

TRIBUNALE DI [REDACTED]

SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.128/2024:

[REDACTED] C/ [REDACTED] +1

li 01/09/2025

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.128/2024:

██████████ C/ ██████████ +1

Ill. mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ██████████

Tribunale Ordinario di ██████████ - Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

1. Premessa

Con decreto del 21.01.2025, la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. ██████████, residente in ██████████ (██████████) alla via ██████████ iscritta all'Ordine degli ingegneri della provincia di ██████████ al n° ██████████ e iscritta all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di ██████████ al numero ██████████ dal 30/04/2014, esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n°128/2024, invitandola a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico. In data 23.01.2025 la sottoscritta ha prestato giuramento (in modalità telematica) e su disposizione del Giudice dell'Esecuzione le venivano affidati i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza

ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta Esperta del Giudice ha eseguito una serie di accertamenti e verifiche recandosi presso diversi uffici pubblici, uffici privati ed ha acquisito la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico affidatole.

In particolare:

- presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di [REDACTED] ha acquisito le visure storiche per immobile, le planimetrie delle unità immobiliari interessate, gli elaborati planimetrici (Cifr.All.3-4-5-6-7-8-9), nonché un estratto di mappa della zona (Cifr. All.10);
- presso l'Ufficio Provinciale di [REDACTED] – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, per i beni pignorati, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile dal 18/12/1990 al 30/01/2025 (Cifr. All.11);
- ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di [REDACTED] il rilascio di un attestato da cui risultino eventuali contratti di locazione riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento (Cifr. All.24);
- ha inoltrato all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] richiesta di certificato di stato civile e certificato di matrimonio degli esecutati (Cifr. All.12);
- ha inoltrato al Settore Urbanistica del Comune di [REDACTED] richiesta per accesso agli atti, rilascio documentazione, nonché rilascio di un'attestazione da cui risultino (Cifr. All.13):
 - gli estremi della licenza o concessione edilizia e la presenza di eventuali pratiche di SCIA, o altri titoli edilizi, nonché di eventuali condoni edilizi riguardanti gli immobili pignorati;
 - se gli stessi sono dotati di agibilità;
 - se su di essi gravano vincoli di carattere storico-artistico o censi, livelli o usi civici e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
 - la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di vincoli e oneri o di altre formalità;
 - se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 - la zona in cui sono ubicati gli immobili secondo le indicazioni dello strumento urbanistico comunale, precisando gli estremi dello stesso strumento urbanistico in vigore;

- la toponomastica attuale (via e numero civico), nonché confini attuali degli immobili.

Ha richiesto, inoltre, il rilascio di copia delle autorizzazioni o concessioni a costruire o di altri titoli edilizi con i relativi allegati grafici riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, nonché copia delle dichiarazioni di agibilità (se rilasciate).

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, risultano così descritti:

"Foglio 7 p.IIIa 363 sub.8 (ex p.IIIa 363 sub.5), p.1, cat. A/2, vani 5,5, classe 2, rendita di 497,02 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 363 sub.7** (ex p.IIIa 363 sub.5), p.T, cat. A/2, vani 5,0, classe 2, rendita di 451,90, **Foglio 7 p.IIIa 363 sub.6** (ex p.IIIa 363 sub.5), p.T-1, ente comune, **Foglio 7 p.IIIa 363 sub.2**, p.T, cat. C/2, mq.10, classe 1, rendita di 26,34 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 363 sub.4**, p.T, cat. C/2, mq.4, classe 1, rendita di 10,54 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 363 sub.1**, p.T., ente comune, **Foglio 7 p.IIIa 363 sub.3**, p.T, cat. C/2, mq.20, **Foglio 7 p.IIIa 1451 sub.1**, p.T, cat. D/7, rendita di 8.584,00 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 1451 sub.3**, p.1, cat. F/5, mq.172, **Foglio 7 p.IIIa 1451 sub.5**, p.1, cat. F/5, mq.403, **Foglio 7 p.IIIa 1454 sub.1**, p.T-1, cat. D/8, rendita di 880,00 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 179 sub.9**, p.T, cat. D/8, rendita di 4.050,00 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 179 sub.11**, p.T, cat. C/2, mq.11, classe 2, rendita di 34,09 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 1452 sub.3**, p.1, cat. C/2, mq.380, classe 1, rendita di 1.000,89 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 1451 sub.2**, p.1, cat. F/5, mq.403, **Foglio 7 p.IIIa 1451 sub.4**, p.1, cat. F/5, mq.96, **Foglio 7 p.IIIa 1453 sub.1**, p.T, cat. D/8 rendita di 1.266,00 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 1455 sub.1**, p.T, cat. D/8, rendita di 2.192,00 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 179 sub.10**, p.T, cat. C/2, mq.40, classe 2, rendita di 123,95 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 1452 sub.2**, p.T, cat. C/1, mq.380, classe 1, rendita di 5.514,73 Euro, **Foglio 7 p.IIIa 179 sub.7**, p.T, ente comune".

Per come formalmente comunicato alle parti mediante PEC del 25/01/2025, inviata all'Avvocato [REDACTED] (per il creditore procedente) e mediante raccomandate¹ con prova di consegna n. [REDACTED] inviata alla sig.ra [REDACTED] (debitrice) e [REDACTED] inviata al sig. [REDACTED] (debitore) (Cifr. All.1) e come concordato con l'Avv. [REDACTED], custode dei beni pignorati, le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 05/02/2025 alle ore 09:30 in via [REDACTED] del Comune di [REDACTED] presso i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Nel giorno stabilito per il sopralluogo sul posto erano presenti:

- il custode Avv. [REDACTED];

• il sig. [REDACTED], esecutato.

Alla presenza degli intervenuti la sottoscritta ha effettuato una ricognizione generale di tutti gli immobili interessati, effettuando rilievi fotografici degli stessi.

Le operazioni di sopralluogo sono continuate poi nei giorni 18.02.2025, 14.03.2025, 25.03.2025, 03.04.2025, per come risulta dai relativi verbali di sopralluogo (Cifr.All.2).

