di rito presso il proprio numero di **fax: XX** oppure al seguente indirizzo di **posta elettronica certificata: XX.it**

**Contro: XX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

XX, 06/11/2022

Il CTU  
Arch. XX  
*(firmato digitalmente)*

**TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI**  
*(G.E. Dott. XX)*  
**Procedura esecuzioni immobiliari n. XX/XX R.G.E.**

**Promossa da:** - **XX Srl**, società con socio unico, costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, capitale sociale € 10.000,00 i.v., con sede legale in XX (XX), Via XX, iscritta al Registro delle Imprese di XX al n. XX, con il medesimo numero di Codice Fiscale e di Partita Iva, e per essa, **XX**, con sede legale in XX, Via XX, 15/17, capitale sociale € 100.000,00 i.v., numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di XX, C.F. e P.IVA XX, in forza di procura rilasciata da **XX**, quale mandataria del veicolo con sede a XX, via XX n. 15/17, capitale sociale di € 4.510.568,00 i.v., iscritta al Registro delle Imprese di XX, C.F. e Partita IVA XX, iscritta al R.E.A. di XX al numero XX, a questo atto rappresentata dalla Dott.ssa XX, giusta procura rilasciata dal DottXX, nella qualità di Consigliere della società XX, in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del XX, con firma autenticata in data 28.01.2021 dal Notaio XX di XX Rep. n. XX Racc. n. XX, registrata in XX il XX alla serie XX ed elettivamente domiciliata in XX, Corso XX, presso lo studio dell'**Avv. XX** del Foro di XX (C.F. XX), che la rappresenta, assiste e difende, giusta procura speciale in atti, il quale difensore dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni di rito presso il proprio numero di **fax: XX** oppure al seguente indirizzo di **posta elettronica certificata: XX.it**

**Contro: XX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Arch. XX, con studio professionale in XX (XX) alla via XX, in data XX ha prestato giuramento in qualità di esperto e il giudice dell'esecuzione gli ha posto i seguenti quesiti:

- a. prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**
- b. descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa

verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**

- d. dia conto dell'**attuale stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e. evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- f. indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g. dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h. informi sull'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;
- i. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j. **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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;

**in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo di demolizione);

- k. dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l. determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadrato 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 di 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 le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;
- m. per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n. indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;
- o. formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p. terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il proseguo**, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- q. depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico**

digitale (cd-rom, dvd) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

- r. compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o.

Invita il su indicato esperto ad inserire il proprio indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) all'interno del Registro Generale degli Indirizzi elettronici (ReGIndE) e a dotarsi della strumentazione necessaria ai fini del deposito telematico dell'elaborato peritale relativo all'incarico conferito, in mancanza la nomina verrà revocata.

Con preghiera alla Cancelleria di voler comunicare, con urgenza, la presente ordinanza all'esperto (a mezzo fax, telefono o e-mail) nonchè in via ordinaria al creditore.

Dispone che il creditore provveda a notificare la presente ordinanza ai debitori

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **QUESITO A**

*“Prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”.***

**All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

#### **Procura Alle Liti:**

La **XX Srl**, società con socio unico, costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, capitale sociale € 10.000,00 i.v., con sede legale in XX (XX), Via XX, iscritta al Registro delle Imprese di XX al n. XX, con il medesimo numero di Codice Fiscale e di Partita Iva, e per essa, **XX S.p.A.**, con sede legale in XX, Via XX, 15/17, capitale sociale € 100.000,00 i.v., numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di XX, C.F. e P.IVA XX, in forza di procura rilasciata da **XX S.p.A.**, quale mandataria del veicolo con sede a XX, via XX n. 15/17, capitale sociale di € 4.510.568,00 i.v., iscritta al Registro delle Imprese di XX, C.F. e Partita IVA XX, iscritta al R.E.A. di XX al numero XX, a questo atto rappresentata dalla Dott.ssa XX, giusta procura rilasciata dal Dott. XX, nella qualità di Consigliere della società XX in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del XX, con firma autenticata in data 28.01.2021 dal Notaio XX di XX Rep. n. XX Racc. n. XX, registrata in XX il XX alla serie XX ed elettivamente domiciliata in XX, Corso XX, presso lo studio dell'**Avv. XX** del Foro di XX (C.F. XX), che la rappresenta, assiste e difende, giusta procura speciale in atti, il quale difensore dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni di rito presso il proprio numero di **fax: XX** oppure al seguente indirizzo di **posta elettronica certificata: XX.it**

