

TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI
SEZIONE CIVILE
(G.E. Dott.ssa XXX)
Procedura esecuzioni immobiliari n. XX/XX R.G.Es.

Promossa da: -XXX, Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, con sede e domiciliale fiscale in XX (XX), Via V. XX 1, capitale sociale di Euro 10.000,00 i.v., codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di XX, iscritta nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del Provvedimento della Banca di Italia del 7 giugno 2017, e per essa quale mandataria, giusta procura speciale per scrittura privata del 10.02.2020 con sottoscrizione in autentica del Notaio XX Rep. XX Racc. XX, registrato a XX il XX al n. XX serie 1T, la XX S.p.A., società per azioni con socio unico, con sede legale in XX, codice fiscale e partita IVA XX, in persona del procuratore speciale Dott. XX nato a XX il XX, C.F.: XX giusta procura del Dott. XX nella sua qualità di Consigliere della XX S.p.A., in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del XX, con firma autenticata il XX dal Notaio XX in XX, Repertorio n. XX, Raccolta n. XX, e registra in data XX in Milano DP II serie 1T 35001, rappresentata e difesa, giusta procura alle liti, dall'avvocato XX (C.F.: [REDACTED]) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in XX alla Via M. XX. Si dichiarano, ai fini della ricezione delle comunicazioni e delle notificazioni nel corso del procedimento numero di fax: XX e indirizzo pec: XX

Contro: XX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

XX, XX XX XX

Il CTU
Arch. XXX
firmato digitalmente

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

Promossa da: -XX Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, con sede e domiciliale fiscale in XX (XX), Via V. XX1, capitale sociale di Euro 10.000,00 i.v., codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di XX, iscritta nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del Provvedimento della Banca di Italia del 7 giugno 2017, e per essa quale mandataria, giusta procura speciale per scrittura privata del 10.02.2020 con sottoscrizione in autentica del Notaio XX Rep. XX Racc. XX, registrato a XX il XX al n. XX serie 1T, la XX S.p.A., società per azioni con socio unico, con sede legale in XX, codice fiscale e partita IVA XX, in persona del procuratore speciale Dott. XX XX nato a XX il XX, C.F.: XX giusta procura dle Dott. XX nella sua qualità di Consigliere della XX S.p.A., in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del XX, con firma autenticata il XX dal Notaio XX in XX, Repertorio n. XX, Raccolta n. XX, e registra in data XX in XX DP II serie XX, rappresentata e difesa, giusta procura alle liti, dall'avvocato XX (C.F.: XX) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in XX alla Via M. XX. Si dichiarano, ai fini della ricezione delle comunicazioni e delle notificazioni nel corso del procedimento numero di fax: XX e indirizzo pec: [XX](#)

Contro: XX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. XX, con studio professionale in XX (XX) alla via XX, 8, 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.R.L.**, Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, con sede e domicilio fiscale in XX (XX), Via V. XX 1, capitale sociale di Euro 10.000,00 i.v., codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di XX XX, iscritta nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del Provvedimento della Banca di Italia del XX, e per essa quale mandataria, giusta procura speciale per scrittura privata del 10.02.2020 con sottoscrizione in autentica del Notaio XX di XX Rep. XX Racc. XX, registrato a XX il XX al n. XX serie 1T, la XX S.p.A., società per azioni con socio unico, con sede legale in XX, codice fiscale e partita IVA XX, in persona del procuratore speciale Dott. XX nato a XX il XX, C.F.: XX giusta procura dle Dott. XX nella sua qualità di Consigliere della XX S.p.A., in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del XX, con firma autenticata il XX dal Notaio XX in XX, Repertorio n. XX, Raccolta n. XX, e registra in data XX in XX DP II serie 1T 35001, delega a rappresentarla e difenderla, nella incardinanda procedura esecutiva contro XX nato a XX (RC) il XX cf.: XX in qualità di titolare dell'omonima ditta, e XX nata a XX (RC) il XX, con facoltà di farsi sostituire, proporre appelli incidentali, eleggere domicilio e ad eccezione di transigere e conciliare, riscuotere e quietanzare, rinunciare agli atti del giudizio, accettare rinunce, l'avvocato XX (C.F.: XX) del Foro di XX, con studio in XX alla Via M. XX5, conferendogli ogni più ampia facoltà di legge e ratificandone sin d'ora l'operato.