Durante i sopralluoghi alla presenza del signor [REDACTED], la sottoscritta ha effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici di tutti gli immobili oggetto di pignoramento. Avendo rilevato la presenza di lastre in fibrocemento (eternit) sulle coperture di alcuni dei fabbricati oggetto di esecuzione, la sottoscritta ha contattato il Responsabile del settore amianto della [REDACTED] per una valutazione dello stato attuale delle coperture in oggetto. Pertanto durante il sopralluogo del 25.03.2025, il Responsabile del settore amianto ha provveduto ad ispezionare le coperture in eternit effettuando rilievi fotografici (Cifr.All.26), per come risulta dal verbale di sopralluogo n.4 (Cifr.All.2).

Trattandosi di numerosi immobili, di seguito per ciascuno verrà fatta una dettagliata descrizione, verrà verificata sia la conformità urbanistica che catastale ed infine verrà effettuata la stima.

3. Controllo preliminare documentazione

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

*.....
In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in*

considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

La sottoscritta ha verificato la documentazione in atti nella quale risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto

a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) del 27/08/2024 a firma del Dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED]

Da tale documentazione, per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, risulta, fra l'altro, la seguente provenienza ventennale:

“- Ante ventennio, la particella 179, area sulla quale sono stati costruiti i fabbricati, era già di proprietà di [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED], per averla acquistata con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio [REDACTED] del 20/02/1984 rep. [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il 21/03/1984 al n. [REDACTED] di formalità”.

Si precisa che il creditore procedente ha provveduto ad allegare alla certificazione notarile l'estratto catastale attuale, ma non quello storico.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 27/08/2024 a firma del Notaio Dott. [REDACTED]

Dalla documentazione esaminata risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Pertanto la sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] sia tale certificato che il certificato di matrimonio relativo agli esecutati, con indicazione delle annotazioni a margine (Cifr. All.12). Dall'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] – servizi demografici, emerge che:

- il venti dicembre 1970 alle ore 16:00 nel comune di [REDACTED] si sono uniti in matrimonio [REDACTED] e [REDACTED].

Non è presente nessuna annotazione a margine (Cifr. All.12).

4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Compiuto il preliminare controllo stabilito, provveda l'esperto:

4.1 Quesito n° 1

All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La sottoscritta Esperta del Giudice, per l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di [REDACTED]

- le visure storiche per immobile riguardanti i beni ubicati nel [REDACTED] (Cifr.All.3-4-5-6-7-8-9);

- le planimetrie catastali degli immobili (Cifr.All.3-4-5-6-7-8-9);

- gli elaborati planimetrici (Cifr.All.3-4-5-6-7-8-9);

- un estratto di mappa della zona interessata (Cifr. All.10).

I beni oggetto di esecuzione sono attualmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] come di seguito riportato (Cfr. All. 3-4-5-6-7-8-9):

- Foglio 7 p.lla 363 sub 1, bene comune non censibile, Indirizzo: [REDACTED], p.T;
- Foglio 7 p.lla 363 sub 2, rendita 26,34 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 10 mq, dati di superficie: totale 18 mq, Indirizzo: [REDACTED], P.T;
- Foglio 7 p.lla 363 sub 3, rendita 52,68 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 20 mq, dati di superficie: totale 29 mq, Indirizzo: [REDACTED], P.T;
- Foglio 7 p.lla 363 sub 4, rendita 10,54 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 4 mq, dati di superficie: totale 5 mq, Indirizzo: [REDACTED], P.T;
- Foglio 7 p.lla 363 sub 6, bene comune non censibile, Indirizzo: [REDACTED]
Piano T-1;
- Foglio 7 p.lla 363 sub 7, rendita 451,90 Euro, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, dati di superficie: totale 120 mq, totale escluse aree scoperte: 120 mq, Indirizzo: [REDACTED] P.T;
- Foglio 7 p.lla 363 sub 8, rendita 497,09 Euro, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, dati di superficie: totale 125 mq, totale escluse aree scoperte: 120 mq, Indirizzo: [REDACTED] P.1;
- Foglio 7 p.lla 179 sub 7, bene comune non censibile, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], p.T;
- Foglio 7 p.lla 179 sub 9, rendita 4.050,00 Euro, zona censuaria 2, cat. D/8, Indirizzo: via [REDACTED] p.T;
- Foglio 7 p.lla 179 sub 10, rendita 123,95 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 40 mq, dati di superficie: totale 48 mq, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], p.T;
- Foglio 7 p.lla 179 sub 11, rendita 34,09 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 11 mq, dati di superficie: totale 15 mq, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], p.T;
- Foglio 7 p.lla 1451 sub 1, rendita 8.584,00 Euro, zona censuaria 2, cat. D/7, Indirizzo: via [REDACTED] p.T;
- Foglio 7 p.lla 1451 sub 2, cat. F/5, consistenza 403 mq, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], p.1;
- Foglio 7 p.lla 1451 sub 3, cat. F/5, consistenza 172 mq, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], p.1;

- Foglio 7 p.la 1451 sub 4, cat. F/5, consistenza 96 mq, Indirizzo: via [REDACTED] p.1;
- Foglio 7 p.la 1451 sub 5, cat. F/5, consistenza 403 mq, Indirizzo: via [REDACTED] p.1;
- Foglio 7 p.la 1452 sub 2, rendita 5.514,73 Euro, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1, consistenza 380 mq, dati di superficie: totale 393 mq, Indirizzo: via [REDACTED] p.T;
- Foglio 7 p.la 1452 sub 3, rendita 1.000,89 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 380 mq, dati di superficie: totale 394 mq, Indirizzo: via [REDACTED] p.1;
- Foglio 7 p.la 1453 sub 1, rendita 1.266,00 Euro, zona censuaria 2, cat. D/8, Indirizzo: via [REDACTED] p.T;
- Foglio 7 p.la 1454 sub 1, rendita 880,00 Euro, zona censuaria 2, cat. D/8, Indirizzo: via [REDACTED] p.T-1;
- Foglio 7 p.la 1455 sub 1, rendita 2.192,00 Euro, zona censuaria 2, cat. D/8, Indirizzo: via [REDACTED] p.T.

Per una più vantaggiosa occasione di vendita, risulta possibile provvedere alla vendita dei beni pignorati in quattro lotti separati, in quanto trattasi di unità immobiliari autonome, già individuate come tali in catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] e aventi caratteristiche omogenee.