#### **Immobili oggetto di pignoramento:**

a) XX (XX), N.C.E.U. foglio di mappa n. XX particella XX, Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale 184 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 175 m<sup>2</sup>, rendita euro 356,36, Contrada XX SNC;

- Attuale identificazione catastale degli immobili:
- XX (XX), N.C.E.U. foglio di mappa n. XX particella XX, Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale 184 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 175 m<sup>2</sup>, rendita euro 356,36, Contrada XX SNC;

- Attuali proprietari:

L'immobile indicato in premessa risulta intestato a:

- ❖ XX, (C.F. XX), nato a XX (XX) il XX, proprietà per 1000/1000.

- In ordine alle ricerche effettuate dal dott. XX, Notaio in XX, ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto Notarile di XX, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XX – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del XX si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità (storico ventennale):

- Nel ventennio, la particella XX del foglio XX figura in proprietà di XX, nato a XX (XX) il XX – Codice fiscale XX, per atto di compravendita per Notaio XX del XX, repertorio XX, trascritto il XX ai numeri XX R.P. e XX R.G.

Si segnala

L'ente urbano censito al foglio XX particella XX sul quale insiste il fabbricato in oggetto, è stato generato dalla particella XX del foglio XX già particella XX.

**Nel ventennio preso in esame l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

**1. IPOTECA VOLONTARIA XX RP XX RG del XX**

Derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio XX del XX  
Repertorio XX

Capitale € 100.000,00 – Durata 15 anni – Totale € 150.000

A favore: XX Sede di XX (XX) codice fiscale: XX

Contro: XX nato a XX (XX) il XX codice fiscale: XX per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto; annotata di quietanza e conferma in data XX al n. XX RP

**2. IPOTECA LEGALE N. XX RG XX RP XX**

Repertorio XX del XX – XX S.p.a. –

Capitale € 92.609,45 – Totale € 185.218,90

A favore: XX S.P.A.

Contro: XX nato a XX (XX) il XX codice fiscale XX per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

**3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. XX del XX**

A favore: XX Srl sede XX, codice fiscale XX

Contro: XX nato a XX (XX) il XX codice fiscale XX per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

**Il notaio Dott. XX, certifica, altresì che,** in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del comune di XX:

Foglio XX – particella XX – Categoria A/7 – Classe 01 – Vani 6 – Rendita € 356,36 – Contrada XX snc – piano S1-T-1.

In Ditta: **XX** nato a XX (XX) il XX – Codice Fiscale XX – proprietà per 1000/1000.

**La documentazione è completa.**

**Non sono state acquisite** le mappe aerofotogrammetriche, poiché esse non sono indispensabili per la corretta individuazione del bene.

E' stata eseguita un'**ispezione ipotecaria** aggiornata alla data del XX presso l'Agenzia del Territorio di XX - Servizio Pubblicità Immobiliare, con le seguenti risultanze:

## **Ipotecche**

**1. IPOTECA VOLONTARIA XX RP XX RG del XX**

Derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio XX del XX  
Repertorio XX

Capitale € 100.000,00 – Durata 15 anni – Totale € 150.000

A favore: XX SPA Sede di XX (XX) codice fiscale: 13336590156

Contro: XX nato a XX (XX) il XX codice fiscale: XX per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto; annotata di quietanza e conferma in data XX al n. XX RP

**2. IPOTECA LEGALE N. XX RG XX RP del XX**

Repertorio XX del XX – XX S.p.a. –



Capitale € 92.609,45 – Totale € 185.218,90

A favore: XX S.P.A.

Contro: XX nato a XX (XX) il XX codice fiscale XX per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

## **Pignoramenti**

### **1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. XX del XX**

A favore: XX Srl sede XX, codice fiscale XX

Contro: XX nato a XX (XX) il XX codice fiscale XX per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

## **QUESITO B**

*“Descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento”.*

**L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato con sopralluogo in data XX ,** come indicato nel relativo verbale di sopralluogo allegato.

## **Descrizione dell'unità immobiliare**

L'immobile pignorato è sito nel comune di XX (XX), alla Contrada XX snc, a due piani fuori terra oltre piano S1, identificato catastalmente rispettivamente al foglio di mappa n. XX con la particella XX.

