

TRIBUNALE DI LOCRI
PROCEDIMENTO N. R.G. 34/2019

YYYYYYYYYYYYYYYY
CONTRO
LLLLLLLLLLLLLLLL + 1

Giudice. Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX
Parte Procedente: YYYYYYYYYYYYYYYY
Parte Esecutata: LLLLLLLLLLLLLLLL + 1
C.T.U. Arch. SSSSSSSSSSSSSSS

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Il C.T.U.
Arch. SSSSSSSSSSSSSSS



TRIBUNALE DI LOCRI

PROCEDIMENTI R.G. n° 34/2019

Giudice Dott.ssa VVVVVVVVVVVVVVVV - Subentrante Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXX

YYYYYYYYYYYYYYYYYY

CONTRO

LLLLLLLLLLLLLLLLLL + 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Dott.ssa VVVVVVVVVVVVVVVV, nominato il sottoscritto Architetto SSSSSSSSSSSSSSSSS come C.T.U. nel Procedimento in epigrafe giorno 14 luglio 2020, in data 15 luglio 2020 gli conferiva l'incarico di eseguire Consulenza Tecnica d'Ufficio, onde rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 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 od 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 sulla 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'articolo 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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la 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 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 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 CCCC, 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 prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale** (cd-rom, d.v.d.) **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).

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

La documentazione agli atti che è stata messa a disposizione del sottoscritto C.T.U. è costituita dalla documentazione inserita nel **Fascicolo Telematico**.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre acquisito presso gli Uffici Competenti la seguente documentazione aggiuntiva:

- Copia della documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, relativa alle Unità Immobiliari oggetto della presente procedura;
- Copia della documentazione ipocatastale: ispezione ipotecaria relativa alle Unità Immobiliari oggetto della presente procedura;
- Copia della Concessione Edilizia n.45/87 e relativi elaborati (Ufficio Tecnico - Comune di Bianco);



- Copia del Permesso a Costruire n. 18/07 e relativi elaborati (Ufficio Tecnico - Comune di Bianco);
- Certificato di destinazione urbanistica n.21 del 07/08/2020 (Ufficio Tecnico - Comune di Bianco);
- Copia dell'estratto prot. 7987 del 28/07/2020 relativa alla posizione debitoria dei Sig.ri LLLLLLLLLLLLLLLLLL e TTTTTTTTTTTTTTTT nei confronti del Comune di Bianco (Ufficio Tributi - Comune di Bianco).

(Tutta la documentazione sopra descritta è riportata in copia tra gli Allegati alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.)

INDAGINE IPOCATASTALE

Il sottoscritto C.T.U., prima di procedere con le operazioni peritali, giorno 18 luglio 2020 ha effettuato un'indagine ipocatastale sulle Unità Immobiliari oggetto del Procedimento, Unità Immobiliari censite all'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria al Foglio di Mappa n.14 del Comune di Bianco Particella 839 subalterno 7, e nell'arco temporale che intercorre tra la data del 18/07/2000 e il 18/07/2020 (venti anni) sono state riscontrate le seguenti iscrizioni:

ELENCO DELLE FORMALITA'

(L' ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' SONO RIPORTATE TRA GLI ALLEGATI TECNICI DELLA PRESENTE):

1. ISCRIZIONE del 04/08/2008 - Registro Particolare 2038 Registro Generale 15035 Pubblico ufficiale FFFFFFFFFFFFFFFFFF Repertorio 17985/7671 del 01/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico.
2. TRASCRIZIONE del 21/10/2015 - Registro Particolare 14066 Registro Generale 17014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1274 del 05/10/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico.
3. TRASCRIZIONE del 19/08/2019 - Registro Particolare 10403 Registro Generale 12960 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1042 del 29/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



LE OPERAZIONI PERITALI

Come da verbale riportato tra gli Allegati della presente Perizia, in data **7 settembre 2020** il sottoscritto C.T.U. si è recato presso il fabbricato sul quale insiste l'Unità Immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio per dare inizio alle operazioni peritali, nel Comune di Bianco via Marchese.

In tale data in sede di sopralluogo ha effettuato il rilievo fotografico ed il rilievo metrico del bene oggetto della presente procedura (vedasi il verbale di sopralluogo allegato alla presente).

LE PARTI IN CAUSA

CREDITORE PROCEDENTE:

- YYYYYYYYYYYYYYYY, (Partita I.V.A. 00000000000)

DEBITORE/PARTE ESECUTATA:

- LLLLLLLLLLLLLLLLL, nato a Bianco (RC) il 12/10/1951 (C.F. LLLLLLLLLLLLLLLLL)

- TTTTTTTTTTTTTTTT, nata a Casignana (RC) il 08/07/1958 (C.F. TTTTTTTTTTTTTTTT)

intestatari:

- dell'Unità Immobiliare ubicata in Bianco (RC), via Marchese, censita all'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria al foglio di mappa n.14 del comune di Bianco, particella 839, sub 7.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei

Per controllare la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. civ., relativa ai beni oggetto del presente Procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, in data 18 luglio 2020, una ispezione ipocatastale, relativa ai beni oggetto del presente Procedimento, nei vent'anni anteriori alla data del pignoramento, attraverso il portale "SISTER" relativamente agli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria. A seguire, lo stesso C.T.U. ha confrontato i dati scaturiti dalla predetta ricerca con la documentazione depositata dal Creditore nel fascicolo telematico del Procedimento.



Da questa indagine preliminare la documentazione ipocatastale presentata dal Creditore risulta completa.