I lotti vengono così individuati:

- LOTTO N°1 – fabbricato per civile abitazione, con corte, costituito da n.2 appartamenti e n.3 magazzini/locali deposito - Foglio n. 7 particella n.363 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 6, Sub 7 e Sub 8;
- LOTTO N°2 – capannone e n.2 magazzini/locali deposito - Foglio n. 7 particella n. 179 Sub 9, Sub 10, Sub 11;
- LOTTO N°3 – capannone e lastrico solare - Foglio n. 7 particella n.1451, Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 5;
- LOTTO N°4 – n.3 capannoni, negozio e magazzino/locale deposito - Foglio n. 7 particella n.1452 Sub 2 e Sub 3, foglio n. 7 particella n.1453 Sub 1, foglio n. 7 particella n.1454 Sub 1, foglio n. 7 particella n.1455 Sub 1.

Si precisa che la particella individuata in catasto al Foglio n.7 particella n.179 Sub 7 rappresenta un'area comune a tutti gli immobili utilizzata in parte come parcheggi ed in parte come strada di accesso agli stessi fabbricati.

Gli immobili sono ubicati su un'area recintata di proprietà degli esecutati che confina con proprietà demaniale, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] altra proprietà [REDACTED]

4.2 Quesito n° 2

Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Gli immobili pignorati sono ubicati in località [REDACTED] su un'area delimitata da muretti in cls e cancello carrabile in ferro di proprietà degli esecutati. Alla suddetta area si accede dalla strada principale via [REDACTED], attraverso una strada interna denominata via [REDACTED].

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata sono rappresentati da:

- un fabbricato destinato a civile abitazione con corte esclusiva e magazzini/locali deposito a servizio;
- un capannone destinato a vendita ed esposizione di materiali edili con magazzini annessi;
- un fabbricato adibito ad ufficio e archivio al momento del sopralluogo (ma catastalmente indicato come D/8);
- quattro capannoni destinati a deposito di materiali.

A servizio dei beni è presente un'area comune utilizzata in parte come parcheggi e spazi di manovra ed in parte come strada di accesso agli stessi.

Questo spazio comune serve anche come strada di unico accesso ad altra proprietà confinante ma non sottoposta a pignoramento.

Trattandosi di numerosi immobili, di seguito per ciascuno ne verrà fatta una dettagliata descrizione.

1) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 6, Sub 7 E Sub 8

➤ **FABBRICATO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363 SUB 7 E SUB 8, CAT A/2**

Il fabbricato, ad uso residenziale, oggetto di pignoramento è costituito da due appartamenti posti uno al piano terra (Sub 7) e l'altro al primo piano (Sub 8), individuati catastalmente come A/2 (abitazioni di tipo civile).

La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato; i solai di piano sono realizzati con struttura mista in c.a. e laterizi, la copertura, a più falde, è realizzata con grossa e piccola orditura in legno (che necessita di intervento di ristrutturazione) con sovrastante manto di tegole tipo Wierer.

I muri di compagnatura esterna, sono di tipo a cassa vuota, realizzati con elementi in laterizio; i tramezzi per le divisioni interne sono in laterizi forati.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate ma necessitano, anch'esse, di lavori di ristrutturazione.

Alla corte di pertinenza del fabbricato che contiene le due unità immobiliari, si accede mediante un cancello in ferro lavorato; al fabbricato, invece, attraverso un portone in legno con particolari in vetro che conduce al vano scala.

Entrambe le u.i. sono utilizzate ad uso residenziale.

A servizio del fabbricato risultano annessi piccoli magazzini classificati come categoria C/2 (magazzini e locali deposito).

SUB 7

L'unità immobiliare posta a piano terra è attualmente individuata al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 7, cat. A/2, e consiste in un appartamento composto da ampio salone con annessa cucina, soggiorno, camera da letto con piccolo ripostiglio, bagno e corridoio con adiacente locale adibito a cabina armadio.

All'appartamento si accede, dal vano scala, mediante un portone in legno con particolari in vetro.

L'altezza media del piano terra è pari a 2,50 m.

I vani presentano pavimenti in ceramica, le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.

La cucina ed il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono realizzate in legno, gli infissi esterni sono anch'essi in legno con scuroni orientabili (Cifr. All.26).

Si fa rilevare che il salone, il soggiorno ed il corridoio presentano aperture che collegano gli ambienti con la corte esterna.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e igienico – sanitario e climatizzatori, mentre allo smaltimento dei liquami si provvede mediante fossa biologica.

SUB 8

All'unità immobiliare posta al piano primo si accede mediante un portoncino in legno direttamente dal vano scala ed il collegamento è assicurato da una scala interna con gradini in marmo e corrimano in legno; non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare posta al piano primo ed attualmente individuata al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 8, cat. A/2, è costituita da un appartamento composto da soggiorno, cucina con annesso ripostiglio, camera da letto con annesso bagno e cabina armadio, altra camera da letto, altro bagno, corridoio e balcone.

L'altezza media del piano primo è pari a 3,00 m.

I vani presentano pavimenti in ceramica, le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.

Parte della cucina ed il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono realizzate in legno, gli infissi esterni sono in pvc con tapparelle.

Il soggiorno e la cucina presentano aperture che collegano gli ambienti con un balcone esterno dotato di ringhiera di protezione in ferro lavorato e pavimentazione in ceramica (Ciffr. All.26).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e igienico – sanitario e climatizzatori, mentre allo smaltimento dei liquami si provvede mediante fossa biologica.

Al momento del sopralluogo internamente gli appartamenti apparivano in normali condizioni di manutenzione e conservazione; esternamente, invece, necessitano di lavori di ristrutturazione sia per quanto riguarda le pareti esterne che per quanto riguarda la struttura in legno che sorregge la copertura.

In base all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis del DPR 633 del 1972 e s.m.i., le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati diversi da quelli strumentali sono soggette al regime di esenzione IVA.

➤ CORTE - FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 1, rappresenta un bene comune non censibile; trattasi di corte esterna che risulta in parte pavimentata con mattonelle in cotto e in parte destinata a verde e coltivazione di alberi da frutto (Cifr. All.26).

➤ **VANO SCALA - FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 6, BENE COMUNE NON CENSIBILE**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 6, rappresenta un bene comune non censibile; trattasi di vano scala di collegamento dei due piani (Cifr. All.26).

➤ **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 2, CAT C/2**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 2, rappresenta un locale deposito con annesso piccolo forno a cui si accede mediante un portoncino in alluminio e vetro.