Elegge domicilio presso lo studio dell'avvocato XX (C.F.: XX) del Foro di XX, alla Via M. XX, XX; Pec: XX (sottoscritto in data XX per la XX S.p.A. e in data 13.05.2021 per l'avv. XX).

Immobili oggetto di pignoramento:

XX (XX), N.C.E.U. foglio di mappa n. XX particella XX sub 1, Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale 102 m², totale escluse aree scoperte 102 m², rendita euro 207,87, Via XX n. XX PT;

- Attuale identificazione catastale degli immobili:
- XX (RC), N.C.E.U. foglio di mappa n. XX particella XX sub 1, Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale 102 m², totale escluse aree scoperte 102 m², rendita euro 207,87, Via XXX n. XX PT;

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

- Attuali proprietari:

L'immobile indicato in premessa risulta intestato a:

- **XX nato a XX (XX) il XX** (c.f.: XX) proprietà per 1000/1000.
- In ordine alle ricerche effettuate dalla dott.ssa XX, Notaio in Corleone, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XX – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare inerente il ventennio preso in esame, alla data del XX, si sono rilevate le seguenti provenienze e fomralità:

- Immobile pervenuto al sig. **XX** nato a XX XX il XX (c.f.: XX) proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del XX Numero di Repertorio XX Notaio XX sede XX (XX), trascritto il XX nn. XX/XX da potere XX nata il XX a XX (XX) C.F.: XX.

* Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano provenienze in capo a XX.

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

1. **ISCRIZIONE NN. XX/XX del XX, IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del XX Numero di repertorio XX Notaio XX sede XX (XX), a favore di XX S.P.A. con sede in XX codice fiscale XX contro XX nato il XX a XX (RC) codice fiscale XX – capitale € XX.000,00, Totale € XX.000,00. Durata 10 anni. Grava sull'immobile esecutato.

Grava su XX Foglio XX particella XX subalterno 1.

- 2. ISCRIZIONE NN. XX/XX del XX, IPOTECA LEGALE** nascente da A NORMA ART. 77 DPR XX NUM. 602 del 29.09.2006 Numero di repertorio XX/XX emesso da E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Sede XX eletto codice fiscale XX (Domiciliato ipotecario contro XX Nato il XX a XX (RC) codice fiscale XX capitale € 9.973,81 Totale e 19.947,62.

Grava su XX foglio XX particella XX sub 1, XX foglio XX particella XX.

- 3. TRASCRIZIONE NN. XX/XX del XX** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del XX Numero di repertorio XX emesso da Tribunale Sede XX (XX).

A favore di XX S.P.A. Sede XX Codice Fiscale XX (Richiedente CSM SAS DI XX VIA G. XX XX XX)

Contro XX nato il XX a XX (XX) codice fiscale XX.

Grava su XX foglio XX particella XX sub 1.

- 4. TRASCRIZIONE NN. XX/XX del XX,** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del XX Numero di repertorio XX emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI XX sede XX (XX) a favore di XX S.R.L. sede XX (XX) codice fiscale XX (Richiedente: XX, XX XX), contro XX nato il XX a XX (XX) codice fiscale XX.

Grava su XX foglio XX particella XX sub 1.

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'Agencia del Territorio di XX - Servizio Pubblicità Immobiliare, con le seguenti risultanze:

Ipotecche

- 1. ISCRIZIONE NN. XX/XX del XX, IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del XX Numero di repertorio XX Notaio XX sede XX (XX), a favore di XX

S.P.A. con sede in XX codice fiscale XX contro XX nato il XX a XX (XX) codice fiscale XX – capitale € XX.000,00, Totale € XX.000,00.
Durata 10 anni. Grava sull'immobile esecutato.
Grava su XX Foglio XX particella XX subalterno 1.

Pignoramenti

1. **TRASCRIZIONE NN. XX/XX del XX** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del XX Numero di repertorio XX emesso da Tribunale Sede XX (XX).
A favore di XX S.P.A. Sede XX Codice Fiscale XX (Richiedente XX XX XX)
Contro XX nato il XX a XX (XX) codice fiscale XX.
Grava su XX foglio XX particella XX sub 1.
2. **TRASCRIZIONE NN. XX/XX del XX**, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del XX Numero di repertorio XX emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI XX sede XX (XX) a favore di XX S.R.L. sede XX (XX) codice fiscale XX (Richiedente: XX, XX XX), contro XX nato il XX a XX (XX) codice fiscale XX.
Grava su XX foglio XX particella XX sub XX.