All'immobile si accede dalla Strada Provinciale e da questa tramite una strada privata si arriva al cespite in oggetto. Il fabbricato è posto in zona periferica rispetto al centro urbano del Comune di XX (XX), in posizione accessibile in automobile.

Il bene in narrativa si identifica catastalmente con destinazione d'uso residenziale, precisamente come di seguito riportato:

- 1. Unità immobiliare**, identificata nel N.C.E.U. del comune di XX (XX) presso l'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di XX al **foglio di mappa n. XX particella XX** - Piano S1-T-1 - Cat. A/7, Classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale pari a metri quadrati 184,00, totale escluse aree scoperte 175,00 m<sup>2</sup>, rendita € 356,36.

L'immobile in questione è costituito da:

**Piano S1** – locale di sgombero, **Piano T** - ingresso-soggiorno, corridoio, WC con antibagno, cucina, veranda e corte esclusiva, **Piano 1** – due camere da letto, corridoio, WC e balconi, il tutto per una superficie utile di calpestio pari a 143,91 m<sup>2</sup> oltre veranda, balconi e corte esclusiva.

Il bene confina: a Nord con le particelle catastali XX e XX, a Est con la particella catastale XX, a Sud con particella catastale XX e a Ovest con la particella catastale XX.

L'immobile identificato catastalmente con la particella XX (Piano S1-Piano T e Piano 1), risulta intestato a: **XX**, nato a XX (XX) il XX, C.F. XX, proprietà per 1000/1000.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali in quanto permettono l'individuazione del bene in narrativa.

L'edificio, per come in precedenza descritto, è ubicato in una zona periferica rispetto al centro urbano cittadino.

L'unità immobiliare risulta allacciata a tutte le utenze con approvvigionamento di acqua sanitaria dalla rete idrica comunale e smaltimento delle acque nere nella rete fognaria pubblica.

Gli impianti installati (impianto elettrico, idrico-sanitario-fognante, climatizzazione estiva e invernale), sono tutti sottotraccia e funzionanti e in buono stato di manutenzione.

Le rifiniture interne sono di seguito riportate:

Pavimentazione in piastrelle in grès porcellanato, rivestimenti cucina e bagni costituiti da piastrelle in ceramica, sanitari in vetrochina smaltata di colore bianco. Pareti rifinite con tinteggiatura colorata del tipo idropittura lavabile, porte in legno tamburato, climatizzazione estiva e invernale. I serramenti sono costituiti da infissi in alluminio preverniciato con persiane. Il portoncino di ingresso è in alluminio, blindato.

Le facciate si presentano intonacate allo stato rustico.

## **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

**Immobile foglio di mappa XX particella XX**

**La superficie commerciale è di seguito calcolata :**

**Piano S1**, locale di sgombero, presenta una superficie commerciale pari a **33,10 m<sup>2</sup>** così calcolata:

- superficie utile lorda del piano = 33,10 m<sup>2</sup>;

**Superficie commerciale considerata = 33,10 m<sup>2</sup>**

**Piano Terra**, destinazione residenziale, presenta una superficie commerciale pari a **119,02 m<sup>2</sup>** così calcolata:

- superficie utile lorda del piano = 78,63 m<sup>2</sup>;
- superficie veranda pari a circa 16,67 m<sup>2</sup>, che computata nella misura di 1/2 è pari a circa 8,34 m<sup>2</sup>;
- superficie corte esclusiva pari a circa 430 m<sup>2</sup>, sedime del fabbricato pari a circa 109,52 m<sup>2</sup>, pertanto corte esclusiva reale pari a circa 430 – 109,52 = 320,48, che computata nella misura del 10% è pari a circa 32,05 m<sup>2</sup>;

**Superficie commerciale considerata = 119,20 m<sup>2</sup>**

**Piano Primo**, destinazione residenziale, presenta una superficie commerciale pari a **80,23 m<sup>2</sup>** così calcolata:

- superficie utile lorda del piano = 73,75 m<sup>2</sup>;
- superficie balconi pari a circa 19,45 m<sup>2</sup>, che computata nella misura di 1/3 è pari a circa 6,48 m<sup>2</sup>;

**Superficie commerciale considerata = 80,23 m<sup>2</sup>**

**Pertanto la superficie commerciale totale è pari a: 33,10 + 119,20 + 80,23 = 232,53 m<sup>2</sup>**

### **QUESITO C**

*“Indichi l’instestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all’uopo l’esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l’immobile non risulti censito, proceda all’accatamento”**.*

L’instestazione catastale dell’immobile è la seguente:

1. Unità immobiliare **foglio di mappa n. XX particella XX – A/7**, intestato a: **XX, nato a XX (XX) il XX**, C.F. XX, proprietà per 1000/1000.