La struttura in elevazione è in muratura, il solaio è di tipo misto in cemento armato e laterizi mentre la copertura è realizzata con tegole di tipo Wierer. Le pareti sono rivestite interamente con mattonelle, il soffitto è intonacato e tinteggiato, mentre il pavimento è in ceramica (Cifr. All.26).

E' presente impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo erano evidenti macchie di umidità causate da infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto.

➤ **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 3, CAT C/2**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 3, rappresenta un locale deposito a cui si accede mediante porta in legno.

La struttura in elevazione è in muratura, il solaio è di tipo misto in cemento armato e laterizi mentre la copertura è realizzata con tegole di tipo Wierer. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, mentre il pavimento è in ceramica (Cifr. All.26).

E' presente impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo il soffitto presentava evidenti macchie di umidità.

➤ **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 4, CAT C/2**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 4, rappresenta un locale deposito adibito a lavanderia a cui si accede mediante porta in ferro.

La struttura in elevazione è in muratura, il solaio è di tipo misto in cemento armato e laterizi, mentre la copertura è realizzata con tegole di tipo Wierer. Le pareti sono rivestite con mattonelle ed il soffitto è intonacato e tinteggiato, mentre il pavimento è in ceramica (Cifr. All.26).

E' presente impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo il soffitto e le pareti presentavano evidenti macchie di umidità.

2) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N. 179 Sub 7, Sub 9, Sub 10, Sub 11

➤ CORTE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 7, BENE COMUNE NON CENSIBILE

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 7, rappresenta un bene comune non censibile; trattasi di corte esterna a servizio dei beni e utilizzata in parte come parcheggi e spazi di manovra ed in parte come strada di accesso agli stessi (Cifr. All.26).

Questa corte viene usata anche come strada di unico accesso ad altra proprietà confinante, ma non sottoposta a pignoramento.

➤ CAPANNONE (SALA ESPOSIZIONE) - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 9, CAT D/8

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 9, catastalmente è identificata come D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazioni diverse senza radicali trasformazioni) e al momento del sopralluogo era adibita ad attività commerciale.

L'immobile si sviluppa sul solo piano terra ed è costituito da sala esposizione di materiali edili, suddivisa in tre ambienti collegati tra loro da due gradini, ufficio e piccolo bagno con relativo antibagno.

La struttura in elevazione del corpo di fabbrica è in cemento armato, mentre la copertura è realizzata con capriate metalliche e manto in lamiera.

Si rileva che parte della copertura è costituita da manto in lastre di fibrocemento (eternit) con sovrapposizione di lamiera metallica grecata colorata.

La tompagnatura esterna e le tramezzature interne sono realizzate con elementi in laterizi e malta cementizia.

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla corte comune mediante una porta in alluminio e vetro.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate e gli ambienti interni presentano controsoffittatura in cartongesso.

Bagno e antibagno risultano rivestiti con piastrelle di ceramica.

Le porte interne del bagno e dell'ufficio sono realizzate in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro (Cifr. All.26).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e igienico – sanitario e climatizzatori, mentre allo smaltimento dei liquami si provvede mediante fossa biologica. Al momento del sopralluogo versava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

➤ **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 10, CAT C/2**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 10, catastalmente è identificata come C/2 (magazzini e locali deposito).

Ad essa si accede mediante una porta in legno direttamente da uno degli ambienti della sala di esposizione (sub 9).

L'u.i. si sviluppa sul solo piano terra ed è costituita da magazzino e piccolo ufficio.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate e gli ambienti interni presentano controsoffittatura e separatori in cartongesso.

La porta dell'ufficio è in legno, mentre la finestra è in alluminio e vetro (Cifr. All.26).

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

➤ **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 11, CAT C/2**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 11, catastalmente è identificata come C/2 (magazzini e locali deposito).

Ad essa si accede mediante una porta in legno.

L'u.i. si sviluppa sul solo piano terra e, al momento del sopralluogo, era adibita a deposito attrezzi e risultava allo stato rustico sia per quanto riguarda il pavimento che le pareti (Cifr. All.26).

La copertura è realizzata in lamiera fissata su sottostanti travi in ferro.

L'u.i. è dotata di impianto elettrico.

3) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 5

➤ CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 SUB 1, CAT D/7

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 1, catastalmente è identificata come D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e al momento del sopralluogo era adibita a ricovero di materiale edile.

Trattasi di un fabbricato alto circa 7 m con struttura portante in c.a.p. costituita da elementi prefabbricati (pilastri e travi). La copertura è in lamiera su sottostante orditura in c.a.p. Sulla copertura è stato installato impianto fotovoltaico.

Il pavimento è realizzato in cemento industriale.

Al momento del sopralluogo, l'immobile presentava numerose scaffalature in legno e ferro utilizzate per deposito di materiale edile e, ad un'altezza di circa 5 m, è stato realizzato un solaio intermedio in tavolato di legno rimovibile e non accessibile.

Perimetralmente non presenta murature ma è stata realizzata una chiusura in parte con lastre in plastica di spessore sottile, in parte in legno ed in parte risulta aperta (Cifr. All.26).

Non è presente nessun impianto tecnologico.

➤ LASTRICO SOLARE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 SUB 2, SUB 3, SUB 4, SUB 5, CAT F/5

Le u.i. individuate al Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 2, Sub 3, Sub 4 e Sub 5 catastalmente sono identificate come F/5 (lastrico solare) e al momento del sopralluogo risultavano inaccessibili.

Dalla documentazione esaminata risulta che su tali Sub è stato installato impianto fotovoltaico.

4) IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1452 Sub 2 e Sub 3

L'immobile che contiene i due Sub, si sviluppa su due piani, piano terra (Sub 2) e piano primo (Sub 3), collegati tra loro da una scala in ferro e corrimano in legno, realizzata nella particella 1453, Sub 1.

La struttura portante è in cemento armato, il solaio è di tipo misto laterizi e c.a., mentre la copertura è realizzata con capriate in ferro e manto di lastre in fibrocemento (eternit).

La tompagnatura esterna e le divisioni interne sono in blocchi di cemento.

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla corte comune mediante tre accessi muniti di porte in alluminio e vetro e chiusura esterna in materiale metallico.

➤ NEGOZIO/BOTTEGA - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1452 SUB 2, CAT C/1

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.1452 Sub 2, catastalmente è identificata come C/1 (negozi e botteghe).