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 XX, come indicato nel relativo verbale di sopralluogo allegato.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile pignorato sito nel comune di XX (XX), alla Via XX n. XX, in muratura ordinario a piano terra facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato in muratura a 3 piani fuori terra, identificato catastalmente al foglio di mappa n. XX con la particella XX sub 1 (*foto dalla n. 1 alla n. 3*).

All'immobile si accede dalla strada XX. Il fabbricato è posto nel centro urbano del Comune di XX, in posizione accessibile in automobile.

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

Unità immobiliare posta al **piano terra**, distinta nel N.C.E.U. del comune di XX presso l'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di XX al **foglio di mappa n. XX particella XX sub XX (All. n. 2)**, PT - Cat. A/3, Classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale pari a metri quadrati 102,00, totale escluse aree scoperte m² 102,00, rendita € 207,87.

L'immobile in questione è costituito da (foto dalla n. 1 alla n. 3):

Piano Terra: bar-pasticceria, wc per il pubblico, laboratorio, wc del personale, il tutto per una superficie utile di calpestio pari a 59,45 m², e altezza utile pari a 4,04 metri, 2,78 e 3,12.

Il bene confina: a Nord-Ovest con la Via XX, a Sud-Ovest con la via XX, a Sud-Est con la particella 1831 e a Nord-Est con la particella 887.

L'immobile identificato catastalmente con il sub 3 (piano terra), risulta intestato a: **XX** nato a XX (XX) il XX, C.F. XX, proprietà per 1000/1000.

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

L'edificio, per come in precedenza descritto, è ubicato in una zona centrale rispetto al centro urbano cittadino. All'immobile si accede, come precedentemente detto dalla Via XX.

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

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

Le rifiniture interne sono di seguito riportate:

Pavimentazione in piastrelle in grès porcellanato, rivestimenti cucina e bagni anch'essi costituiti da piastrelle in grès porcellanato, sanitari in vetrochina smaltata di colore bianco. Pareti rifinite con tinteggiatura colorata, porte in legno tamburato e plastica (bagni), climatizzazione estiva e invernale è del tipo a split. I serramenti sono costituiti da infissi in alluminio e vetro, il portoncino di ingresso su XX è in legno. Le facciate esterne si

presentano finite, in discreto stato di manutenzione.

La superficie commerciale è di seguito calcolata 92,83:

Piano terra, adibito ad attività commerciale, presenta una superficie commerciale pari a **92,83 m²** così calcolata:

- superficie utile lorda dell'immobile = 92,83 m²;

Superficie commerciale considerata = 92,83 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 1 – A/3**, intestato a: **XX** nato a XX (RC) il XX, C.F. XX proprietà per 1000/1000.

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

L'immobile censito corrisponde ad un piano terra adibito a bar-pasticceria, facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato in c.a. a tre elevazioni fuori terra. La distribuzione interna allo stato rispecchia modifiche rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

Pertanto, si riscontrano difformità in merito alla diversa distribuzione interna e alla destinazione d'uso dell'immobile in questione.

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 in risposta il comune in data XX a mezzo pec trasmetteva al sottoscritto attestazione, che si riporta testualmente:

“Vista la richiesta registrata al protocollo generale di questo Ente in data XX prot. n. XX, inoltrata dall'Arch. XX nella qualità di CTU”;

“Visti gli atti d'ufficio”;

“Visto il D.lgs 18 Agosto, n. 267”;

ATTESTA

- *“che, alla data odierna, l'immobile ubicato in via XX, angolo via XX, censito in catasto al foglio di mappa n. XX p.lla XX sub. 1, risulta intestato al sig. XX nato a XX (XX) il XX”;*
- *“che, in archivio, a nome di XX non risulta nessuna documentazione tecnico-amministrativa (Pratiche edilizie, S.C.I.A., C.I.L.A., Condoni Edilizi) riconducibile all'immobile sopra citato”;*
- *“che dalla visura storica il precedente proprietario dell'immobile era il sig. XX nato a Siderno (XX) il XX”;*
- *“che a nome di XX non risulta nessuna documentazione tecnico-amministrativa (Pratiche edilizie, S.C.I.A., C.I.L.A., Condoni Edilizi) riconducibile all'immobile sopra citato”.*

“Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti”.

