

TRIBUNALE ORDINARIO DI XXX

SEZIONE CIVILE

(G.E. Dott.ssa XXX)

Procedura esecuzioni immobiliari n. 55/2018 R.G.Es.

Promossa da: - **XXX S.p.A.**, in forma abbreviata “**XXX S.p.A.**”, con sede legale in XX, via XX, capitale sociale Euro XX,00 interamente sottoscritto e versato, Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese XX, iscritta all’Albo delle Banche al n. XX, Codice ABI XX, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, facente parte del Gruppo Bancario XX, iscritto all’Albo dei Gruppi Bancari al n. XX.

Contro: **XXX +1**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

XXX, 27/10/2021

Il CTU
Arch. XXX
firmato digitalmente

TRIBUNALE ORDINARIO DI XX

SEZIONE CIVILE

(G.E. Dott.ssa XX)

Procedura esecuzioni immobiliari n. XX/XX R.G.Es.

Promossa da: - **XXX S.p.A.**, in forma abbreviata “**XX S.p.A.**”, con sede legale in XX, via XX, capitale sociale Euro XX interamente sottoscritto e versato, Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese XX, iscritta all’Albo delle Banche al n. XX, Codice ABI XX, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, facente parte del Gruppo Bancario XX, iscritto all’Albo dei Gruppi Bancari al n. XX

Contro: **XX +1**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. XX, con studio professionale in 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 S.p.A. in abbreviata “XX S.p.A.”, con sede legale in XX, via XX, capitale sociale Euro XX interamente sottoscritto e versato, Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese XX, iscritta all’Albo delle Banche al n. XX, Codice ABI XX, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, facente parte del Gruppo Bancario XX, iscritto all’Albo dei Gruppi Bancari al n. XX., in persona del Dr. XX, nato a XX il XX, (c.f.: XX), giusta procura speciale per Notaio XX in data XX, rep. n. XX, racc. n. XX, registrato a XX il XX al n. XX, rappresentata e difesa, giusta procura rilasciata in calce all’atto di precetto notificato nelle date del XX e XX, dall’Avv. XX (c.f.: XX), ed elettivamente domiciliata in XX (XX), presso lo studio dell’Avv. XX, Via XX; comunicazioni, ai sensi del D.L. n. 98 del 06.07.2011, via mail presso l’indirizzo di posta elettronica certificata [XX](#), ovvero al n.ro di fax XX.

1. Copia Atto di pignoramento immobiliare del XX, notificato al sig. XX in data XX;
 - Immobili oggetto di pignoramento:

XX (XX), N.C.E.U. foglio di mappa n. XX particella XX sub XX, Categoria A/7, classe 1, consistenza vani 9,5, superficie catastale 205 mq, totale escluse aree scoperte 195 mq, rendita euro 490,63, via XX, piano primo e secondo;
 - Attuale identificazione catastale degli immobili:
 1. XX (XX), N.C.E.U. foglio di mappa n. XX part.lla XX sub XX, SN, Categoria A/7, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 205, totale escluse aree esterne mq 1950, rendita catastale euro 490,63, Piano primo e secondo, Via XX;

Copia estratto di mappa del fabbricato oggetto di pignoramento e Visura catastale aggiornata.

- Attuali proprietari:

Gli immobili indicati in premessa risultano intestati a:

- **XX nato a XX (XX) il XX** (c.f.: XX) proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con XX, e **XX nata a XX (XX) il XX**, (c.f.: XX), proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con XX, entrambi ivi residenti in Via XX (oggi via XX).

- Storia ipotecaria:

- Immobile pervenuto ai sigg. **XX nato a XX (XX) il XX** (c.f.: XX) proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con XX, e **XX nata a XX (XX) il XX**, (c.f.: XX), proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con XX; con atto di compravendita rogato dal Notaio XX il XX, Repertorio XX, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità dai signori XX nata a XX (XX) il XX, XX nato a XX (XX) il XX e XX nato a XX (XX) il XX. Ai signori XX, XX e XX, quanto alienato era pervenuto in virtù di successione di morte del signor XX nato a XX (XX) il XX e deceduto il XX, presentata presso l'Ufficio del Registro di XX in data XX al n. XX Volume 98, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità. Si precisa che il signor XX (figlio del defunto), ha rinunciato all'eredità con atto per Notaio XX del XX, Repertorio n. XX reg. a XX il XX.