Al momento del sopralluogo l'u.i. posta a piano terra era adibita a deposito materiali ed era costituita da quattro ambienti con scaffalature metalliche collegati tra loro da aperture prive di infissi, un ufficio ed un wc con relativo antibagno.

I pavimenti sono in ceramica, il soffitto e le pareti risultano intonacate e tinteggiate; la porta interna dell'ufficio è in legno e vetro, mentre quella del bagno è in legno (Cifr. All.26).

L'u.i. è dotata di impianto elettrico, impianto idrico e igienico – sanitario, mentre allo smaltimento dei liquami si provvede mediante fossa biologica.

Al momento del sopralluogo versava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Si precisa che la scala di collegamento al piano primo non è presente in questo Sub ma è stata realizzata nella particella 1453, Sub 1.

Inoltre lo stesso Sub 2 risulta collegato mediante due accessi all'adiacente Sub 1 della particella 1453, e mediante altro accesso all'adiacente Sub 1 della particella 1454.

➤ MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1452 SUB 3, CAT C/2

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.1452 Sub 3, catastalmente è identificata come C/2 (magazzini e locali deposito).

Al momento del sopralluogo l'u.i. posta a piano primo era adibita a locale deposito materiali ed era costituita da un unico ambiente con scaffalature metalliche.

Ad esso si accede mediante la scala in ferro e corrimano in legno, realizzata nella particella 1453, Sub 1.

I pavimenti sono parte in ceramica e parte in cemento, gli infissi sono in alluminio e vetro con chiusura esterna in materiale metallico, le pareti risultano solo intonacate mentre la copertura è realizzata con capriate in ferro e manto di lastre in fibrocemento (eternit). Presenta solo parzialmente controsoffittatura in cartongesso (Cifr. All.26).

Al momento del sopralluogo l'u.i. in oggetto versava in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, risultava praticabile con difficoltà e presentava alcune lastre rotte che hanno causato umidità alle pareti e al sottostante solaio.

Per entrambi i Sub è necessario il rifacimento dell'impianto elettrico per adeguarlo alla normativa attualmente vigente in materia.

5) IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1453 Sub 1

➤ CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1453 SUB 1, CAT D/8

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.1453 Sub 1, catastalmente è identificata come D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazioni diverse senza radicali trasformazioni) e al momento del sopralluogo era in parte vuota e in parte adibita a deposito.

L'immobile si sviluppa sul solo piano terra e ad esso si accede direttamente dalla corte esterna mediante due ingressi costituiti da porte in pvc e vetro con chiusura esterna in materiale metallico.

La struttura in elevazione del corpo di fabbrica è in travi e pilastri metallici, mentre la copertura è realizzata con capriate in ferro e manto di lastre in fibrocemento (eternit).

E' presente una controsoffittatura in cartongesso che, al momento del sopralluogo, risultava in cattivo stato di conservazione e manutenzione con numerose rotture e deformazioni.

Anche le lastre in fibrocemento della copertura risultavano deteriorate e rotte in diversi punti e necessitano quindi di interventi di bonifica.

Sono presenti diffuse tracce di umidità.

La tompagnatura esterna è realizzata con elementi in laterizi e malta cementizia.

Il pavimento è in ceramica e le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

All'interno dell'u.i. è presente una parete in cartongesso non rifinita che comporta la creazione di un locale con ingresso indipendente.

Il Sub in oggetto risulta collegato con l'u.i. individuata al Sub 2 dell'adiacente particella n. 1452 mediante due accessi.

Come precedentemente argomentato, in questo Sub è stata realizzata la scala in ferro che conduce all'u.i. individuata in catasto al Sub 3 della particella 1452.

L'immobile è dotato di impianto elettrico che però necessita di rifacimento per adeguarlo alla normativa attualmente vigente in materia.

Al momento del sopralluogo versava in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

Si precisa che catastalmente in questo Sub è riportato un piccolo locale con accesso dall'esterno collegato, mediante una porta, al locale principale. Al momento del sopralluogo, tale collegamento interno tra i due locali non era presente.

A questo piccolo locale si accede solo dall'esterno e al momento del sopralluogo risultava allo stato rustico (senza intonaco né pavimenti), con accesso difficoltoso e non utilizzato (Cifr. All.26).

L'u.i. non è dotata di servizi igienici.

6) IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1454 Sub 1

➤ CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1454 SUB 1, CAT D/8

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.1454 Sub 1, catastalmente è identificata come D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazioni diverse senza radicali trasformazioni).

L'immobile si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo.

La struttura portante è in cemento armato, il solaio è di tipo misto, mentre la copertura è realizzata in lamiera.

La tompagnatura esterna è in elementi di laterizi e malta cementizia.

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla corte comune mediante una porta in alluminio e vetro.

Al momento del sopralluogo il piano terra era adibito ad ufficio, mentre il piano primo ad archivio/deposito.

I due livelli sono collegati da una scala interna rivestita con mattonelle, ma priva di corrimano.

Il piano terra è suddiviso in tre locali: un ingresso e due uffici.

I pavimenti sono in ceramica colorata, il soffitto e le pareti risultano intonacate e tinteggiate; le porte interne sono realizzate in legno e vetro, mentre gli infissi esterni sono in pvc e vetro con tapparelle (Cifr. All.26).

Presenta porta di collegamento con il Sub 2 della particella 1452.

Il piano primo è costituito da un unico ambiente adibito ad archivio/locale deposito. I pavimenti sono in ceramica colorata, il soffitto e le pareti risultano intonacate e tinteggiate mentre gli infissi esterni sono in pvc e vetro con tapparelle (Cifr. All.26).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e nell'ufficio a sinistra rispetto all'ingresso del piano terra è presente un climatizzatore.

L'u.i. non presenta servizi igienici e al momento del sopralluogo versava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

7) IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1455 Sub 1

➤ CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1455 SUB 1, CAT D/8

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.1455 Sub 1, catastalmente è identificata come D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazioni diverse senza radicali trasformazioni) e al momento del sopralluogo risultava vuota, non utilizzata e versava in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

L'immobile si sviluppa sul solo piano terra e ad esso si accede direttamente dalla corte esterna mediante due ingressi costituiti da porte in alluminio e vetro con porta scorrevole esterna in materiale metallico.

La struttura in elevazione del corpo di fabbrica è in travi e pilastri metallici, mentre la copertura è realizzata con capriate in ferro e manto in lastre di fibrocemento (eternit).