Dalla verifica della documentazione catastale, regolare sopralluogo e rilievo architettonico dell'immobile oggetto della presente relazione peritale, il sottoscritto ha elaborato le seguenti considerazioni e precisamente:

L'immobile censito corrisponde all'opera realizzata, costituito da due piani fuori terra con copertura a tetto a due falde, oltre piano interrato e corte esclusiva.

La distribuzione interna allo stato risulta conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

**In merito alla verifica di conformità dell'immobile alle licenze edilizie e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità**, il sottoscritto ha chiesto copia degli elaborati e delle relative autorizzazioni inerenti il progetto in questione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di XX (XX) – con Istanza di accesso agli atti a mezzo pec del XX e istanza di sollecito prot. n. XX del XX e in risposta il comune in data XX, consegnava copia della documentazione rinvenuta negli archivi dell'ufficio inerenti le pratiche edilizie:

1. Permesso di Costruire n. XX/XX prot. n. XX, pratica edilizia n. XX

2. Permesso di Costruire di variante in corso d'opera n. XX prot. n. XX del XX

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, l'immobile risulta essere stato regolarmente autorizzato con P.D.C. n. XX prot. n. XX e P.D.C. di variante in corso d'opera n. XX prot. n. XX del XX.

## **QUESITO D**

*“Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**”.*

Gli immobili pignorati al momento risultano essere in possesso del sig. XX, nato a XX (XX) il XX, C.F. XX, proprietario per 1000/1000.

**Pertanto, il bene è in possesso del sig. XX, C.F. XX.**

### **QUESITO E**

*“Evidenzi l’esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso”.*

Non esistono **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso;

### **QUESITO F**

*“Indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale”.*

Non sono presenti nessun tipo di vincolo storico, artistico o alberghiero eccetto le norme contenute nello strumento Urbanistico vigente, tantomeno finiture di pregio o di carattere ornamentale.

### **QUESITO G**

*“Dia conto dell’esistenza di **formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”.*

### **Ipotecche**

#### **3. IPOTECA VOLONTARIA XX RP XX RG del XX**

Derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio XX del XX

Repertorio XX

Capitale € 100.000,00 – Durata 15 anni – Totale € 150.000

A favore: XX SPA Sede di XX (XX) codice fiscale: XX

Contro: XX nato a XX (XX) il XX codice fiscale: XX per la piena proprietà dell’unità immobiliare in oggetto; annotata di quietanza e conferma in data XX al n. XX RP

#### **4. IPOTECA LEGALE N. XX RG XX RP del XX**

Repertorio XX del XX – XX S.p.a. –

Capitale € 92.609,45 – Totale € 185.218,90

A favore: XX S.P.A.

Contro: XX nato a XX (XX) il XX codice fiscale XX per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

## **Pignoramenti**

### **2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. XX del XX**

A favore: XX Srl sede XX, codice fiscale XX

Contro: XX nato a XX (XX) il XX codice fiscale XX per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

## **QUESITO H**

*“Informi sull'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”.*

In merito al suddetto quesito non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese condominiali di alcun genere.

## **QUESITO I**

*“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.*

**In merito alla verifica della presenza o meno di pesi tipo censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, il sottoscritto ha inoltrato istanza a mezzo pec del XX.**

In data XX è stato comunicato dall'Ufficio preposto che allo stato non sono stati effettuati accertamenti demaniali dai quali si possa evincere la presenza o meno dei pesi sopra

descritti.

Pertanto non è possibile stabilire se i beni in questione siano gravati da uno o più dei suddetti pesi.

### **QUESITO I**

*“in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’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 obblazioni 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;*

*in caso di abuso assolutamente non sanabile l’esperto determinerà il valore dell’immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d’uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo di demolizione)”.*

### **CONFORMITA’ TECNICO-URBANISTICO-AMMINISTRATIVA**

L’accesso all’immobile avviene dalla Strada Provinciale e poi per mezzo di una strada privata direttamente all’immobile in oggetto.