- Gravami rilevati a far tempo dal XX al XX:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio XX il XX, Repertorio XX, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX S.p.A. con sede in XX (XX) – P.I. XX e contro i signori XX nato a XX (XX) il XX e XX nata a XX (XX) il XX, per i diritti pari a ½ ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);
2. **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca conc.

Amministrativa/riscossione, emessa XX S.p.A. il XX, Repertorio XX, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX S.p.A. con sede in XX (XX) – P.I.XX (domicilio ipotecario eletto – Via XX – XX) e contro il signor XX nato a XX (XX) il XX, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);

3. **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, emessa XX S.p.A. il 05 ottobre 2016, Repertorio XX, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX SPA con sede in XX (XX) – P.I.XX (domicilio ipotecario eletto – Via XX – XX) e contro il signor XX nato a XX (XX) il XX, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);
4. **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, emessa XX S.p.A. il XX, Repertorio XX, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX SPA con sede in XX (XX) – P.I.XX (domicilio ipotecario eletto – Via XX) e contro la signora XX nata a XX (XX) il XX, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);
5. **ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** – notificato dal Tribunale di XX (XX) il XX, Repertorio XX, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX S.P.A. con sede in XX (XX) – P.I.XX e contro i signori XX nato a XX (XX) il XX e XX nata a XX (XX) il XX, per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Provenienza ultraventennale risultante in atti:

- Immobile pervenuto ai sigg. **XX** nato a XX (XX) il XX (c.f.: XX) proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con XX, e **XX** nata a XX

(XX) il XX, (c.f.: XX), proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con XX; con atto di compravendita rogato dal Notaio XX il XX, Repertorio XX, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità dai signori XX nata a XX (XX) il XX, XX nato a XX (XX) il XX e XX nato a XX (XX) il XX. Ai signori XX, XX e XX, quanto alienato era pervenuto in virtù di successione di morte del signor XX nato a XX (XX) il XX e deceduto il XX, presentata presso l’Ufficio del Registro di XX in data XX al n. XX Volume 98, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità. Si precisa che il signor XX (figlio del defunto), ha rinunciato all’eredità con atto per Notaio XX del XX, Repertorio n. XX reg. a XX il XX.

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** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio XX il XX, Repertorio XX, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX S.p.A. con sede in XX (XX) – P.I. XX e contro i signori XX nato a XX (XX) il XX e XX nata a XX (XX) il XX, per i diritti pari a ½ ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);
2. **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, emessa XX S.p.A. il XX, Repertorio XX, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di fomalità in favore di XX S.p.A. con sede in XX (XX) – P.I.XX (domicilio ipotecario eletto – Via XX) e

contro il signor XX nato a XX (XX) il XX, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);

3. **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, emessa XX S.p.A. il XX, Repertorio XX, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX SPA con sede in XX (XX) – P.I. XX (domicilio ipotecario eletto – Via XX) e contro il signor XX nato a XX (XX) il XX, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);
4. **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, emessa XX S.p.A. il XX, Repertorio XX, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX SPA con sede in XX (XX) – P.I. XX (domicilio ipotecario eletto – Via XX) e contro la signora XX nata a XX (XX) il XX, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);

Pignoramenti

1. **ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** – notificato dal Tribunale di XX (RC) il XX, Repertorio XX, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX S.P.A. con sede in XX (FI) – P.I.XX e contro i signori XX nato a XX (XX) il XX e XX nata a XX (XX) il XX, per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà.

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 alle ore 9:30, come indicato nel relativo verbale di svolgimento delle operazioni peritali e di sopralluogo allegato.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile pignorato sito nel comune di XX (RC), alla via XX snc (oggi Via XX), fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato in c.a. a 3 piano fuori terra, è costituito da due piani: Piano primo e Piano secondo, identificato catastalmente con la particella XX sub XX (foto dalla n. 1 alla n. 5).

All'immobile si accede dalla strada pubblica esattamente dalla via XX snc (oggi Via XX). Il fabbricato è posto in zona decentrata, rispetto al centro urbano cittadino, in posizione facilmente accessibile in automobile.