“XX XX XX XX

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, l'immobile risulta non essere dotato di alcuna documentazione tecnico-amministrativa depositata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di XX. Il sottoscritto, al fine di stabilire un'epoca di esistenza del fabbricato in questione, ha effettuato delle ricerche al fine di reperire idonea documentazione dalla quale risalire all'epoca di esistenza dell'immobile pignorato.

In definitiva, dopo varie ricerche, il sottoscritto è riuscito ad entrare in possesso di una foto aerea del XX, tramite altro professionista di fiducia, dalla quale si evince chiaramente l'esistenza del fabbricato a tale data.

Pertanto, sulla scorta di quanto rilevato e rappresentato è possibile asserire che l'immobile risulta esistente in epoca anteriore al XX e di conseguenza risulta legittimato sotto il profilo urbanistico.

Rimangono comunque varie difformità rispetto a quanto rilevato dalla documentazione catastale che si riportano di seguito:

1. Difforme per quanto concerne la destinazione d'uso;

2. Difformità in merito alla distribuzione interna, in quanto, il bagno per il pubblico è stato realizzato successivamente;
3. Il locale adibito a bar-pasticceria presenta un'altezza netta utile pari a 3,12 metri;
4. L'antibagno inerente il bagno del personale presenta un'altezza pari a 2,11 metri;
5. Nella visura catastale è erroneamente indicato il civico n. 21 anziché il civico n. 81 esatto.

Pertanto, l'immobile risulta difforme, dette difformità sono sanabili, per mezzo della rimessa in pristino dello stato dei luoghi al fine di ripristinarne lo stato legittimo originario, a destinazione residenziale.

QUESITO D

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

L'immobile pignorato al momento risulta essere in possesso del Sig. **XX** nato a XX (XX) il XX, C.F. XX, in qualità di proprietario per 1000/1000.

Pertanto, il bene è in possesso del sig. 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. **ISCRIZIONE NN. XX/XX del XX, IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del XX Numero di repertorio XX Notaio XX sede XX (XX), a favore di XX S.P.A. con sede in XX codice fiscale XX contro XX nato il 15.11.1961 a XX (XX) codice fiscale XX – capitale € XX.000,00, Totale € XX.000,00. Durata 10 anni. Grava sull'immobile esecutato.
Grava su XX Foglio XX particella XX subalterno 1.

Pignoramenti

1. **TRASCRIZIONE NN. XX/XX del XX** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del XX Numero di repertorio XX emesso da Tribunale Sede XX (XX).
A favore di XX S.P.A. Sede XX Codice Fiscale XX (Richiedente XX XX XX)
Contro XX nato il XX a XX (XX) codice fiscale XX.
Grava su XX foglio XX particella XX sub 1.
2. **TRASCRIZIONE NN. XX/XX del XX**, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del XX Numero di repertorio XX emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI XX sede XX (XX) a favore di XX S.R.L. sede XX (XX) codice fiscale XX (Richiedente:

XX XX XX), contro XX nato il XX a XX (XX) codice fiscale XX.

Grava su XX foglio XX particella XX sub 1.

QUESITO H

“Informi sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

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

QUESITO I

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

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

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/3.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via XX.

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 in risposta il comune in data XX a mezzo pec trasmetteva al sottoscritto attestazione, che si riporta testualmente:

“Vista la richiesta registrata al protocollo generale di questo Ente in data XX prot. n. XX, inoltrata dall'Arch. XX nella qualità di CTU”;

“Visti gli atti d'ufficio”;

“Visto il D.lgs 18 Agosto, n. 267”;

ATTESTA

- *“che, alla data odierna, l'immobile ubicato in via XX, angolo via XX, censito in catasto al foglio di mappa n. XX p.lla XX sub. 1, risulta intestato al sig. XX nato a XX (XX) il XX”;*
- *“che, in archivio, a nome di XX non risulta nessuna documentazione tecnico-amministrativa (Pratiche edilizie, S.C.I.A., C.I.L.A., Condoni Edilizi) riconducibile all'immobile sopra citato”;*
- *“che dalla visura storica il precedente proprietario dell'immobile era il sig. XX nato a XX (XX) il XX”;*
- *“che a nome di XX non risulta nessuna documentazione tecnico-amministrativa (Pratiche edilizie, S.C.I.A., C.I.L.A., Condoni Edilizi) riconducibile all'immobile sopra citato”.*

“Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti”.