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.*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Il bene oggetto della presente è una Unità Immobiliare sita nel Comune di Bianco sulla via Marchese snc ed è censita con i seguenti riferimenti:

- **Subalterno 7** della particella 839 del Foglio di Mappa 14 del Comune di Bianco, accatastata in Categoria A/3: *Abitazione di Tipo economico*;

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle incongruenze relative alla consistenza del bene oggetto della presente che verranno di seguito esplicate e riportate anche nel successivo punto "c" nella parte relativa alla verifica della conformità dei manufatti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione del bene e la descrizione dello stesso, come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente si può asserire quanto segue:

- **il subalterno 7:** l'Unità Immobiliare insiste sul Piano Seminterrato e Terra di un fabbricato a tre piani fuori terra più seminterrato di forma regolare (rettangolare) insistente su un lotto aperto perimetrato da una corte che si affaccia su Vico I Falletti che si innesta su via Marchese del comune di Bianco.

L'intero fabbricato, come si evince anche dal rilievo fotografico allegato alla presente, esternamente si presenta rifinito nella sua interezza.

L'Unità Immobiliare ha due accessi: un accesso indipendente dal piano seminterrato ed un'altro al piano terra dal vano scala comune anche alle altre Unità Immobiliari che costituiscono l'intera particella.

Dal rilievo effettuato in data 7 settembre 2020 l'intero piano terra, costituito dal sub 7 e dal sub 6, funzionalmente e distributivamente si configura come un unicum ed il sub 7 (bene oggetto della Procedura) è collegato direttamente con la porzione di sub 6 (bene NON oggetto della Procedura) insistente sul piano terra. Tale distribuzione interna si riscontra ed è confermata anche negli elaborati architettonici relativi al piano terra e presentati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco utili per il rilascio del Permesso a Costruire n. 18/2007 successivo alla precedente Concessione Edilizia n. 45/87.



Di conseguenza si evince una corrispondenza da un punto di vista urbanistico in merito al collegamento dell'intero piano, in quanto la distribuzione interna del piano terra rilevata è corrispondente alla distribuzione planimetrica riportata nella pianta del piano terra presentata per il rilascio del Permesso a Costruire n. 18/2007, anche se anche in questo caso risulterebbe un'ulteriore incongruenza nella destinazione d'uso di un vano: previsto come cucina nel progetto ma riscontrato durante il sopralluogo come una camera da letto; però **è importante segnalare che risulta un'incongruenza di consistenza catastale** perché catastalmente il piano terra è diviso in due unità immobiliari delle quali solo una porzione è oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n.34/2019, **tra l'altro si segnala che tale incongruenza si configurerebbe come un'irregolarità urbanistica in quanto il frazionamento del bene non è mai stato dichiarato urbanisticamente all'Ufficio Tecnico Comunale secondo quanto riportato dalla documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico Comunale al sottoscritto durante l'accesso agli Atti.** Inoltre nella distribuzione interna si riscontrano ulteriori incongruenze rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria, infatti il piano seminterrato catastalmente viene riportato come una cantina mentre il sottoscritto ha riscontrato la presenza di una zona giorno attrezzata di cucina, e per quanto riguarda il piano terra, oltre che essere impropriamente collegato funzionalmente con il subalterno 6, i vani si configurano come una zona notte più soggiorno ma non si riscontra la presenza della cucina come riportato nell'elaborato catastale.

Il livello di finitura riscontrata per quanto riguarda l'Unità Immobiliare è di livello medio con uno stato conservativo buono in quanto **l'Unità Immobiliare è abitata dagli Esecutati**, i pavimenti ed i rivestimenti sono di media qualità, gli infissi sono in alluminio e le porte sono di legno tamburato. Per quanto concerne la climatizzazione degli ambienti, per il riscaldamento si riscontra l'installazione di radiatori a muro per ogni ambiente della casa mentre per il raffreddamento i vani sono dotati di split con macchina esterna.

Nel cortile pertinenziale all'Unità Immobiliare si riscontra l'installazione di una struttura esterna in legno chiusa con teli di plastica e coperta con tetto in legno, tale installazione risulta irregolare e mai denunciata né catastalmente e né urbanisticamente.

Alla luce di quanto riscontrato e dal confronto avuto col Giudice, nonostante la promiscuità con il subalterno 6, verrà stimata solo ed esclusivamente l'Unità Immobiliare censita con il subalterno 7 come disposto dal Giudice in data 20 aprile 2021, inoltre alla risposta al successivo "Quesito I" verrà specificato se il sub. 7 e il sub. 6 costituiscano un'unità immobiliare indivisibile (ad esempio, perché i due subalterni non potrebbero essere divisi stanti le loro caratteristiche) e se sia invece possibile operare la predetta divisione, in tal caso individuando i costi presumibilmente necessari (ovviamente secondo una valutazione approssimativa) per la divisione da parte dell'aggiudicatario.



DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Situazione aggiornata al : 18/07/2020

- Catasto: **Fabbricati** Comune: **BIANCO** Codice: **A843**
Foglio: **14** Particella: **839** Subalterno: **7**
Categoria **A/3**
Indirizzo VIA MARCHESE SNC piano: T - S1

Annotazioni: cu.i.u. verificata in sopralluogolassamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati

LLLLLLLLLLLLLLLL nato a **BIANCO** il **12/10/1951**

LLLLLLLLLLLLLLLL

Proprietà per **500/1000** in regime di comunione dei beni con TTTTTTTTTTTTTTTT

TTTTTTTTTTTTTTTT nata a **CASIGNANA** il **08/07/1958**

TTTTTTTTTTTTTTTT

Proprietà per **500/1000** in regime di comunione dei beni con LLLLLLLLLLLLLLLLL

DATI DERIVANTI DA

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

CONFINI CATASTALI:

Il subalterno 7 insiste sulla Particella 839:

Confini Particella 839 del Foglio di Mappa 14 (BIANCO):

LATO NORD: **Particella 840** (Foglio di Mappa 14);

LATO EST: **Particelle 205 - 1161 - 314** (Foglio di Mappa 15);

LATO SUD: **Particella 841** (Foglio di Mappa 14);

LATO OVEST: **Particella 353** (Foglio di Mappa 14).