Il sottoscritto ha chiesto copia degli elaborati e delle relative autorizzazioni inerenti il progetto in questione al Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di XX (XX) – con Istanza di accesso agli atti a mezzo pec del XX e con successiva istanza di sollecito stesso mezzo prot. n. XX in data XX e in risposta il comune in data XX ha consegnato copia al sottoscritto dei titoli abilitativi con relativi allegati, i cui estremi si riportano di seguito:

1. Permesso di Costruire n. XX prot. n. XX, pratica edilizia n. XX
2. Permesso di Costruire di variante in corso d’opera n XX prot. n. XX del XX

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, l’immobile risulta essere conforme ai progetti approvati, con la sola presenza di modeste difformità inerenti:

- la distribuzione interna al piano terra e al piano primo;
- difformità dei prospetti per diversa posizione delle finestre e delle porte finestre in

entrambi i piani, e, un modesto ampliamento dei balconi.

Inoltre, come risulta dalla documentazione di progetto esaminata il sig. XX avrebbe dovuto lasciare una striscia di terreno quale standard da adibire a verde attrezzato e parcheggi sul lato Sud prospiciente e contiguo alla privata, dalla quale poi si accede all'immobile in questione.

Infatti, dal rilievo della distanza del fabbricato (lato Sud) dalla recinzione non risulta essere stata rispettata tale prescrizione.

Pertanto, l'attuale recinzione costituita da due file sovrapposte di blocchi in calcestruzzo e, con sovrapposta rete metallica, dovrà essere rimossa, e ricostruita a circa 4,90 metri dal fronte del fabbricato per come definito nel titolo edilizio.

In definitiva, le modeste difformità rilevati risultano sanabili, per mezzo della redazione di una pratica SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, per modifica dei prospetti e per l'ampliamento dei balconi.

Detto ciò, al fine di definire quanto sopra rappresentato, si renderà necessario produrre la seguente documentazione alla quale corrisponderanno dei costi da sostenere, e precisamente:

1. **Pratica SCIA in sanatoria, architettonica e strutturale** per diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti, nonchè per l'ampliamento dei balconi e per rimozione e ricostruzione della recinzione lato strada, comprensiva della sanzione pecuniaria, importo totale pari a **circa € 4.516,00**, che ammontano a **€ 5.591,20** compreso gli oneri fiscali e previdenziali;
2. Prove sulla resistenza dei materiali per ampliamento balconi: prove sclerometrica + ultrasuoni per c.a. oltre prova pacometrica e trazione acciaio, a corpo, pari a circa euro 2.500,00 oltre iva, per un totale complessivo pari a circa **euro 3.050,00**.
3. Demolizione recinzione esistente e ricostruzione nell'esatta ubicazione come da progetto, a corpo, i lavori computano circa euro 5.000,00 oltre iva, per un totale complessivo pari a circa **euro 6.100,00**.
4. **Pratica Docfa** per aggiornamento banca dati catastale importo pari a circa € 1.200,00, che ammontano a **€ 1.522,26** compreso gli oneri fiscali e previdenziali;

**I Costi totali della sanatoria sopra elencati è pari a circa euro 16.263,46.**



### **QUESITO K**

*“Dica se l’immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica”*

L’immobile oggetto della presente perizia non risulta dotato del relativo A.P.E. – attestato di prestazione energetica. La suddetta documentazione potrà essere prodotta da un professionista abilitato.

### **QUESITO L**

*“Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadrato 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 di 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 le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull’opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)”**.*

### **METODOLOGIA ADOTTATA PER LA STIMA DELL’IMMOBILE.**

Il metodo di stima utilizzato per elaborare il più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti si basano sul **metodo comparativo** e cioè sull’esame delle offerte di vendita di immobili con medesime caratteristiche ubicati nella medesima zona. Si sono esaminate tutte le condizioni che possono avere più influenza sul probabile valore di mercato; tra queste il sottoscritto ha evidenziato: ubicazione/orientamento, maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l’immobile è destinato, eventuale diverso utilizzo, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e consistenza complessiva dei beni.

L’immobile in questione, costituito da un unico corpo di fabbrica in c.a. a due piani fuori terra oltre piano interrato e corte esclusiva, a destinazione Residenziale.

L’area in cui ricade l’immobile è considerata area periferica, priva di servizio di trasporto pubblico.