“XX XX XX XX

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, l'immobile risulta non essere dotato di alcuna documentazione tecnico-amministrativa depositata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di XX. Il sottoscritto, al fine di stabilire un'epoca di esistenza del fabbricato in questione, ha effettuato delle ricerche al fine di reperire idonea documentazione dalla quale

risalire all'epoca di esistenza dell'immobile pignorato.

In definitiva, dopo varie ricerche, il sottoscritto è riuscito ad entrare in possesso di una foto aerea del XX, tramite altro professionista di fiducia, dalla quale si evince chiaramente l'esistenza del fabbricato a tale data.

Pertanto, sulla scorta di quanto rilevato e rappresentato è possibile asserire che l'immobile risulta esistente in epoca anteriore al XX e di conseguenza risulta legittimato sotto il profilo urbanistico.

Rimangono comunque varie difformità rispetto a quanto rilevato dalla documentazione catastale che si riportano di seguito:

1. Difforme per quanto concerne la destinazione d'uso;
2. Difformità in merito alla distribuzione interna, in quanto, il bagno per il pubblico è stato realizzato successivamente;
3. Il locale adibito a bar-pasticceria presenta un'altezza netta utile pari a 3,12 metri;
4. L'antibagno inerente il bagno del personale presenta un'altezza pari a 2,11 metri;
5. In visura catastale è erroneamente indicato il civico n. 21 anziché il civico n. 81, corrispondente a quello esatto.

Pertanto, l'immobile risulta difforme, dette difformità sono sanabili, per mezzo della rimessa in pristino dello stato dei luoghi al fine di ripristinarne lo stato legittimo inerente la destinazione d'uso residenziale originaria.

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** per diversa distribuzione interna, relativamente al bagno per il pubblico e sgombero di tutta l'attrezzatura del bar-pasticceria e quella inerente il laboratorio per la preparazione dei dolci, comprensiva della sanzione pecuniaria, importo totale 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;

I Costi di ripristino dello stato dei luoghi riportati ai punti 1), 2), ammontano complessivamente a € 4.694,26.

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 muratura a 2 piani fuori terra, attualmente adibito ad attività commerciale, non autorizzata, ma originariamente a destinazione Residenziale.

Il bene, si presta ad usi diversi da quello residenziale, ovvero ad attività commerciale.

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

La zona risulta ben servita nelle immediate vicinanze.

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. 31

Particella XX Subalterno XX – destinazione XX

Per la stima economica dell'immobile in questione si è utilizzato il valore medio di zona per gli edifici a destinazione residenziale, (nel caso di specie i valori tratti dal rapporto OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il I° semestre dell'anno 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 prima del XX, precisamente esistente nell'anno XX (secondo quanto rilevato da foto aerea allegata), in discreto stato di conservazione.

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

- per quanto riguarda le **caratteristiche di posizione estrinseche** si è tenuto in considerazione che l'immobile costituisce un'unica unità immobiliare, facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato per civile abitazione a 3 piani fuori terra, regolarmente realizzato. L'immobile è situato in prossimità di una via principale, in posizione centrale rispetto al centro urbano cittadino, presenta l'assenza di servizio di trasporto pubblico, attività commerciali e servizi posti nelle immediate vicinanze.
- 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 oltre XX anni – prima del XX), presenta un buon livello manutentivo complessivo, finiture di tipo economico, nessuna caratteristica architettonica di rilievo.

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

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

E' così costituito: locale bar-pasticceria, bagno per il pubblico, laboratorio per la preparazione di dolci, deposito e bagno per il personale.

Gli impianti presenti sono: – elettrico – idrico-fognante, climatizzazione invernale

ed estiva, tutti funzionanti.

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

- Valore medio con riferimento ad uno stato manutentivo **normale** **€ 835,00/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 **€ 1.000,00/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: $(835 + € 1.000) / 2 = \mathbf{€ 917,50/m^2}$.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento, è pari ad **€ 917,50**.

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;

$V_m = (92,83 \times 917,50) = \mathbf{€ 85.171,53}$, che arrotondato per difetto è pari a € 85.000.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è pari a **€ 85.000**.

Dal valore ottenuto si rende necessario detrarre l'importo dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi pari a € 4.694,26, in precedenza menzionati, pertanto avremo: 85.000 –

4.694,26 = € 80.305,74, che arrotondato per difetto è pari a circa **€ 80.000**.