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

Unità immobiliare posta al **piano Primo e piano Secondo**, con destinazione d'uso catastale residenziale, distinta nel N.C.E.U. del comune di XX presso l'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di XX al **folio di mappa n. XX particella XX sub XX (All. n. 2)**, piano T-1 - Cat. A/7, Classe 1, consistenza vani 9,5, superficie catastale pari a metri quadrati 205,00, totale escluse aree scoperte mq 195,00, rendita € 490,63.

L'immobile in questione è costituito da (foto dalla n. 1 alla n. 5):

- **Piano Primo:** ingresso-vano scala, corridoio, cucina-soggiorno con balcone, tre camere da letto, due bagni, un balcone lato ingresso, il tutto per una superficie utile di calpestio pari a 93,43 m², e altezza utile pari a 2,90 metri;
- **Piano Secondo:** presenta la stessa suddivisione del piano primo e risulta essere allo stato rustico, pertanto non è possibile stabilire l'utilizzo dei vari ambienti, il tutto per una superficie utile di calpestio pari a 86,46 m², e altezza lorda pari a 2,96 metri;
- **Piano Terzo:** lastrico solare.

Il bene confina: a Nord con la strada comunale Via XX snc (oggi via XX), a Ovest con fabbricato in aderenza – particella catastale XX, ad Est con particella XX, salvo altri.

L'immobile identificato con il sub XX risulta intestato a: **XX** nato a XX (XX) il XX, C.F. XX, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con XX e **XX** nata a XX (XX) il XX, C.F. XX, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con

XX.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale in quanto permettono l'individuazione del bene in narrativa.

L'edificio, per come in precedenza descritto, è ubicato in una zona decentrata rispetto al centro urbano cittadino, con caratteristiche inerente la tipologia di destinazione d'uso residenziale. All'interno dello strumento urbanistico comunale il fabbricato ricade in zona B1 – Zona di ristrutturazione urbanistica edilizia “XX”, in cui è ammessa l'edificazione residenziale con intervento diretto, fornita di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti i servizi urbani necessari posti in un raggio di circa metri lineari 1000.

All'immobile si accede, come precedentemente detto dalla via XX snc (oggi via XX), la via è sprovvista di un'adeguata area parcheggi su ambo i lati.

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, Citofonico, TV, climatizzazione estiva ed invernale), sono tutti sottotraccia e funzionanti e in buono stato di manutenzione, per quanto concerne il piano primo, assenti, in quanto in corso di costruzione, per quanto concerne il piano secondo.

Le rifiniture interne sono di seguito riportate:

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano primo, adibito a **residenza**, presenta una superficie commerciale pari a **123,26 m²** così calcolata:

- superficie utile lorda dell'immobile = 115,20 m²;
- cortile di ingresso, superficie pari a circa 26,06 m², computata nella misura del 10% della superficie utile lorda pari a circa 2,61 m²;
- balconi, superficie totale pari a circa 16,52 m², computata nella misure del 33% della superficie utile lorda pari a circa 5,45 m²;

Superficie commerciale considerata - $115,20+2,61+5,45 = 123,26 \text{ m}^2$

- **Piano secondo**, in corso di costruzione, presenta una superficie commerciale pari a **119,86**

m² così calcolata:

- superficie utile lorda dell'immobile = 110,03 m²;
- balconi, superficie totale pari a circa 29,79 m², computata nella misure del 33% della superficie utile lorda pari a circa 9,83 m²;

Superficie commerciale considerata – 110,03 + 9,83 = 119,86 m²

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”**.*

L'intestazione catastale dell'immobile è la seguente:

Unità immobiliare **foglio di mappa n. XX particella XX sub XX – A/7 – RESIDENZA**, intestato a: **XX** nato a XX (XX) il XX, C.F. XX, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con **XX** e **XX** nata a XX (XX) il XX, C.F. XX, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con **XX**.

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'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada via XX snc (oggi via XX).

La distribuzione interna degli ambienti, come documentata nella planimetria catastale rispetta lo stato di fatto. Le difformità rilevate risultano contenute entro il limite del 2% delle misure previste nei titoli abilitativi.