In base ai dati ricevuti, alle notizie ed alle indicazioni acquisite inerenti gli immobili oggetto di stima, si adotta come parametro di riferimento il m<sup>2</sup> (metro quadrato), il medesimo che nel comune di XX (XX) e nello stesso comprensorio viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili.

Altri aspetti considerati nell'esecuzione della stima riguardano:

- Caratteristiche di posizione estrinseche
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare

## **1. CARATTERISTICHE DI POSIZIONE ESTRINSECHE**

Le caratteristiche di posizione estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare.

I parametri presi in considerazione riguardano i Fattori Posizionali secondo le seguenti caratteristiche:

- Posizione relativa alla città, densità abitativa, traffico, ecc...
- Servizi pubblici;
- Trasporti pubblici;
- Servizi commerciali;
- Verde pubblico;
- Dotazione di parcheggi.

## **2. CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO**

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'edificio di cui fa parte l'immobile in questione.

I parametri presi in considerazione riguardano le seguenti caratteristiche:

- Livello manutentivo complessivo;
- Finiture;

- Caratteristiche architettoniche;
- Pertinenze comuni;
- Androne;
- Prospicenza;
- Sicurezza;
- Ascensore;
- Nr. Unità immobiliari del fabbricato;
- Piani fuori terra;
- Destinazione prevalente del fabbricato.

### **3. CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'**

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile.

I parametri presi in considerazione riguardano le seguenti caratteristiche:

- Livello manutentivo complessivo;
- Finiture;
- Caratteristiche architettoniche;
- Piano;
- N. piani interni;
- Bagni e servizi;
- Vista esterna;
- Esposizione;
- Luminosità;
- Impianti;
- Spazi interni;
- Distribuzione interna.

**Stima inerente l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. XX  
Particella XX – destinazione residenziale.**

Per la stima economica dell'immobile in questione si è utilizzato il valore medio di zona per gli edifici a destinazione residenziale, (nel caso di specie i valori tratti dal rapporto

OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il I° semestre dell'anno 2022 confrontati con i valori di vendita di immobili aventi le stesse caratteristiche siti nella cittadina e ricavati da una ricerca di mercato (praticati da agenzie di zona e privati nonché riscontrati su siti web).

Per la valutazione si è considerato l'immobile realizzato nel 2007, in buono stato di conservazione.

In dettaglio si riportano di seguito le considerazioni elaborate al fine della definizione del valore commerciale del bene in questione:

- per quanto riguarda le *caratteristiche di posizione estrinseche* si è tenuto in considerazione che l'immobile costituisce un'unica unità immobiliare, con destinazione residenziale a 2 piani fuori terra oltre piano interrato e corte esclusiva, regolarmente autorizzato.

L'immobile è situato in zona periferica, presenta l'assenza di servizio di trasporto pubblico.

- per quanto riguarda le *caratteristiche intrinseche dell'edificio* si sono presi in considerazione una serie di fattori si seguito descritti.

Il fabbricato (immobile realizzato nel 2007), presenta un buon livello manutentivo complessivo, finiture di tipo economico, nessuna caratteristica architettonica di rilievo.

- per quanto riguarda le *caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare* si sono presi in considerazione una serie di fattori come di seguito descritti.

L'immobile si presenta completamente rifinito all'interno, nessuna caratteristica architettonica di rilievo.

E' così costituito: locale di sgombero al piano interrato, al piano terra: ingresso-soggiorno, wc, cucina, veranda e corte esclusiva, piano primo: due camere da letto, wc, balconi.

Gli impianti presenti sono: – elettrico – idrico-fognante, climatizzazione invernale ed estiva, tutti funzionanti.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione si è tenuto conto del valore medio ottenuto dalla ricerca di mercato nella zona di riferimento e precisamente risulta:

- Valore medio con riferimento ad uno stato manutentivo **normale**  
**€ 630,00/m<sup>2</sup>** – valore ricavato da consultazione dell'Osservatorio

Immobiliare – banca dati – Agenzia delle Entrate riferito al I° semestre 2022, facendo la media dei valori minimo e massimo determinati per la tipologia residenziale.

- Da una ricerca di mercato (agenzie, web e privati) in riferimento ad una libera contrattazione di compravendita inerente il bene in questione, i valori commerciali che sono stati rilevati sono i seguenti;

Residenza **€ 900,00/m<sup>2</sup>**.

