

**STUDIO TECNICO  
OMISSIS**

**TRIBUNALE DI LOCRI  
SEZIONE ES. IMM.  
(PROC. ES. R.G.Es. n. OMISSIS)**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**

## **PREMESSA**

Il sottoscritto, OMISSIS, con studio sito in OMISSIS, alla via OMISSIS, giusta Ordinanza datata OMISSIS del Tribunale di Locri – Sezione Esecuzioni Immobiliare, Dott.ssa OMISSIS, veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva n. OMISSIS, pendente tra OMISSIS e la signora OMISSIS.

A seguito dell'accettazione dell'incarico, il sottoscritto, dopo aver dato opportuna comunicazione in tempo utile alle parti, fissava l'inizio delle operazioni peritali, sui luoghi di causa, per il giorno OMISSIS, alle ore OMISSIS, al fine di effettuare il sopralluogo ed accertare i sottoelencati quesiti:

- a. Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), 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; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

- e. evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
  - f. indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
  - g. dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  - h. informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - i. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - j. in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del

*fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

- k. dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*
- l. determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);*
- m. per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- n. indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*
- o. formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- p. terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta*

*certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*

- q. depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;*
- r. compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*

## **LE OPERAZIONI PERITALI**

Con comunicazione del OMISSIS, trasmessa a mezzo raccomandata A/R sia alla signora OMISSIS sia al signor OMISSIS, ed, a mezzo pec, al creditore procedente, il sottoscritto CTU fissava l'inizio delle operazioni peritali, mediante accesso nell'immobile oggetto di pignoramento, per giorno OMISSIS, alle ore 9.00 (Allegato 1).

In tale data, alle ore 9.15 circa, sui luoghi di causa era presente il Signor OMISSIS che ha permesso l'accesso al bene, consentendo allo scrivente di effettuare tutti i rilievi fotografici e metrici necessari all'espletamento dell'incarico.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

- a. Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;***

Il testo vigente del comma 2, dell'art. 567 del Cod. Proc. Civ. recita: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del

pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Dall’analisi del fascicolo n. OMISSIS R. G. Es. Imm., risulta allegata la seguente documentazione:

- 1. Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale** (Allegato 3);
- 2. Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale rettificato** (Allegato 4);
- 3. Attestazione di conformità** (Allegato 5);
- 4. Atto di Pignoramento** (Allegato 6);
- 5. Nota di Trascrizione** (Allegato 7);

Dopo aver analizzato la documentazione contenuta nel fascicolo si è proceduto ad effettuare ispezione catastale presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Territorio di Reggio Calabria, ottenendo la seguente documentazione (Allegato 8):

- ✓ Visura storica foglio OMISSIS, individuante la porzione di immobile pignorato, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 Vani, Superficie Catastale totale pari a 88 mq, Rendita 162,68 Euro; intestata a OMISSIS, nata a OMISSIS, il OMISSIS, C.F. OMISSIS.
- ✓ Estratto di Mappa foglio OMISSIS p.lla OMISSIS;
- ✓ Visura planimetrica foglio OMISSIS p.lla OMISSIS.

Alla luce di quanto esposto si conferma **la completezza della documentazione catastale presentata.**

Il sottoscritto, infine, ha eseguito ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II. di RC, e, dall'elenco sintetico delle formalità si conferma **la completezza della documentazione ipotecaria precedentemente esposta** (Allegato 8).

***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’immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, facente parte di un maggiore fabbricato in c.a., a due elevazioni fuori terra, è ubicato nel Comune di OMISSIS, in

contrada OMISSIS, ed è identificato nel N.C.E.U. al foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub OMISSIS.

Per il detto bene, come riportato nell'atto di Donazione, redatto in data OMISSIS, con n. di Repertorio OMISSIS e n. di raccolta OMISSIS, (Allegato 9), e da indagini fatte presso l'ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS, si è riscontrato che è stata rilasciata dal Sindaco *pro tempore* del Comune di OMISSIS Concessione Edilizia, in data OMISSIS, Pratica Edilizia OMISSIS, volturata in data OMISSIS (Allegato 10).

Il fabbricato ha ampia corte che si sviluppa intorno a tre lati dell'immobile; la stessa è recintata mediante muretto in blocchi con sovrastante rete e paletti in ferro; completano la recinzione un cancello scorrevole che consente l'accesso carrabile ed un cancelletto per l'ingresso pedonale.