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 istanze di sollecito, stesso mezzo, in data XX e XX, (All. 5) in risposta il comune in data XX consegnava al sottoscritto copia dei documenti amministrativi presenti in archivio e precisamente:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria** prot. n. XX del XX inerente la costruzione di un “Fabbricato per civile abitazione in c.a. a 3 piani f.t.”, pratica edilizia n. XX, permesso di costruire n. XX.
- **D.I.A. (denuncia di inizio attività edilizia)** prot. n. XX del XX “Lavori di manutenzione straordinaria e completamento di un edificio per civile abitazione con realizzazione nuovo servizio igienico e scala esterna al piano seminterrato.

Pertanto, una volta entrato in possesso della suddetta documentazione il sottoscritto si apprestava ad effettuare le dovute verifiche e valutazioni, rilevando quanto di seguito riportato:

l'immobile identificato catastalmente con il sub XX, è stato regolarmente autorizzato e lo stesso dicansi per le successive modifiche, di seguito si riportano i relativi titoli autorizzativi:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria** prot. n. XX del XX;
- **D.I.A.** 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; chiedi 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”.

L’immobile pignorato al momento risulta essere in possesso della Sig.ra **XX** nata a XX (XX) il XX, C.F. XX, in qualità di proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni con XX.

Pertanto, il bene è in possesso della sig.ra 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”.

Ipoteche

1. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio XX il XX, Repertorio XX, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX S.p.A. con sede in XX (XX) – P.I. XX e contro i signori XX nato a XX (XX) il XX e XX nata a XX (XX) il XX, per i diritti pari a ½ ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);
2. **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, emessa dall’XX S.p.A. il XX, Repertorio XX, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX S.p.A. con sede in XX (XX) – P.I.XX (domicilio ipotecario eletto – Via XX) e contro il signor XX nato a XX (XX) il XX, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro XX

(capitale di Euro XX);

3. **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, emessa XX S.p.A. il XX, Repertorio XX, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX SPA con sede in XX (XX) – P.I.XX (domicilio ipotecario eletto – Via XX) e contro il signor XX nato a XX (XX) il XX, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);
4. **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, emessa dall’XX S.p.A. il XX, Repertorio XX, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX SPA con sede in XX (XX) – P.I.XX (domicilio ipotecario eletto – Via XX) e contro la signora XX nata a XX (XX) il XX, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro XX (capitale di Euro XX);

Pignoramenti

2. **ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** – notificato dal Tribunale di XX (XX) il XX, Repertorio XX, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di XX – Servizio di Pubblicità Immobiliare il XX ai nn. XX di formalità in favore di XX S.P.A. con sede in XX (XX) – P.I.XX e contro i signori XX nato a XX (XX) il XX e XX nata a XX (XX) il XX, per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà.

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, ne

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 in data 25 Settembre 2019. Alla data odierna il sottoscritto non ha ancora ricevuto risposta dall’Ufficio competente, pertanto non è possibile stabilire se i beni in questione siano gravati da uno o più dei suddetti pesi.

QUESITO 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)”.

CONFORMITA’ TECNICO-URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

Immobile particella XX sub XX – A/7.

L’accesso all’immobile avviene direttamente dalla pubblica strada via XX snc (oggi Via XX), catastalmente classificato con Categoria A/7.

Dal riscontro tra la documentazione tecnico-amministrativa e la presa visione dello stato di fatto per mezzo di sopralluogo e relativo rilievo architettonico il sottoscritto ha riscontrato

piena conformità con i titoli autorizzativi, salvo lievi difformità contenute comunque entro il limite del 2% delle misure previste nei titoli autorizzativi.

Si è riscontrata la mancata realizzazione della scala esterna di collegamento dal piano seminterrato al piano primo e il piano secondo risulta essere ancora allo stato rustico; lo stesso dicasi per le facciate dell'edificio che risultano ancora solamente intonacate. Inoltre, esiste una incongruenza tra quanto riportato nella visura catastale in quanto trattasi di unica unità immobiliare su due livelli (XX) e quanto riportato nel Permesso di Costruire in Sanatoria all'interno del quale risultano tre unità immobiliari (relazione tecnica), piano terra (non oggetto di pignoramento), piano primo e piano secondo (oggetto di pignoramento). Tutto ciò non influisce sulla conformità del bene in oggetto.