E' presente una controsoffittatura in cartongesso che, al momento del sopralluogo, risultava in cattivo stato di conservazione e manutenzione e presentava numerose e vistose rotture e deformazioni.

Anche le lastre in fibrocemento della copertura risultavano deteriorate con rotture di notevoli dimensioni in diversi punti e necessitano quindi di interventi di bonifica.

La tombagnatura esterna è realizzata con elementi in laterizi e malta cementizia.

Il pavimento è in ceramica e le pareti risultano intonacate e tinteggiate; al momento del sopralluogo, sia le pareti che il pavimento presentavano evidenti tracce di umidità (Cifr. All.26).

L'immobile è dotato di impianto elettrico che però necessita di rifacimento per adeguarlo alla normativa attualmente vigente in materia.

Si precisa che catastalmente in questo Sub è riportato un piccolo locale con accesso dall'esterno collegato, mediante una porta, al locale principale. Al momento del sopralluogo, tale collegamento interno tra i due locali non era presente.

A questo piccolo locale si accede solo dall'esterno e al momento del sopralluogo risultava non utilizzato e allo stato rustico, con accesso difficoltoso.

L'u.i. non è dotata di servizi igienici.

Tutti gli immobili sono ubicati in una zona in cui sono presenti numerosi servizi (scuole, farmacia, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, supermercati), infrastrutture primarie (strade, rete idrica, illuminazione pubblica) e infrastrutture secondarie (asili nido, scuole, chiese).

4.3 Quesito n° 3

Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Nella richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria riguardante la costruzione dei corpi di fabbrica ad uso commerciale e dei corpi di fabbrica residenziali, presentata dal signor [REDACTED], viene dichiarato che "l'abuso edilizio è stato commesso nel periodo corrente dal 01 settembre 1967 al 30 gennaio 1977" (Cifr. All.15).

4.4 Quesito n° 4

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta, è emerso che per quanto riguarda il fabbricato adibito a civile abitazione e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] al Foglio n.7 p.la n.363 Sub 7 e Sub 8, cat. A/2 è stata rilasciata al signor [REDACTED] la Concessione Edilizia n.111 del 14 ottobre 1977 (Cifr. All.14).

Successivamente in data 16 giugno 1990 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/S riguardante "la costruzione di n.5 corpi di fabbrica ad uso commerciale, nonché di n.2 corpi di fabbrica residenziali" (Cifr. All.15).

Al fine di stabilire la conformità o meno dei beni pignorati alle autorizzazioni o concessioni amministrative sono stati effettuati accurati accertamenti presso il Settore Urbanistica del [REDACTED].

Da tali accertamenti è emersa la situazione di seguito descritta.

**1) FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E MAGAZZINI/LOCALI
DEPOSITO A SERVIZIO - IMMOBILI FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363 Sub
1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 6, Sub 7 e Sub 8**

L'ultimo titolo edilizio rilasciato per il fabbricato per civile abitazione e relativi locali a servizio è la Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/S riguardante "la costruzione di n.5 corpi di fabbrica ad uso commerciale, nonché di n.2 corpi di fabbrica residenziali" del 16 giugno 1990 (Cifr. All.15).

➤ APPARTAMENTO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363 SUB 7, SUB 8, CAT A/2

Per quanto riguarda il Sub 7 (appartamento piano terra), in fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato (Cifr. All.28):

- diversa distribuzione interna con spostamento di alcune tramezzature e relative porte;
- diverso posizionamento delle aperture esterne.

Per quanto riguarda il Sub 8 (appartamento piano primo), in fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato (Cifr. All.28):

- diversa distribuzione interna con spostamento di alcune tramezzature e relative porte;
- realizzazione di una finestra stretta e larga nella cucina, non prevista in progetto.

Le difformità riscontrate negli appartamenti posti al piano terra e primo potranno essere regolarizzate presentando al Comune di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] apposita SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria.

Il costo per detta regolarizzazione ammonta a:

- 200 € per diritti di segreteria;
- 516 € per sanzione amministrativa;
- 1.000 € per spese tecniche;

e quindi per un importo complessivo di 1.716,00 €.

Gli appartamenti risultano dotati di certificato di abitabilità rilasciato il 06/03/1991, prot. N.13027 (Cifr. All.23).

➤ **FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 1 E SUB 6: BENI COMUNI NON CENSIBILI**

➤ **MAGAZZINI/LOCALI DEPOSITO - FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 2 (CAT C/2), SUB 3 (CAT C/2), SUB 4 (CAT C/2)**

I magazzini/locali deposito risultano conformi a quanto autorizzato.

2) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N. 179 Sub 7, Sub 9, Sub 10, Sub 11

Per gli immobili individuati al foglio n. 7 particella n. 179 Sub 7, Sub 9, Sub 10, Sub 11 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/S riguardante "la costruzione di n.5 corpi di fabbrica ad uso commerciale, nonché di n.2 corpi di fabbrica residenziali" del 16

giugno 1990 (Cifr. All.15). E' stato rilasciato, inoltre, il certificato di agibilità in data 06/03/1991 prot. N.13027 (Cifr. All.23).

L'ultimo titolo edilizio rilasciato è la SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) del 29/12/2014, prot. N. 23625 riguardante il "Progetto di divisione di un locale adibito ad attività commerciale" (Cifr. All.16).

- **CORTE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 7, BENE COMUNE NON CENSIBILE**
- **CAPANNONE (SALA ESPOSIZIONE) E MAGAZZINI/LOCALI DEPOSITO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 9 (CAT D/8), SUB 10 (CAT C/2) SUB 11 (CAT C/2)**

L'immobile individuato al foglio n.7, particella n.179 presenta le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (Cifr. All.28):

- mancanza di apertura di collegamento tra il sub 9 ed il sub 10;
- nel sub 10 è stata realizzata una tramezzatura al fine di ricavare un piccolo ufficio, non previsto in progetto;
- nel sub 10, al posto di un accesso previsto in progetto, è stata realizzata una finestra.

Il Sub 11 risulta, invece, conforme a quanto autorizzato.

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate presentando al Comune di [REDACTED] apposita SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria.

Il costo per detta regolarizzazione ammonta a:

- 200 € per diritti di segreteria;
- 516 € per sanzione amministrativa;
- 800 € per spese tecniche;

e quindi per un importo complessivo di 1.516,00 €.