QUESITO 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.

I seguenti dati catastali sono ricavati dalla Visura storica per immobile n. T31707del 18 luglio 2020, visura inserita tra gli allegati della presente:



DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Situazione aggiornata al : 18/07/2020

- Catasto: **Fabbricati** Comune: **BIANCO** Codice: **A843**
Foglio: **14** Particella: **839** Subalterno: **7**
Categoria **A/3**
Indirizzo VIA MARCHESE snc piano: T - S1

Annotazioni:

cu.i.u. verificata in sopralluogolassamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati

LLLLLLLLLLLLLLLL nato a **BIANCO** il **12/10/1951**

LLLLLLLLLLLLLLLL

Proprietà per **500/1000** in regime di comunione dei beni con TTTTTTTTTTTTTTTT

TTTTTTTTTTTTTTTT nata a **CASIGNANA** il **08/07/1958**

TTTTTTTTTTTTTTTT

Proprietà per **500/1000** in regime di comunione dei beni con LLLLLLLLLLLLLLLLL

DATI DERIVANTI DA

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI MANUFATTI ALLE LICENZE E/O CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI RILASCIATE:

Il sottoscritto C.T.U. per verificare la conformità urbanistica delle Unità Immobiliari oggetto della presente, giorno 18 luglio 2020 a mezzo p.e.c. con protocollo n. 7692 del 20/07/2020, ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco. A tale istanza in data 10/08/2020 l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco ha risposto a mezzo p.e.c. trasmettendo le copie della seguente documentazione (documentazione presente tra gli Allegati Tecnici della Consulenza Tecnica d'Ufficio):

- **Copia della Concessione Edilizia n.45/87 e relativi elaborati** - DITTA: LLLLLLLLLLLLLLLLL e TTTTTTTTTTTTTTTT;
- **Copia del Permesso a Costruire n. 18/07 e relativi elaborati** - DITTA: LLLLLLLLLLLLLLLLL e TTTTTTTTTTTTTTTT.

Dalla disamina della documentazione ricevuta dal Comune di Bianco e dal confronto con il rilievo delle Unità Immobiliari effettuato dal sottoscritto C.T.U. è emerso quanto segue:

Il fabbricato sul quale insisto l'Unità Immobiliare oggetto della presente è stato realizzato attraverso la Concessione Edilizia n.45/87 del 14 dicembre 1987 rilasciata dal Comune di



Bianco alla Ditta LLLLLLLLLLLLLLLL e TTTTTTTTTTTTTTTT per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a quattro piani fuori terra oltre cantinato. Successivamente, oltre i termini previsti secondo Legge e secondo quanto riportato nell'originaria Concessione Edilizia, per la Concessione Edilizia 45/87 è stata presentata una pratica urbanistica di rinnovo e variante della Concessione originaria, pratica per la quale il Comune di Bianco ha rilasciato il **Permesso di Costruire n. 18/07** in data 27 agosto 2007.

Senza entrare nel merito dell'operato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco, visto il rilascio del Permesso di Costruire n.18/07, **il sottoscritto ritiene comunque opportuno segnalare l'anomalia del rinnovo della Concessione con nuovo Permesso di Costruire dopo vent'anni dalla data di rilascio della prima Concessione visto che sarebbe dovuta decadere la Concessione stessa per superamento dei termini previsti per la realizzazione della costruzione, come riportato sullo stesso Atto Autorizzativo tra gli "Obblighi e Responsabilità del Concessionario":**

[...]" I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente Concessione e le opere dovranno essere rese agibili ed abitabili entro tre anni dalla data di esecuzione

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione". [...]

Per quanto concerne la conformità della distribuzione interna del bene oggetto della presente, si riscontrano ulteriori incongruenze relative alle difformità tra l'ultima pratica edilizia presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco (P.d.C. n.18/07) e l'esistente rilevato dal sottoscritto C.T.U., incongruenze relative alla distribuzione interna sia del piano seminterrato e sia del piano terra come di seguito riportate:

- Il Piano Primo, oltre alla difformità catastale già evidenziata nella risposta al "Quesito b", nelle planimetrie allegate a corredo dell'ultima pratica urbanistica (P.d.C. n.18/07), per la porzione relativa al subalterno 7 il bene risulta costituito da un soggiorno, da un salotto, da una cucina e da un bagno, mentre nello stato di fatto lo spazio destinato al cucina non è una cucina ma una camera da letto;
- Nel Piano Seminterrato la distribuzione interna non corrispondente a quella riportata nel progetto dell'ultima pratica urbanistica (P.d.C. n.18/07) infatti, da progetto l'intero piano sarebbe dovuto essere una cantina aperta con una stanza ripostiglio, mentre nello stato di fatto nella porzione dove insiste il corpo scala è stato realizzato un ingresso dal quale si accede, tramite un piccolo corridoio, a due camere non previste da progetto, inoltre dall'ingresso si accede anche ad una grande sala cucina servita da un stanza deposito all'interno della quale insistono dei servizi igienici.



Infine, si ribadisce che **nella porzione di cortile di pertinenza all'Unità Immobiliare è stata realizzata una struttura in legno irregolare che risulta non dichiarata né urbanisticamente e né catastalmente**, infatti dall'analisi degli elaborati urbanistici e catastali non viene mai riportata la presenza di tale struttura.