E' utile evidenziare che tale corte, per come riportato in atti, è bene comune non censibile sia dell'appartamento al Piano Terra (subalterno non interessato a pignoramento), sia di quello al Piano Primo, coincidente con il subalterno pignorato.

L'immobile confina con le p.lle OMISSIS per come riportato nell'estratto di mappa inserito nell'allegato 8.

Al fine di avere una più chiara situazione dello stato dei luoghi si rimanda all'allegata documentazione fotografica (Allegato 11).

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente relazione, ubicata al Piano Primo, è censita al foglio OMISSIS, e come sopra detto, fa parte di un maggiore fabbricato a due piani F.T. oltre copertura a falde inclinate con annessa corte comune.

In questa prima fase di descrizione verranno riportate le "problematiche di natura catastale" rilevate dal sottoscritto CTU per tale immobile in fase di sopralluogo.

La prima discordanza rilevata, come si evince anche dalla documentazione fotografica, è che l'immobile è in corso di costruzione. La mancanza di infissi, impianti, rivestimenti, porzione di pavimentazione etc. ne conferma quanto detto.

Facendo visura per il subalterno oggetto di pignoramento ubicato al Piano Primo, si evince che è stato accatastato in categoria A3 (Abitazioni di tipo Economico); tale categoria catastale prevede che l'unità immobiliare urbana sia "completa" ed abitabile.

Allo stato ciò non è così.

Altra problematica riscontrata è che per come è stato costruito l'immobile, al netto dei due beni comuni non censibili individuati dalla scala e dalla corte individuati con i subalterni 1 e 2, non ci potevano essere due diversi appartamenti di cui uno al PT e uno al P1 (subalterni 3 e 4).

Infatti, in fase di sopralluogo, come tra l'altro si evince dalla foto n. 1 della documentazione fotografica allegata, è stato rilevato la mancanza dell'ingresso esterno che immette nel vano scala e porta all'attuale subalterno 4. Per come è concepito l'immobile oggi, per poter accedere al subalterno 4 (parte pignorata) si deve necessariamente passare attraverso il subalterno 3, posto al Piano Terra.

Per chiarire meglio quanto appena affermato, si allega Elaborato Planimetrico dell'immobile con annesse planimetrie del subalterno 3, ubicato al Piano Terra, in cui viene evidenziato l'ingresso mancante (Allegato 12).

Le reali condizioni in cui si trova l'immobile richiedevano un accatastamento dello stesso in categoria F3 (unità in corso di costruzione).

Dopo aver messo in evidenza le problematiche catastali riscontrate, passeremo ora alla descrizione della porzione di immobile oggetto della presente procedura.

Come più volte sottolineato, il bene oggetto di descrizione, ubicato al piano primo di un maggiore fabbricato a due elevazioni FT oltre copertura a falde inclinate, è catastalmente identificato al foglio OMISSIS.

Lo stesso ha superficie totale calpestabile pari a circa 65.90 mq, oltre circa 50.05 mq di balcone. Gli spazi interni sono disposti attorno ad un disimpegno con superficie pari a circa 4.75 mq; dallo stesso, rispettivamente a sinistra, si sviluppa sia un bagno, con superficie pari a 5.45 mq, sia una stanza da letto, con superficie pari a circa 14.20 mq; frontalmente si accede alla zona destinata a cucina-soggiorno, con superficie pari a circa 26.15 mq, mentre sulla sinistra del medesimo disimpegno si accede ad una camera da letto matrimoniale con superficie pari a circa 11.95 mq, dotata di un wc, con superficie pari a circa 3.40 mq.

Dalla zona cucina/soggiorno si accede, mediante due aperture distinte al balcone che ha superficie pari a circa 50.05 mq. La superficie lorda del medesimo appartamento è pari a circa 79.00 mq (escluso balcone).

A questo punto, dopo aver descritto la conformazione dell'immobile, andremo a dettagliare il livello di finitura, la qualità degli impianti installati e lo stato generale in cui versa l'immobile oggetto di pignoramento.

Come già detto, l'immobile di che trattasi, anche se catastalmente dichiarato "completo" e riportato in categoria A3, risulta essere in corso di costruzione (F3).

Sia l'impianto elettrico che idrico sanitario, sia gli infissi, sono ancora assenti. I pavimenti in gres sono incompleti e nei bagni devono essere realizzati i massetti. I rivestimenti sono assenti. Le pareti interne si presentano intonacate a tre mani (rinzafo, corpo dell'intonaco e finitura). Infine l'involucro esterno (facciate) si presenta completo di colore.