- a. Immobile foglio di mappa n. XX particella XX subalterno 1 – piano terra, valore pari a **€ 80.000**.

Valore di mercato dell'immobile pari a Euro 80.000.

Il più probabile valore di mercato del bene, oggetto della presente relazione peritale è pari a **euro 80.000**.

Stima inerente l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 31 Particella XX Subalterno XX – destinazione XX.

Per la stima economica dell'immobile in questione si è utilizzato il valore medio di zona per gli edifici a destinazione XX, (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 prima del XX, precisamente esistente nell'anno XX (secondo quanto rilevato da foto aerea allegata), in discreto stato di conservazione.

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

- per quanto riguarda le **caratteristiche di posizione estrinseche** si è tenuto in considerazione che l'immobile costituisce un'unica unità immobiliare, facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato per civile abitazione a 3 piani fuori terra, regolarmente realizzato. L'immobile è situato in prossimità di una via principale, in posizione centrale rispetto al centro urbano cittadino, presenta l'assenza di servizio di trasporto pubblico, attività commerciali e servizi posti nelle immediate vicinanze.
- 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 oltre XX anni – prima del XX), presenta un buon livello manutentivo complessivo, finiture di tipo economico, nessuna caratteristica architettonica di rilievo.

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

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

E' così costituito: locale bar-pasticceria, bagno per il pubblico, laboratorio per la preparazione di dolci, deposito e bagno per il personale.

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

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

- Valore medio con riferimento ad uno stato manutentivo **normale** **€ 1.240,00/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 **€ 1.300,00/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: $€ (1.240+€ 1.300)/2 = € 1.270/m^2$.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento, è pari ad **€ 1.270**.

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;

$V_m = (92,83 \times 1.270) = \mathbf{€ 117.894,10}$, che arrotondato per eccesso è pari a € 118.000.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è pari a **€ 118.000**.

Dal valore ottenuto si rende necessario detrarre l'importo dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi pari a € 4.694,26, in precedenza menzionati, pertanto avremo: $118.000 - 4.694,26 = \mathbf{€ 113.305,74}$, che arrotondato per difetto è pari a circa **€ 113.000**.

b. Immobile foglio di mappa n. XX particella XX subalterno 1 – piano terra, valore pari a **€ 113.000**.

Valore di mercato dell'immobile pari a Euro 113.000.

Il più probabile valore di mercato del bene, oggetto della presente relazione peritale è pari al valore medio ottenuto dalla sommatoria e successiva divisione per due dei due valori commerciali ottenuto per le singole destinazioni d'uso. Pertanto, avremo:

$(80.000 + 113.000)/2 = \mathbf{€ 96.500}$.

Il più probabile valore di mercato del bene è pari a euro 96.500.

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 n. XX.

Il bene confina: a Nord-Ovest con la Via XX, a Sud-Ovest con la via XX, a Sud-Est con la particella XX e a Nord-Est con la particella XX.

L'immobile identificato al foglio di mappa n. XX particella XX subalterno 1 risulta intestato a: **XX** nato a XX (XX) il XX, C.F. XX proprietà per 1/1.

L'immobile risulta costituito da una unità immobiliare, posta a piano terra adibito ad bar-pasticceria, facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato in muratura ordinaria a 2 piani f.t., così composto: **Piano terra:** ingresso-bar-pasticceria, bagno per il pubblico, laboratorio per la preparazione di dolci, bagno per il personale.

Quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di XX (XX) alla Via XX n. XX, distinta nel N.C.E.U. del predetto comune c/o l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria al foglio di mappa n. XX particella XX sub 1.

QUESITO M

“Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche”.

Si allega la pianta planimetrica del piano terra, inerente il sub 1, redatta 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 1 – piano terra, valore pari a **€ 96.500.**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale è pari a **euro 96.500.**

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. XXX

firmato digitalmente

ALLEGATI:

1. Verbale di nomina, giuramento incarico e verbale di sopralluogo;
2. Documentazione catastale e foto aerea XX 1955;
3. Ispezione ipotecaria aggiornata al XX;
4. Documentazione fotografica;
5. Pianta planimetrica dell'unità immobiliare, Piano Terra, scala 1:50.
6. CD-rom

XX XX

Il C.T.U.

Arch. XXX

firmato digitalmente