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 od 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.***

Comune: **BIANCO** Foglio: **14** Particella: **839** Subalterno: **7**

Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U. in data 07/09/2020, l'unità immobiliare censita al subalterno 7 della particella 839, Unità Immobiliare A/3, **risulta in possesso degli esecutati LLLLLLLLLLLLLLLL e TTTTTTTTTTTTTT** (come risulta in visura catastale ed ipocatastale allegata) e **risulta utilizzata dagli stessi come abitazione come si evince anche dalle dichiarazioni degli stessi riportate nel verbale di sopralluogo.**

Il sottoscritto C.T.U., in data 20/07/2020 a mezzo p.e.c., ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, per avere riscontro su eventuali contratti di locazione relativi alle unità immobiliari oggetto della presente, a tale istanza l'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale della Calabria, in data 21/07/2020 a mezzo p.e.c., trasmetteva la seguente risposta: [...] "*Si rappresenta che questa Direzione Regionale è competente in materia di accesso alle informazioni delle banche dati dell'anagrafe tributaria, ivi compreso l'archivio dei rapporti finanziari, con esclusivo riferimento alle istanze presentate ex art. 492 bis c.p.c. e 155 quinquies disp. att. c.p.c., per le quali è necessaria l'autorizzazione del Presidente del Tribunale o di un giudice da esso delegato. Pertanto, si invita codesta Direzione Provinciale, in quanto competente, a valutare e ad esaminare la suddetta istanza riguardante l'accesso ai documenti amministrativi ex legge 241/1990*". [...]

Purtroppo, alla data di redazione della presente, il sottoscritto C.T.U. non ha ricevuto alcuna risposta dalla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate, di conseguenza non si è reso possibile verificare l'esistenza della presenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate per quanto concerne l'Unità Immobiliare oggetto della presente in quanto alla data attuale la stessa Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale non ha risposto all'istanza presentata dallo scrivente.



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 sulla attitudine edificatoria dello stesso.

Dalle indagini effettuate non si riesce a riscontrare se sia mai stato costituito un condominio sul fabbricato sul quale insistono i beni oggetto della presente, quindi non si riesce a verificare se esistano vincoli e/o oneri di natura condominiale sullo stesso.

Per quanto concerne eventuali oneri relativi ai tributi comunali, il sottoscritto C.T.U., in data 18/07/2020 con protocollo 7691 del 20/07/2020, ha presentato istanza di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tributi del Comune di Bianco, a tale istanza **l'Ufficio Tributi del Comune di Bianco ha risposto** a mezzo p.e.c. del 28/07/2020 **trasmettendo l'estratto della posizione debitoria dei Signori LLLLLLLLLLLLLLLLLL e TTTTTTTTTTTTTTTT** riportando quanto segue:

[...] **"Il signor LLLLLLLLLLLLLLLLLL cf: LLLLLLLLLLLLLLLLLL, relativamente all'immobile riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 14 particella 839 sub 7 quota di possesso 50%, risulta debitore nei confronti dell'Ente dei seguenti Tributi:**

- **Servizio Idrico Integrato anni 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e acconto 2017 per un importo complessivo di € 4.858,91.**
- **Tassa rifiuti anni 2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019 per un importo totale € 1.537,00.**
- **Imposta municipale propria (IMU) anni 2012,2013,2014,2015,2016,2017,2018,2019,2020 per un importo totale di € 3.085,00.**
- **Tassa sui servizi indivisibili (TASI) anni 2014,2015,2016,2017,2018,2019 per un importo totale di € 504,00.**

La signora TTTTTTTTTTTTTTTT cf: TTTTTTTTTTTTTTTT, relativamente all'immobile riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 14 particella 839 sub 7 quota di possesso 50%, risulta debitore nei confronti dell'Ente dei seguenti Tributi:

- **Imposta municipale propria (IMU) anni 2012,2013,2014,2015,2016,2017,2018,2019,2020 per un importo totale di € 3.085,00.**
- **Tassa sui servizi indivisibili (TASI) anni 2014,2015,2016,2017,2018,2019 per un importo totale di € 504,00.**

Si precisa che nell'estratto non vengono computati eventuali debiti pendenti all'Agenzia Entrate - Riscossione, per ruoli Tributi Comunali." [...]



QUESITO f) *indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Il sottoscritto C.T.U. per verificare l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri sulle Unità Immobiliari oggetto della presente, giorno 18 luglio 2020 a mezzo p.e.c. con protocollo n. 7692 del 20/07/2020, ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco. A tale istanza in data 10/08/2020 l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco ha risposto a mezzo p.e.c. trasmettendo il Certificato di Destinazione Urbanistica n.21 del 07.08.2020 del Registro (allegato alla presente), certificato dal quale si evince che il manufatto sul quale insiste l'Unità Immobiliare oggetto della presente ricade nella Sottozona B1 del Vigente Piano Regolatore Generale di Bianco, di conseguenza **dalla certificazione dell'Ufficio Tecnico non si riscontrano vincoli storici, artistici o alberghieri.**

Non si riscontrano finiture di particolare 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.*

Si veda risposta al quesito "e" ed "f"

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.*

Dalle indagini effettuate non si riesce a riscontrare se sia mai stato costituito un condominio sul fabbricato sul quale insistono i beni oggetto della presente, quindi non si riesce a verificare se esistano vincoli e/o oneri di natura condominiale sullo stesso.