***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;***

Come precedentemente detto, l'immobile pignorato, meglio identificato al N.C.E.U. al foglio OMISSIS, come da visura storica allegata (Allegato 8), aventi le seguenti caratteristiche, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 Vani, Superficie Catastale totale pari a 88 mq, Rendita 162,68 Euro, è intestato alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS, il OMISSIS, C.F. OMISSIS.

Da quanto riportato sull'atto di Donazione redatto dal Notaio OMISSIS (Allegato 9) l'immobile risulta essere munito di Concessione Edilizia del OMISSIS, Pratica Edilizia OMISSIS.

Da indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS (vedasi richieste di accesso agli atti – Allegato 13) sono state riscontrate problematiche di natura urbanistica che in appresso vengono riportate.

Leggendo la Concessione Edilizia (Allegato 10) è riportato che la stessa viene rilasciata "per la costruzione di un fabbricato rurale a due piani f.t. oltre piano interrato a copertura a tetto il tutto in c.a.". Quanto detto è confermato negli elaborati architettonici acclusi al fascicolo (Allegato 14).

Dal sopralluogo effettuato si evidenzia che il fabbricato è difforme da quanto riportato in concessione edilizia; lo stesso, come si può notare anche dall'elaborato planimetrico riportato nell'allegato 8 – Documentazione Catastale, è formato dai due soli piani fuori terra oltre copertura; manca il piano seminterrato.

Un altro elemento sostanziale che rende carente la concessione edilizia, e di conseguenza senza nessun titolo autorizzativo l'intero fabbricato, è la mancanza di autorizzazione sismica.

La concessione edilizia al punto 13 di pagina 4 riporta testuale dicitura: *“La presente è subordinata al rilascio del nulla-osta dell'ufficio del genio civile di Reggio Calabria per quanto attiene la legge sismica”*.

Quanto affermato, sia in termini di difformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato, sia in termini di mancata autorizzazione sismica, si basa sulla documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune OMISSIS che non ha prodotto altra documentazione che vada a sanare le criticità urbanistiche e architettoniche di quanto affermato dallo scrivente.

Per ulteriore sicurezza in merito a quanto affermato, lo scrivente, oltre al primo accesso agli atti, in cui veniva richiesta la documentazione dell'immobile, effettuava una seconda richiesta, in data OMISSIS, dove richiedeva espressamente copia di *“autorizzazione sismica e annessa variante”*. In data OMISSIS, la responsabile dell'Area Urbanistica del Comune OMISSIS dava riscontro a tale missiva e confermava l'assenza della documentazione richiesta (Allegato 13).

L'immobile oggetto di pignoramento, essendo in corso di costruzione, non può essere munito del certificato di abitabilità e/o usabilità.

***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 od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.***

Come riportato nel verbale di sopralluogo allegato, l'immobile non è occupato; il OMISSIS ha dichiarato che è una seconda casa.

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

Il citato immobile è soggetto alle seguenti formalità:

▪ **Ipoteca volontaria n. OMISSIS a favore:** OMISSIS **e contro:** OMISSIS; per euro 100.000,00 di cui euro 50.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito OMISSIS, in data OMISSIS rep. OMISSIS.

▪ **Ipoteca giudiziale n. OMISSIS a favore:** banca OMISSIS **e contro:** OMISSIS; per euro 80.000,00 di cui euro 67.808,70 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: OMISSIS.

▪ **Pignoramento Immobiliare n. OMISSIS a favore:** OMISSIS **e contro:** OMISSIS, Pubblico Ufficiale: OMISSIS.

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni sono state rilevate presso la conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria è allegato alla perizia tecnica e ne costituisce parte integrante (Allegato 8).

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

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS è emerso che non sussistono per l'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio OMISSIS, vincoli storici, artistici o alberghieri. Esso, inoltre, non presenta finiture di 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;***

Il citato immobile è soggetto alle seguenti formalità:

▪ **Ipoteca volontaria n. OMISSIS a favore:** OMISSIS **e contro:** OMISSIS; per euro 100.000,00 di cui euro 50.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito OMISSIS, in data OMISSIS rep. OMISSIS.

▪ **Ipoteca giudiziale n. OMISSIS a favore:** OMISSIS **e contro:** OMISSIS; per euro 80.000,00 di cui euro 67.808,70 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: OMISSIS, in data OMISSIS rep. OMISSIS.

▪ **Pignoramento Immobiliare n. OMISSIS a favore:** OMISSIS, **e contro:** OMISSIS, in data OMISSIS rep. OMISSIS.