Pertanto, allo stato si può asserire che l'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme a quanto contenuto nei titoli autorizzativi, e che per sanare le lievi incongruenze riscontrate basterà redigere una pratica CILA in Sanatoria per fusione di unità immobiliari e conformare tutto con la visura catastale, inoltre il bagno realizzato successivamente come indicato nella pratica D.I.A. non risulta riportato nella planimetria catastale pertanto dovrà essere aggiornata anche la Banca dati catastali presso l'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di XX, per mezzo della redazione di una Pratica Docfa e redigere alla fine di tutto, regolare pratica SCA (segnalazione certificata di Agibilità). Infine, trattandosi di Permesso a Costruire in Sanatoria, essendo presente nel fascicolo solamente il Certificato di Idoneità Statica, serve produrre anche il Certificato di Idoneità Sismica. Per concludere l'iter in sanatoria, necessita bonificare la copertura dell'abbaino-scala, in quanto risulta essere costituito da lastre in eternit (fibre di amianto).

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 Cila in sanatoria** per fusione di due unità immobiliari, comprensiva della sanzione pecuniaria, importo pari a **circa € 2.500,00**, che ammontano a **€ 3.172** compreso gli oneri fiscali e previdenziali;
2. **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;
3. **Certificato di Idoneità Sismica**, importo pari a circa **euro 1.200,00**, che ammontano a **€ 1.522,26** compreso gli oneri fiscali e previdenziali.
4. **Pratica SCA** per nuova Agibilità importo pari a circa **euro 1.500,00**, che ammontano a

€ 1.903,20 compreso gli oneri fiscali e previdenziali.

5. **Smaltimento copertura in eternit**, per una superficie pari a circa 23,00 m² per un importo pari a circa € 2.500,00, che ammontano a € 3.050,00 compreso gli oneri per lo smaltimento e quelli fiscali

I Costi di sanatoria riportati ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) ammontano complessivamente a € 11.169,72.

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. Il suddetto documento può essere prodotto 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 del bene precedentemente descritto si basa 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 del bene.

L'immobile in questione, fa parte della maggiore consistenza di un edificio in c.a. a 3 piani fuori terra, a destinazione Residenziale.

Il bene, non si presta ad usi diversi da quello residenziale.

L'area in cui ricade l'immobile è considerata area urbana decentrata con elevata carenza di parcheggi pubblici, priva di servizio di trasporto pubblico.

La zona nel raggio di circa 1000 m è ben servita grazie alla presenza di: supermercato, posta, edicola, farmacia, tabacchi, ecc..

In base ai dati ricevuti, alle notizie ed alle indicazioni acquisite inerenti l'immobile oggetto di stima, si adotta come parametro di riferimento il m² (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 Subalterno XX.**

Per la stima economica dell'immobile in questione si è utilizzato il valore medio di zona per gli edifici a destinazione residenziale, categoria catastale A/7 (nel caso di specie i valori tratti dal rapporto OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il I° semestre dell'anno 2021 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 nell'anno XX (secondo quanto rilevato dal Permesso di Costruire in Sanatoria), in discreto stato di conservazione il piano primo e allo stato rustico il piano secondo.

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, su due piani (P1 e P2) facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato per civ. abit. di n. 3 piani fuori terra, conforme ai titoli autorizzativi, pertanto la valutazione terrà conto dello stato di fatto. L'immobile è situato in prossimità di una strada secondaria, la zona di riferimento è in posizione decentrata rispetto al centro cittadino, presenta un'elevata carenza di parcheggi pubblici, assenza di servizio di trasporto pubblico, attività commerciali poste ad una distanza >1000 m e non risulta dotata di spazi destinati al verde pubblico;
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'edificio** di cui il bene in oggetto fa parte si sono presi in considerazione una serie di fattori si seguito descritti.

Il fabbricato (immobile realizzato da circa XX anni – nel XX), presenta un discreto livello manutentivo complessivo, finiture di tipo economico, nessuna caratteristica architettonica di rilievo, dotato di corte esclusiva.

- 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: ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto e un wc-bagno al piano primo. Al piano secondo la distribuzione interna è simile a quella del piano primo, con la sola differenza che il piano risulta allo stato rustico ed è dotato di un solo bagno.