Per quanto concerne eventuali oneri relativi ai tributi comunali, il sottoscritto C.T.U., in data 18/07/2020 con protocollo 7691 del 20/07/2020, ha presentato istanza di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tributi del Comune di Bianco, a tale istanza **l'Ufficio Tributi del Comune di Bianco ha risposto** a mezzo p.e.c. del 28/07/2020 **trasmettendo l'estratto della posizione debitoria dei Signori LLLLLLLLLLLLLLLLLL e TTTTTTTTTTTTTTTT riportando quanto segue:**



[...] "Il signor LLLLLLLLLLLLLLLLLL cf: LLLLLLLLLLLLLLLLLL, relativamente all'immobile riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 14 particella 839 sub 7 quota di possesso 50%, risulta debitore nei confronti dell'Ente dei seguenti Tributi:

- Servizio Idrico Integrato anni 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e acconto 2017 per un importo complessivo di € 4.858,91.
- Tassa rifiuti anni 2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019 per un importo totale € 1.537,00.
- Imposta municipale propria (IMU) anni 2012,2013,2014,2015,2016,2017,2018,2019,2020 per un importo totale di € 3.085,00.
- Tassa sui servizi indivisibili (TASI) anni 2014,2015,2016,2017,2018,2019 per un importo totale di € 504,00.

La signora TTTTTTTTTTTTTTTT cf: TTTTTTTTTTTTTTTT, relativamente all'immobile riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 14 particella 839 sub 7 quota di possesso 50%, risulta debitore nei confronti dell'Ente dei seguenti Tributi:

- Imposta municipale propria (IMU) anni 2012,2013,2014,2015,2016,2017,2018,2019,2020 per un importo totale di € 3.085,00.
- Tassa sui servizi indivisibili (TASI) anni 2014,2015,2016,2017,2018,2019 per un importo totale di € 504,00.

Si precisa che nell'estratto non vengono computati eventuali debiti pendenti all'Agenzia Entrate - Riscossione, per ruoli Tributi Comunali." [...]

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.*

Dall'esame delle documentazioni relative ai beni oggetto della presente gli stessi beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

I beni oggetto della presente risultano di proprietà degli Esecutati ed il diritto degli Esecutati su tali beni deriva dalla proprietà e non dipende da vincoli o contratti di altro genere.

QUESITO j) *in caso di opere abusive, controlli 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, 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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).*

Rispetto alle considerazioni già esposte nel Quesito "c" si evince che:

- **La tettoia insiste sulla corte esclusiva del sub 7 è irregolare e non può essere sanata** in quanto non rispetta le distanze previste tra i fabbricati, distanze che devono essere garantite secondo quanto indicato dalle NTA del P.R.G. e dalla normativa antisismica, inoltre la sua realizzazione non risponde a nessun criterio antisismico;
- **Le difformità della distribuzione interna delle due Unità Immobiliari**, per allineare l'assetto catastale a quello urbanistico, **possono essere sanate con Segnalazione Certifica di Inizio Attività in Sanatoria** (art. 37 del D.P.R. 380/2001) per fusione dei due subalterni senza opere. Tale procedura comporta il pagamento di una sanzione come riportato al comma 1 dell'art.37 del D.P.R. 380/2001: [...]"*comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro*"[...]; successivamente alla presentazione della S.C.I.A. dovrà essere trasmessa la Variazione Catastale per FUSIONE tramite procedura DOCFA all'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria e concludere la procedura presentando all'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco la conclusione della stessa procedura con l'avvenuta accettazione da parte dell'Agenzia del Territorio della Variazione Catastale.

In riferimento alle procedure esposte, la quantificazione dell'onorario del tecnico abilitato non può essere valutata considerando che le prestazioni si svolgono attualmente in regime di liberalizzazione delle parcelle professionali, quindi senza riferimenti tariffari oggettivi per la quantificazione delle spettanze relative alla prestazione tecnica.



QUESITO k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

Tutti gli edifici che comportino un “consumo energetico” (esclusi, pertanto, gli edifici il cui consumo energetico sia inesistente o del tutto irrilevante) debbono essere dotati dell’attestato di prestazione energetica.

Così infatti dispone l’art. 6, c. 1 d.lgs. 192/2005 (“[...] l’attestato di certificazione energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6 [...]”) **L’obbligo di dotazione riguarda sia gli interi edifici che le singole unità immobiliari** che li compongono.

Da segnalare che secondo le definizioni riportate nell’art. 2, c. 1, d.lgs. 192/2005:

- per edificio si intende **“un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l’ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti”**;
- per unità immobiliare si intende la **“parte, piano o appartamento di un edificio progettati o modificati per essere usati separatamente”**.

L’art. 6, c. 4. d.lgs. 192/2005 consente di riferire l’attestato di prestazione energetica a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio.

L’attestato di prestazione energetica, peraltro, può essere riferito a più unità immobiliari solo se sussistono le seguenti condizioni

- i) che le unità certificate abbiano la medesima destinazione d’uso, la medesima situazione di contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria;
- ii) che le unità certificate siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

Diversi sono i presupposti fissati dall’art. 6, commi 1 e 2, d.lgs. 192/2005 per il sorgere dell’obbligo di dotazione. Si può distinguere tra:

- presupposto di carattere oggettivo (legato a specifiche caratteristiche degli edifici inerenti l’epoca di costruzione o ristrutturazione, la natura “pubblica” del soggetto proprietario o detentore dell’immobile, ecc.)
- presupposto di carattere contrattuale (legato al trasferimento a titolo oneroso e/o gratuito dell’edificio o alla sua locazione).

L’immobile **deve essere dotato** di attestato di prestazione energetica nei seguenti casi:



1. edifici di **nuova costruzione** o edifici sottoposti a ristrutturazione importante (intervento su più del 50% dell'involucro edilizio della casa e sull'impianto), all'atto di chiusura dei lavori e/o al rilascio dell'agibilità;
2. **compravendita** di edifici, appartamenti o quote degli stessi. In questo caso deve essere allegato al contratto notarile;
3. **locazione** (affitto) di intero immobile o singole unità immobiliari. Anche in questo caso va allegata al contratto di fitto;
4. edificio pubblico esistente ed utilizzato dalla pubblica amministrazione con Superficie utile >250 mq;
5. contratti di gestione calore presso la pubblica amministrazione;
6. annunci immobiliari (compravendita e locazione).