A seguito della presentazione della SCIA del 29/12/2014, prot. N. 23625 è stato rilasciato certificato di agibilità prot. N. 6562 del 25/06/2015 riguardante il sub 9 (Cifr. All.23).

3) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 5

Per gli immobili individuati al foglio n. 7 particella n.1451 Sub 1 (CAT D/7), Sub 2 (CAT F/5), Sub 3 (CAT F/5), Sub 4 (CAT F/5), Sub 5 (CAT F/5), sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 56 del 21/07/1989 "Progetto per la costruzione di una tettoia per ricovero materiale edile" (Cifr. All.17);
- concessione edilizia n. 90 del 19/10/1989 "Variante al progetto per la costruzione di una tettoia per ricovero materiale edile" (Cifr. All.18);
- concessione edilizia n. 20 del 23/03/1991 "Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di una tettoia per ricovero materiale edile" (Cifr. All.19).

Inoltre in data 16/11/2012, per gli immobili in oggetto, è stata presentata la SCIA prot. N. 23494 riguardante lo smantellamento del manto di copertura in lastre di cemento contenente amianto e rifacimento dello stesso in lamiera ondulata, nonché l'installazione di un impianto fotovoltaico (Cifr. All.20).

Al momento del sopralluogo il capannone (Sub 1) risultava conforme rispetto al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato, ad eccezione della presenza di un tavolato in legno rimovibile, realizzato ad un'altezza di circa 5 m dal pavimento, che di fatto divide il volume autorizzato del capannone in 2 parti.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. Lo stesso potrà essere ottenuto presentando al comune di [REDACTED] una SCA, cioè una Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Il costo per la presentazione della SCA è pari a 1.500,00 € (200,00 € per diritti di segreteria e 1.300,00 € per spese tecniche).

4) IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1452 Sub 2 e Sub 3

Per l'immobile individuato in catasto al foglio n. 7 particella n.1452 Sub 2 (CAT C/1) e Sub 3 (CAT C/2), oltre alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/S del 16 giugno 1990 (Cifr. All.15) ed al certificato di agibilità del 06/03/1991, prot. N.13027 (Cifr. All.23), è stata presentata anche una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in data 23/02/2016, prot. N. 3756, per la "Realizzazione di un locale bagno con annesso antibagno e una scaletta in ferro e variazione catastale" (Cifr. All.21).

Rispetto a quest'ultimo titolo edilizio, l'immobile risulta conforme a quanto autorizzato ad eccezione della presenza di due collegamenti con il Sub 1 della particella 1453 ed un collegamento con in Sub 1 della particella 1454 (Cifr. All.28).

Inoltre per il Sub 2 è stato rilasciato certificato di agibilità in data 13/04/2016, prot. N. 6283 (Cifr. All.23).

5) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1453 Sub 1 E FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1455 Sub 1

L'ultimo titolo edilizio rilasciato per i capannoni individuati al foglio n. 7 particella n.1453 Sub 1, CAT D/8 e al foglio n. 7 particella n.1455 Sub 1, CAT D/8 è la Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/S riguardante "la costruzione di n.5 corpi di fabbrica ad uso commerciale, nonché di n.2 corpi di fabbrica residenziali" del 16 giugno 1990 (Cifr. All.15).

Si precisa che nel progetto allegato alla concessione in sanatoria il Sub 1 della particella 1453 ed il Sub 1 della particella 1455 risultavano un capannone unico.

Al momento del sopralluogo, invece, il capannone risultava suddiviso, tramite una parete, in due parti che rappresentano i due Sub delle due diverse particelle (1453 e 1455).

➤ CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1453 SUB 1, CAT D/8

Al momento del sopralluogo le difformità riscontrate rispetto a quanto autorizzato sono le seguenti (Cifr. All.28):

- presenza di parete divisoria che delimita il sub 1 della particella 1453 ed il sub 1 della particella 1455;
- presenza di una tramezzatura interna che delimita un locale indipendente con relativa apertura, non prevista in progetto;
- presenza di due accessi di collegamento con la particella n.1452 Sub 2.

Inoltre, in fase di sopralluogo è stata rilevata in questo sub la scala in ferro di collegamento con il Sub 3 della particella 1452; tale scala è riportata nella CILA del 23/02/2016, prot.3756, per la "Realizzazione di un locale bagno con annesso antibagno e una scaletta in ferro e variazione catastale" (Cifr. All.21).

E' stato rilasciato, inoltre, il certificato di agibilità in data 06/03/1991, prot. N.13027 (Cifr. All.23).

➤ **CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1455 SUB 1, CAT D/8**

Al momento del sopralluogo le difformità riscontrate rispetto a quanto autorizzato sono le seguenti (Cifr. All.28):

- presenza di parete divisoria che delimita il Sub 1 della particella 1455 ed il Sub 1 della particella 1453.

E' stato rilasciato, inoltre, il certificato di agibilità in data 06/03/1991 prot, N.13027 (Cifr. All.23).

6) IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1454 Sub 1, CAT D/8

Per l'immobile individuato foglio n. 7 particella n.1454 Sub 1, CAT D/8, è stata rilasciata concessione edilizia n.134 del 28/11/1990 "progetto di manufatto in c.a. da adibire a pertinenze accessorie di servizio" (Cifr. All.22).

Al momento del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato (Cifr. All.28):

- piano terra:
 - o realizzazione di finestre e accessi di dimensioni diverse;
 - o presenza di due tramezzature interne che delimitano 3 ambienti;
 - o presenza di porta di collegamento con la particella 1452, Sub 2;
 - o modesto spostamento di parte di parete esterna;
- piano primo:
 - o realizzazione di finestre di dimensioni diverse.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Lo stesso potrà essere ottenuto presentando al comune di [REDACTED] una SCA, cioè una Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Il costo per la presentazione della SCA è pari a 1.500,00 € (200,00 € per diritti di segreteria e 1.300,00 € per spese tecniche).

Le difformità riscontrate negli immobili individuati al foglio n.7 particelle:

- 1452 Sub 2 e Sub 3;
- 1453 Sub 1;
- 1454 Sub 1;
- 1455 Sub 1;

potranno essere regolarizzate presentando al Comune di [REDACTED] apposita SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria.

Trattandosi di difformità di piccola entità riferite a particelle diverse che rappresentano però di fatto un unico fabbricato, le stesse potranno essere regolarizzate presentando un'unica SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria.