Gli impianti presenti al piano primo sono: – elettrico – cufonico, telefonico, funzionanti.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile porzione a **Piano Primo** (porzione completata) 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** **€ 467,50/m²** – valore ricavato da consultazione dell'Osservatorio Immobiliare – banca dati – Agenzia delle Entrate riferito al I° semestre 2021, facendo la media dei valori medi 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 **€ 600/m²**.

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: $(467,50 + € 600) / 2 = \mathbf{€ 533,75/m^2}$.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento, arrotondato per eccesso, è pari ad **€ 535,00**.

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;

$V_m = (123,26 \times 535) = \mathbf{\text{€ } 65.944,10}$ che arrotondato per eccesso è pari ad **€ 66.000**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile a **Piano Secondo**, in corso di costruzione, 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** **€ 200/m²** – valore ricavato 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;
- immobile allo stato rustico **€ 200/m²**.

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;

$V_m = (119,86 \times 200) = \mathbf{\text{€ } 23.972}$ che arrotondato per eccesso è pari ad **€ 24.000**

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è pari alla somma del valore del piano primo sommato al valore del piano secondo, quindi avremo:
 $66.000 + 24.000 = \mathbf{\text{€ } 90.000}$.

Dal valore ottenuto si rende necessario detrarre l'importo dei costi per la sanatoria pari a € 11.169,72, in precedenza menzionati, pertanto avremo: $90.000 - 11.169,72 = \mathbf{\text{€ } 78.830,28}$,

che arrotondato per eccesso è pari a circa € 79.000.

- a. Immobile foglio di mappa n. 65 particella 295 subalterno 5 – piano primo e secondo, valore pari a € 79.000.

Valore di mercato dell'immobile pari a Euro 79.000.

Il più probabile valore di mercato del bene, oggetto della presente relazione peritale è pari a **euro 79.000.**

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 diventa scontato formare un unico lotto, in quanto il bene è funzionale all'uso nella sua singolare consistenza e tipologia.

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) alla via XX snc (oggi via XX).

Il bene confina: a Nord con la strada comunale Via XX snc (oggi via XX), a Ovest con fabbricato in aderenza – particella catastale XX, ad Est con particella XX, salvo altri, in testa alla ditta: **XX** nato a XX (XX) il XX, C.F. XX, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con XX e **XX** nata a XX (XX) il XX967, C.F. XX, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con XX.

L'immobile risulta costituito da una unità immobiliare, posta a piano primo e secondo, facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t., così composto: **Piano primo** adibito a residenza, sub 5: ingresso-vano scala, cucina-pranzo soggiorno, corridoio, n. 3 camere da letto e n. 2 wc-bagno; **Piano secondo**, in corso di costruzione, presenta la stessa distribuzione interna del piano primo con la sola differenza di essere dotato di un solo bagno.

Quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di XX (XX) alla via XX snc (oggi via XX), 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 sub XX.

QUESITO M

“Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche”.

Si allegano le piante planimetriche del piano primo e piano secondo, inerenti il sub XX, redatte 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 dell'immobile 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 subalterno XX – piano primo e secondo, valore pari a **€ 79.000.**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale è pari a **euro 79.000.**

Tanto doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

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

XX XX

Il C.T.U.

Arch. XX

firmato digitalmente

ALLEGATI:

1. Verbale di nomina, giuramento incarico e verbale di sopralluogo;
 - Documentazione catastale: Visura storica dell'immobile, Planimetrie catastali, E.D.M.- estratto del foglio di mappa per inquadramento territoriale;
2. Ispezione ipotecaria aggiornata al 27/10/2021;
3. Documentazione fotografica;
4. Istanza richiesta accesso agli atti per prendere visione e ottenere copia cartacea della documentazione tecnico-amministrativa inoltrata all'Ufficio Tecnico del comune di XX (XX);
5. Istanza richiesta rilascio certificazione inerente la presenza di diritti di Usi Civici inoltrata all'Ufficio Usi Civici, XX;
6. Piante planimetriche dell'unità immobiliare, Piano Primo e Piano Secondo, in scala 1:100.
7. CD-rom

XX XX

Il C.T.U.

Arch. XX

firmato digitalmente