La certificazione energetica è **obbligatoria** nelle casistiche precedentemente indicate per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del **DPR 412/93** :

- **E.1** Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- **E.2** Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- **E.3** Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- **E.4** Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- **E.5** Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- **E.6** Edifici adibiti ad attività sportive;
- **E.7** Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- **E.8** Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione rientra nella categoria:

- **E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili**

di conseguenza, può e deve essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

QUESITO 1) *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 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 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 CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ).***

Seguendo le indicazioni disposte dal Sig. Giudice Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX con comunicazione del 20 aprile 2021, il sottoscritto stimerà solo ed esclusivamente la porzione di fabbricato censita con il subalterno 7 ma si specifica quanto segue:

- a) Il Subalterno 7 può essere fisicamente e funzionalmente diviso dal Subalterno 6 però effettuando delle opere;
- b) Effettuando una valutazione approssimativa, le opere necessarie per la divisione fisica e funzionale del Subalterno 7 e del Subalterno 6 risulterebbero le seguenti:

- 1. Chiusura varco comunicante tra i subalterni, realizzazione di un contromuro per l'adeguamento del muro di divisione tra le unità immobiliari ed apertura della muratura per la creazione dell'accesso indipendente da vano scala comprensivo delle opere di finitura e riquadratura delle murature: **€ 1.200,00**
 - 2. Fornitura e posa in opera del portoncino di ingresso più controtelaio: **€ 1.500,00**
 - 3. Realizzazione impianti elettrico, idrico e gas relativi alla nuova cucina e le opere necessarie necessaria per l'indipendenza funzionale del sub 6: **€ 5.000,00**
- TOTALE OPERE APPROSSIMATIVE: € 7.700,00**
oltre i.v.a.

La suddetta valutazione approssimativa delle opere necessarie per la divisione del sub 6 e del sub 7 non contempla la fornitura degli elementi costituenti la cucina (arredo) e delle prestazioni tecniche necessarie per la presentazione della pratica urbanistica necessaria per regolarizzare urbanistica del frazionamento dei due subalterni già esistente a livello catastale. La quantificazione dell'onorario del tecnico abilitato non può essere valutata considerando che le prestazioni si svolgono attualmente in regime di liberalizzazione delle parcelle professionali, quindi senza riferimenti tariffari oggettivi per la quantificazione delle spettanze relative alla prestazione tecnica.

SEGUE LA STIMA DEL SUBALTERNO 7



VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA 839 SUB 7

L'Unità Immobiliare oggetto della presente procedura è accatastata come "Abitazione di tipo economico" Categoria Catastale A/3 ed è costituita dalle seguenti superfici:

SUPERFICIE COMMERCIALE:

A. SUPERFICIE LORDA QUOTA RESIDENZIALE:

Piano Seminterrato (aperto su due lati) = mq 155,40

Piano Terra = mq 146,40

A: TOTALE = mq 301,80

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE

- CORTE = mq 232,50

- BALCONI = mq 53,90

B. SUPERFICIE OMOGENIZZATA DELLE PERTINENZE:

CORTE 10% della superficie: mq 23,25 (10% di mq 232,50)

BALCONI 25% della superficie: mq 13,47 (25% di mq 53,90)

B: TOTALE = mq 36,72

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (A+B): mq 301,80 + mq 36,72 = **mq 338,52**

Superficie commerciale:

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; (terrazze, balconi, patii e giardini).

Misurazione: La superficie di vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BIANCO

Fascia/zona: Centrale/VIA VITTORIA, VIA UMBERTO I, VIA GARIBALDI, VIA CONCORDIA, VIA FALLETTI, VIA GEMELLI.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/mq x mese)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	730	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	680	L	1,6	2,2	L
Box	NORMALE	310	450	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	580	850	L	2,2	3,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
 - Ottimo
 - Normale
 - Scadente
- Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Prendendo in considerazione **le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** riguardanti il Comune di Bianco, l'ubicazione dell'immobile all'interno del tessuto urbano, **la tipologia dell'unità immobiliare "Abitazione di tipo economico" e il livello di conservazione normale**, si procede alla stima dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura considerando il valore medio dell'Abitazione di tipo economico [(€/mq 460,00 + €/mq 680)/2 = €/mq 570,00].

- **Stato conservativo** **NORMALE**
- **Superficie Commerciale** **mq 338,52**
- **Valore di mercato**
(applicato in base ai valori O.M.I: di riferimento) **€/mq 570,00**

➤ **Valutazione del SUB 7**

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 338,52 x €/mq 570,00 = € 192.956,40

IL VALORE COMMERCIALE DEL SUBALTERNO 7 E' DI € 192.956,40

(diconsi Euro centonovantaduemilanovecentocinquantasei/40)

Infine, il subalterno 7 considerando il suo sviluppo su due livelli e l'ampio corpo scala che li collega, valutando la conformazione e la natura dell'Unità Immobiliare oggetto della presente, senza eseguire opere non può essere diviso in due lotti nonostante abbia due accessi indipendenti, di



conseguenza si ritiene che il subalterno senza opere non possa essere frazionato ulteriormente in differenti lotti.

QUESITO m) *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.*

I beni oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio sono stati rilevati durante il sopralluogo effettuato in data 7 settembre 2020 alla presenza della Parte Esecutata. **Le restituzioni grafiche del rilievo sono riportate nella Parte 1 (pagg. 9, 10, 11 e 12) degli Allegati Tecnici della presente C.T.U.**

QUESITO n) *indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.*

Trattamento fiscale Iva delle cessioni e acquisti di immobili

Le cessioni e gli acquisti di fabbricati ed immobili situate nel territorio dello Stato è generalmente soggetto ad Iva, per cessioni si ritengono essere tali tutti quegli atti che a titolo oneroso comportano il pagamento di un prezzo.