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni sono state rilevate presso la conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria è allegato alla perizia tecnica e ne costituisce parte integrante (Allegato 8).

***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;***

Il quesito h non è di interesse per la presente procedura esecutiva. Non ci sono importi annui delle spese fisse di gestione o manutenzione; sono altresì assenti sia spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, sia 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;***

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è di piena proprietà della sig. ra OMISSIS, per come specificato anche nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale e successiva Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale rettificata ai fini della continuità delle provenienze ventennali (art. 2650 c.c.).

Per tale motivo tale bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

***j. in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);***

Come già esposto al quesito c, l'immobile presenta delle irregolarità che, in ogni caso, possono essere sanate.

I costi necessari per la sanatoria non possono essere quantificati in modo esatto, poiché, in funzione delle prove strutturali da effettuare sugli elementi portanti (fondazione, pilastri e travi per avere un determinato livello di conoscenza della struttura), si avranno determinati valori di resistenza che saranno utilizzati per effettuare il calcolo strutturale dell'immobile esistente (aggiornato all'attuale normativa di riferimento NTC 2018); se tale calcolo dovesse essere non verificato allora si dovrebbe procedere con l'adeguamento sismico.

In seguito, vengono riportati i costi di massima necessari per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria:

- a) Prove di laboratorio sulla struttura esistente Euro 2.500,00;
- b) Rilevo stato di fatto, Elaborati architettonici, Progettazione strutturale, relazione geologica e prove geologiche Euro 13.500,00.
- c) Eventuale adeguamento sismico (in funzione della mancata verifica in output del calcolo strutturale) somme non quantificabili in questa fase.

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

L'unità immobiliare urbana in questione, essendo in corso di costruzione, non può essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica; quest'ultimo infatti deve essere presente solo ed esclusivamente se l'immobile è "completo ed abitabile", quindi munito delle rifiniture, impianti tecnologici etc.

***l. Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri***

***giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);***

Al fine della valutazione del bene si è utilizzato il **procedimento di stima sintetico-comparativo**, che basandosi sul valore del mercato immobiliare della zona, porta alla formazione del più probabile valore di mercato a cui verrà compravenduto il bene. Premesso che ogni immobile ha delle caratteristiche proprie che lo differenziano da qualunque altro, per effettuare una comparazione dei prezzi esistenti di mercato, si assumono come termine di paragone tutti quegli immobili assimilabili al bene in esame, per ubicazione, consistenza e caratteristiche simili.

Il più probabile valore di mercato sarà dato dal prodotto della superficie commerciale **Sc** per il valore unitario medio di riferimento **Vm** per i coefficienti correttivi **Ki** con i quali si caratterizzano i comodi negativi e quelli positivi che rispettivamente riducono e apprezzano il valore del bene. In formula:

$$V = (Sc) \times (Vm) \times (Ki)$$

In primo luogo occorre dunque **individuare il segmento di mercato**, specificandone:

- Ubicazione;
- Destinazione funzionale;
- Tipologia costruttiva.

A tal proposito, occorre precisare che il bene pignorato è ubicato a OMISSIS rispetto al Comune di OMISSIS, e, nello specifico a OMISSIS di OMISSIS.

Nel raggio di OMISSIS dall'immobile sono ubicate le scuole, l'ufficio postale e Piazza OMISSIS; l'ufficio municipale dista dall'abitazione circa 5 Km, poiché lo stesso è ubicato a OMISSIS.

La zona ha un tessuto urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia privata, composta principalmente da villette immerse nel verde, costituito da agrumeti e uliveti.

L'unità immobiliare urbana, posta al secondo piano F.T. (Primo Piano), come più volte ribadito, fa parte di un maggiore fabbricato è composto da un fabbricato indipendente costituito da due piani fuori terra con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio con copertura a falda inclinata.

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento ha facciate libere su tutti i lati, le stesse sono complete di intonaco di rifinitura colorato e si mostrano in buono stato di conservazione.

Stessa cosa non si può dire per le finiture interne, gli impianti, gli infissi, i pavimenti etc essendo l'immobile in corso di costruzione.

L'u.i.u. da stimare è catastalmente identificato con i seguenti dati:

- Immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di OMISSIS al foglio OMISSIS, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 Vani, Superficie Catastale totale pari a 88 mq, Rendita 162,68 Euro, è intestato alla signora OMISSIS, con quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il secondo passaggio è quello di calcolare la superficie commerciale dell'immobile, pari alla somma della superficie dei vani comprensiva dei muri e della superficie normalizzata delle pertinenze esterne.