Confrontando il valore ricavato dalla banca dati OMI con quello ottenuto dalla ricerca di mercato scaturisce che il **valore medio** – in normale stato di manutenzione – dell’immobile in questione è pari a: € (630+€ 900)/2 = **€ 765,00/m<sup>2</sup>**.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento, è pari ad **€ 765,00**.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto si ritiene di potere adottare la seguente relazione:

$$V_m = (Q_i \times P_j)$$

Dove:

$V_m$  = valore di mercato;

$Q_i$  = consistenza del bene oggetto di stima;

$P_j$  = attuale prezzo medio di compravendita;

$V_m = (232,53 \times 765,00) = \mathbf{€ 177.885,45}$ , che arrotondato per eccesso è pari a **€ 178.000**.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile in questione è pari a **€ 178.000**.

Dal valore ottenuto si rende necessario detrarre l’importo dei costi per la sanatoria pari a circa € 14.613,46, in precedenza menzionati, pertanto avremo: 178.000 – 16.263,46 = € 161.736,54, che arrotondato per eccesso è pari a circa **€ 162.000**.

- a. Immobile foglio di mappa n. 24 particella 856 – piano primo, valore pari a **€ 162.000**.

**Valore di mercato dell’immobile pari a circa Euro 162.000.**

**Il più probabile valore di mercato** del bene, oggetto della presente relazione peritale è

pari a euro 162.000.

### **FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI.**

In merito all'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, nel caso di specie è evidente formare un unico lotto di vendita, in quanto il bene è funzionale all'uso nella sua singolare consistenza e destinazione.

Per i motivi sopra esposti il sottoscritto ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita.

### **UNICO LOTTO**

Unità immobiliare ubicata nel comune di XX (XX) Contrada XX snc.

Il bene confina: a Nord con le particelle catastali XX e XX, a Est con la particella catastale XX, a Sud con la particella catastale XX e a Ovest con la particella catastale XX.

L'immobile identificato catastalmente con la particella XX (Piano S1-Piano T e Piano 1), risulta intestato a: **XX**, nato a XX (XX) il XX, C.F. XX, proprietà per 1000/1000.

L'immobile risulta costituito da una unità immobiliare, posta a piano: S1-T-1, adibito a residenza, così composto: **Piano S1:** locale di sgombero, **Piano T:** ingresso-soggiorno, WC con antibagno, cucina-pranzo, veranda e corte esclusiva; **Piano 1:** due camere da letto, WC, balconi.

**Quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di XX (XX) alla Contrada XX snc, distinta nel N.C.E.U. del predetto comune c/o l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di XX al foglio di mappa n. XX particella XX.**

### **QUESITO M**

*“Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche”.*

Si allega la pianta planimetrica dell'immobile, redatto in base al rilievo architettonico effettuato in sito, in data XX.

**QUESITO N**

*“Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA”.*

Per verificare il presupposto oggettivo e soggettivo per l'applicazione dell'IVA occorre stabilire se l'alienazione del compendio appreso dalla procedura giudiziaria sia “cessione di beni” ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 663/72 e sia effettuata “nell'esercizio d'impresa” ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72.

Si premette che il bene personale del soggetto esecutato, in virtù del combinato disposto dei due articoli sopra citati, non soddisfano il requisito oggettivo, **pertanto, le operazioni che avranno per oggetto l'alienazione di tale bene non ricadono nell'ambito di applicazione dell'IVA.**

## CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, con riferimento alla data corrente, può ritenersi equivalente a quanto di seguito indicato:

- a. Immobile foglio di mappa n. XX particella XX – piani S1-T-1, valore pari a circa euro 162.000.

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a circa euro 162.000.**

Tanto doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

XX 06/11/2022

In considerazione della mancata ricezione di osservazioni delle parti alla CTU, il sottoscritto dichiara definitivamente concluso il proprio incarico.

XX 28/11/2022

Il C.T.U.

Arch. XX

*firmato digitalmente*



**ALLEGATI:**

1. Verbale di nomina, verbale di accettazione incarico e verbale di sopralluogo;
2. Documentazione catastale;
3. Ispezione ipotecaria aggiornata al XX;
4. Documentazione fotografica;
5. Pianta planimetrica dell'unità immobiliare, scala 1:100.
6. CD-rom

XX 28/11/2022

Il C.T.U.

Arch. XX

*firmato digitalmente*