I parametri da tenere a mente per capire il trattamento fiscale Iva e ai fini dell'imposta di registro è sempre la tipologia catastale dell'immobile se abitativo o strumentale e la qualificazione del soggetto che vende se titolare di partita Iva che agisce come imprenditore o come persona fisica. Nel caso di titolare di partita Iva e quindi di società potrebbe esserci poi il caso in cui sia un soggetto esente Iva o con percentuale di detraibilità ridotta il che potrebbe modificare il trattamento ma sono fattispecie più residuali (esempio banche o assicurazioni).

Nuova tassazione sulle cessioni e acquisti immobiliari

Nel caso di **immobili strumentali** si farà riferimento alla data di ultimazione dei lavori. Se l'immobile strumentale viene ceduto prima dei cinque anni da parte del costruttore o dell'impresa di ristrutturazione il regime Iva sarà imponibile e l'aliquota dipenderà dalle caratteristiche dell'immobile e del soggetto acquirente, mentre l'imposta di registro sarà fissa di 200 euro mentre le imposte ipotecarie e catastali saranno complessivamente pari al 4% di cui il 3% per imposta ipotecaria e 1% per la catastale.



Vendita di immobili abitativi: case

Nel caso di Immobili abitativi anche ci si comporterà come visto sopra prendendo come data di riferimento lo spartiacque dei cinque anni al di sotto di cui il regime Iva sarà quello di imponibilità mentre oltre i cinque anni sarà esente. Stesso discorso visto sopra nel caso di cessione di soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione. In questo caso le imposte ipotecarie e catastali varranno ciascuna 200 euro.

Nel concetto di vendita o cessione si associa nel diritto tributario a seconda dei casi anche l'autoconsumo, la permuta e l'assegnazione o conferimento di immobili a capitale sociale/patrimonio o viceversa come anche la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento. I **diritti di godimento sugli immobili** che rientrano in tale fattispecie sono il diritto di superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione. Per quello che concerne invece i diritti reali di garanzia come il pegno e l'ipoteca non andranno ad Iva ma ad imposta di registro.

Stesso discorso visto sopra vale anche nel caso delle ditte che ristrutturano l'immobile o il fabbricato eseguendo lavori di manutenzione straordinaria individuati all'art. 3 lettera c), d), ed f del DPR 380 del 2001.

Per quanto riguarda la tipologia di fabbricato la classificazione ai fini Iva fa riferimento agli immobili strumentali per natura classificati nelle Categorie catastali A/10, B, C, D ed E e che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di un utilizzo diversa a meno di radicali trasformazioni che ne alterino le caratteristiche: essi mantengono la caratteristica di strumentalità anche nel caso in cui non vengano utilizzati, o vengano concessi a terzi in uso o comodato. Poi vi sono quelli abitativi che rientrano nelle categorie da A/1 ad A/11 esclusi come detto gli A/10. A questo si aggiunge un'altra categoria non fissata catastalmente ma in relazione alla destinazione a cui un immobile è volto: i cosiddetti immobili strumentali per destinazione il cui esempio più tipico è quello di una abitazione parzialmente o totalmente destinata ad uso studio o ufficio e di fatto assimilata nel trattamento Iva ad un fabbricato strumentale.

Vendita di immobili strumentali: uffici, negozi, opifici, ecc

Viceversa gli **immobili definibili come strumentali per natura** sono quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di un utilizzo diverso a meno di radicali trasformazioni che ne stravolgano le caratteristiche: essi mantengono la caratteristica di strumentalità anche nel caso in cui non vengano utilizzati, o vengano concessi a terzi in uso o comodato. L'Amministrazione finanziaria ha individuato gli immobili strumentali per natura in quelli che fanno parte dei gruppi catastali B, C, D ed E, nonché nelle unità immobiliari classabili in A/10 (uffici). Va da sé che tale classificazione (riferimento agli immobili A/10) deve risultare dalla concessione edilizia, anche se ottenuta in sanatoria (così come stabilisce la Risoluzione Ministeriale 3 marzo 1989, n. 3/330). Vanno infine considerati come strumentali quegli immobili che vengono indicati all'articolo 95,



comma 2, ultimo periodo del DPR 917/1986: si tratta dei fabbricati che vengono concessi in uso ai dipendenti che, per esigenze di natura lavorativa, abbiano trasferito la propria residenza nel territorio comunale ove svolgono la propria prestazione.

Dal 26 giugno 2013 il DL 83 2012 ha introdotto particolari novità nel trattamento Iva sia delle locazioni sia delle vendite e cessioni di immobili (art. 9).

Nel caso della vendita di Fabbricati strumentali da soggetti titolari di partita Iva a soggetti privati si applica l'aliquota Iva in misura ordinaria a meno di per rispettare i casi previsti per l'applicazione dell'aliquota ridotta di cui al numero 127-quinquiesdecies della Tabella A, parte III del DPR 633 del 1972.

Il Reverse charge nelle compravendite immobiliari

Il regime del reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA ogni qual volta ci si trovi di fronte a casi di cessioni immobiliari con opzione IVA.

La tassazione della plusvalenza ai fini Irpef prima o dopo i cinque anni

Relativamente alla tassazione dell'eventuale plusvalenza derivante dalla vendita dell'immobile che graverà sul venditore cessionario potete leggere l'articolo dedicato alla tassazione della plusvalenza sulla vendita di casa. Vi ricordo che seppur la vendita sarà prima dei cinque anni ma avrete destinato la casa alla vostra abitazione principale per la maggior parte del periodo di imposta, ossia tra acquisto e vendita, non subirete la tassazione della plusvalenza.