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
vani	79,00	1	79,00
Balcone	50,05	0,25	12,50
<b>Totale complessivo</b>			<b>91,50</b>

Il terzo passaggio consiste nell'**individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile in relazione alla tipologia edilizia e soprattutto al suo stato di conservazione.

L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMISSIS del Comune di OMISSIS, per la tipologia edilizia di abitazione di tipo A3 (abitazioni di tipo economico), individua un intervallo di valori OMI pari a **480-710 €/mq**, relativamente all'anno 2020-semestre 1.

In ultima analisi, nella prassi estimativa degli immobili, occorre **definire i parametri di natura intrinseca ed estrinseca**, costituenti, nel loro insieme, un comodo positivo o negativo nella formazione del valore dell'immobile, che sarà comparato, mediante

coefficienti (Ki), incrementali o decrementali, con quello dell'ipotetico immobile di riferimento.

Si elencano di seguito i parametri fondamentali considerati:

*Caratteristiche estrinseche:*

- localizzazione rispetto al centro: presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sistema dei trasporti

*Caratteristiche intrinseche:*

- altezza di piano
- disponibilità dell'immobile
- vetustà
- esposizione
- finiture

<b>Parametro</b>	<b>Coefficiente</b>
localizzazione rispetto al centro: zona centrale	0,80
altezza di piano: secondo piano f.t. senza ascensore	0,90
disponibilità dell'immobile: libero	1,00
Vetustà: In corso di costruzione	1,00
Esposizione: vicino a strada principale	0.85
Finiture: minime (u.i.u. in corso di costruzione)	0,25
<b>Totale prodotto coefficienti</b>	<b>0,80</b>

Applicando il coefficiente di riduzione ottenuto al valore massimo previsto dall'Osservatorio dell'Agencia del Territorio otteniamo il prezzo di **568 €/mq.**

Al fine di avere ulteriore riscontro per la determinazione del più probabile valore di mercato per l'immobile di che trattasi, faremo riferimento ai prezzi medi locali rilevati dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari.

Da una rapida analisi, è emerso, che per l'immobile di che trattasi, considerando che lo stesso è in corso di costruzione, il più probabile valore di mercato è pari a **600 Euro/mq.**

Dalla media tra il valore da me ottenuto con il procedimento sintetico comparativo e quello ricavato dalle indagini di mercato si ottiene **584 €/mq.** Tale valore soddisfa la verifica di congruità del valore unitario nei confronti dell'Osservatorio dell'Agencia del Territorio.

**IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (FOG. 105, P.LLA 482 sub 4) SARÀ DUNQUE DI (91,50 MQ X 584 €/MQ) = 53.436,00 €.**

***m. per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;***

Per la risposta al quesito m si rimanda all'Allegato 15\_ Elaborati Grafici\_ Planimetria Stato di Fatto\_ Scala 1:100 e Planimetria Catastale (planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate Territorio – Ufficio Catasto) \_ Scala 1.100.

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

I beni in esame non sono, per loro natura, assoggettabili ad IVA, in quanto di proprietà di un soggetto privato.

\*\*\*\*\*

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione ad espletamento del mandato conferito.

Marina di Gioiosa Ionica, 18.02.2021

L'esperto Tecnico d' Ufficio  
OMISSIS

**ALLEGATI:**

*Allegato 1 \_ Raccomandate A/R Esecutati;*

*Allegato 2 \_ Verbale di sopralluogo;*

*Allegato 3 \_ Certificato Notarile ex art567 cpc;*

*Allegato 4\_ Certificato Notarile ex art567 cpc (rettificato);*

*Allegato 5\_ Attestazione di conformità;*

*Allegato 6\_ Atto di pignoramento;*

*Allegato 7\_ Nota di trascrizione;*

*Allegato 8\_ Documentazione Catastale e Ipotecaria;*

*Allegato 9\_ Atto di Donazione;*

*Allegato 10\_ Concessione Edilizia;*

*Allegato 11 \_ Documentazione Fotografica;*

*Allegato 12 \_ Elenco Subalterni ed EP;*

*Allegato 13 \_ Richieste Documentazione Proc.Es OMISSIS;*

*Allegato 14\_ Elaborati Architettonici;*

*Allegato 15\_ Elaborati Grafici - Planimetrie;*

*Allegato 16\_ Ricevute somme anticipate;*

*Allegato 17\_ Nota spese.*