Ai fini dell'imposta di registro invece, qualora abbiate optato per le agevolazioni prima casa dovrete procedere al riacquisto entro l'anno altrimenti perderete i benefici e dovrete riversare la maggiore imposta comprensiva di sanzioni ed interessi.

LA TABELLA DI SINTESI DEL TRATTAMENTO FISCALE DELLA CESSIONE DI IMMOBILI

TIPOLOGIA IMMOBILE	VENDITORE	ACQUIRENTE	QUANDO	IVA	REGISTRO	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA CATASTALE
Vendita di Fabbricati abitativi	Privato da senza partita Iva	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni	0	2%	200	200
Vendita di Fabbricati abitativi	Privato da senza partita Iva	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni	0	9%	50	50
Vendita di Fabbricati abitativi	Impresa di costruzione	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni	4%	200	200	200



Vendita di Fabbricati abitativi da	Privato senza partita Iva	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni	esente Iva	2%	50	50	
Vendita di Fabbricati abitativi da	Soggetto titolare di partita Iva (No Impresa di costruzione)	con agevolazioni prima casa		esente Iva	2%	50	50	
Vendita di Fabbricati strumentali da	Privato senza partita Iva	senza agevolazioni prima casa			9%	50%	50%	
Vendita di Fabbricati strumentali da	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni con legge Tupini	10%	200%	3%	1%	
Vendita di Fabbricati strumentali da	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni con interventi di recupero	10%	200%	3%	1%	
Vendita di Fabbricati strumentali da	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente	22%	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati strumentali da	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni con legge Tupini	10%	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati strumentali da	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni con interventi di recupero	10%	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati strumentali da	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	22%	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati strumentali da	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	esente Iva	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati strumentali da	Soggetto con partita Iva	senza agevolazioni prima casa	senza opzione per imponibilità Iva	esente Iva	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati strumentali da	Soggetto con partita Iva	senza agevolazioni prima casa	con opzione per imponibilità Iva	22%	200	3%	1%	



Se la cessione avviene dopo cinque anni nulla cambia rispetto all'esempio visto sopra ai fini del registro e delle ipocatastali, ma il regime Iva diventerà quello di esenzione salvo opzione come anche nel caso in cui il venditore è un soggetto diverso dal costruttore o ristrutturatore.

CONCLUSIONI

Le risposte sono riportate nei paragrafi precedenti.

Con la presente relazione si ritiene di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.

Sono allegati alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti Allegati Tecnici:

- **ALLEGATI TECNICI:**

- Convocazione delle Parti per il sopralluogo del 07/09/2020;
- Ricevuta invio Convocazione Parte Procedente;
- Ricevuta invio Convocazione Parte Esecutata;
- Verbale di sopralluogo del 07/09/2020;
- Rilievo planimetrico del 07/09/2020;
- Rilievo fotografico;
- Istanza del C.T.U. al Giudice VVVVVVVVVVVVVV del 11/09/2020;
- Risposta del Giudice VVVVVVVVVVVVVV al C.T.U. del 11/09/2020;
- Chiarimenti del C.T.U. trasmessi al Giudice VVVVVVVVVVVVVV in data 18/09/2020;
- Istanza del C.T.U. al Giudice subentrante XXXXXXXXXXXXXXXX del 05/03/2021;
- Risposta del Giudice XXXXXXXXXXXXXXXX al C.T.U. del 20/04/2021;
- Comunicazione del 20/04/2021 del C.T.U. relativa all'occupazione dell'Unità Immobiliare oggetto della Procedura;
- Sospensione della Procedura da parte del Giudice XXXXXXXXXXXXXXXX ai sensi dell'art.54-ter del D.L. n. 18/2020;
- Provvedimento del Giudice XXXXXXXXXXXXXXXX per la comunicazione della ripresa delle operazioni peritali;
- Ispezione Ipotecaria della Particella 839 sub 7 foglio 14, Comune di Bianco;
- Istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Locri del 20/07/2020;
- Trasmissione dell' Istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate da parte dell'Ufficio Territoriale di Locri alla Direzione Provinciale di Reggio Calabria;
- Istanza di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco del 18/07/2020;
- Permesso a Costruire n. 18/07 e relativi elaborati tecnici;
- Certificato di destinazione urbanistica n.21 del 07/08/2020;
- Istanza di integrazione all'Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco del 01/09/2020;
- Concessione Edilizia n. 45/87 e relativi elaborati tecnici;
- Istanza di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tributi del Comune di Bianco del 18/07/2020;
- Risposta dell'Ufficio Tributi prot. 7987 del 28/07/2020 con estratto posizione LLLLLLLLLLLLLLLLL e TTTTTTTTTTTTTTTT;
- Estratto di mappa del foglio 14 del Comune di Bianco, particella 839;
- Visura Storica del sub 7 della Particella 839 foglio 14, Comune di Bianco;
- Elaborato Planimetrico della Particella 839 foglio 14, Comune di Bianco del 27/02/2006;
- Elaborato Planimetrico della Particella 839 foglio 14, Comune di Bianco del 19/01/2009;
- Elaborato Planimetrico della Particella 839 foglio 14, Comune di Bianco del 29/06/2009;
- Elaborato Planimetrico della Particella 839 foglio 14, Comune di Bianco del 14/07/2010;
- Elaborato Planimetrico della Particella 839 foglio 14, Comune di Bianco del 22/03/2012;
- Elaborato Planimetrico della Particella 839 foglio 14, Comune di Bianco del 30/03/2016;
- Planimetria catastale sub 7 della Particella 839 foglio 14, Comune di Bianco.

Locri, 16/11/2021

Il C.T.U.
Arch. SSSSSSSSSSSSSS