Il costo per detta regolarizzazione ammonta a:

- 200 € per diritti di segreteria;
- 516 € per sanzione amministrativa;
- 2.000 € per spese tecniche;

e quindi per un importo complessivo di 2.716,00 €.

Inoltre, le particelle interessate a quest'unica SCIA in sanatoria costituiscono un unico lotto come esposto nel quesito 4.1.

4.5 Quesito n° 5

Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non è stato necessario allegare certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati sono rappresentati esclusivamente da fabbricati.

4.6 Quesito n° 6

Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Per quanto riguarda la documentazione catastale, dalle risultanze dei vigenti registri catastali, emerge per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare la situazione di seguito descritta.

I beni pignorati sono attualmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] come sotto riportato (Cifr. All.3-4-5-6-7-8-9):

- Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 1, bene comune non censibile, Indirizzo: [REDACTED], p.T.;
- Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 2, rendita 26,34 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 10 mq, dati di superficie: totale 18 mq, Indirizzo: [REDACTED], P.T., Intestatari catastali: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di: proprietà;
- Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 3, rendita 52,68 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 20 mq, dati di superficie: totale 29 mq, Indirizzo: [REDACTED] P.T., Intestatari catastali: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà;
- Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 4, rendita 10,54 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 4 mq, dati di superficie: totale 5 mq, Indirizzo: [REDACTED] P.T., Intestatari catastali: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà;
- Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 6, bene comune non censibile, Indirizzo: [REDACTED] snc, Piano T-1;
- Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 7, rendita 451,90 Euro, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, dati di superficie: totale 120 mq, totale escluse aree scoperte: 120 mq, Indirizzo: [REDACTED] P.T., Intestatari catastali: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di: proprietà;
- Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 8, rendita 497,09 Euro, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, dati di superficie: totale 125 mq, totale escluse aree scoperte: 120 mq, Indirizzo: [REDACTED] snc, P.1, Intestatari catastali: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di: proprietà;
- Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 7, bene comune non censibile, Indirizzo: via [REDACTED] [REDACTED], p.T.;
- Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 9, rendita 4.050,00 Euro, zona censuaria 2, cat. D/8, Indirizzo: via [REDACTED], p.T., Intestatari catastali:
 1. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà per ½;

2. [REDACTED], nato a [REDACTED], diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 10, rendita 123,95 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 40 mq, dati di superficie: totale 48 mq, Indirizzo: via [REDACTED]

[REDACTED] Intestatarî catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED], diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 11, rendita 34,09 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 11 mq, dati di superficie: totale 15 mq, Indirizzo: via [REDACTED]

[REDACTED] Intestatarî catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 1, rendita 8.584,00 Euro, zona censuaria 2, cat. D/7, Indirizzo: via [REDACTED], p.T., Intestatarî catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED], diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 2, cat. F/5, consistenza 403 mq, Indirizzo: via [REDACTED], p.1, Intestatarî catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 3, cat. F/5, consistenza 172 mq, Indirizzo: via [REDACTED], p.1, Intestatarî catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 4, cat. F/5, consistenza 96 mq, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], p.1, Intestatari catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$;
2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 5, cat. F/5, consistenza 403 mq, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], Intestatari catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$;
2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.1452 Sub 2, rendita 5.514,73 Euro, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1, consistenza 380 mq, dati di superficie: totale 393 mq, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], p.T., Intestatari catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$;
2. [REDACTED], nato [REDACTED] diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.1452 Sub 3, rendita 1.000,89 Euro, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 380 mq, dati di superficie: totale 394 mq, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], p.1, Intestatari catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$;
2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.1453 Sub 1, rendita 1.266,00 Euro, zona censuaria 2, cat. D/8, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], Intestatari catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$;
2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$;

- Foglio n.7 p.lla n.1454 Sub 1, rendita 880,00 Euro, zona censuaria 2, cat. D/8, Indirizzo: via [REDACTED]
[REDACTED], p.T-1, Intestatari catastali:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di: proprietà per ½;
2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di: proprietà per ½;
- Foglio n.7 p.lla n.1455 Sub 1, rendita 2.192,00 Euro, zona censuaria 2, cat. D/8, Indirizzo: via [REDACTED] p.T., Intestatari catastali:
1. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà per ½;
2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: proprietà per ½.

Si precisa che i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali ad eccezione di quelli relativi alla particella n.363: dagli atti catastali risulta che tale particella è di piena ed esclusiva proprietà del signor [REDACTED], mentre nell'atto di pignoramento viene riportato che i coniugi [REDACTED] sono pieni ed esclusivi proprietari per ½ ciascuno della suddetta particella. Ciò risulta riportato anche nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del notaio [REDACTED] allegata in atti, del 27/08/2024, nella quale viene dichiarato che "gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] per ½ di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per ½ di piena proprietà".

Inoltre, dall'esame della documentazione catastale acquisita emerge la situazione di seguito descritta rispetto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

**1) FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E MAGAZZINI/LOCALI
DEPOSITO A SERVIZIO - IMMOBILI FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363
Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 6, Sub 7 e Sub 8**

➤ **FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 1 E SUB 6: BENI COMUNI NON CENSIBILI**

➤ **APPARTAMENTO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363 SUB 7, SUB 8, CAT A/2**

Per quanto riguarda il Sub 7 (appartamento piano terra), in fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla documentazione catastale (Cifr. All.28):

- mancanza di una finestra nel salone, presente invece nella planimetria catastale;
- diversa realizzazione della finestra nel bagno;
- creazione di una piccola tramezzatura nella camera da letto.

Per quanto riguarda il sub 8 (appartamento piano primo) le difformità riscontrate risultano (Cifr. All.28):

- presenza di una finestra stretta e larga nella cucina, non prevista nella planimetria catastale.

➤ **MAGAZZINI/LOCALI DEPOSITO - FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 2 (CAT C/2), SUB 3 (CAT C/2), SUB 4 (CAT C/2)**

I magazzini/locali deposito risultano conformi a quanto riportato in catasto.

Inoltre, nelle visure catastali per tutti gli immobili individuati al foglio n.7 particella n.363 è riportato come indirizzo [REDACTED]; in fase di sopralluogo è stato riscontrato che l'indirizzo attuale è via [REDACTED].

Occorre, quindi, provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali con le modifiche anzidette.

La spesa presuntiva per l'aggiornamento delle planimetrie relative al fabbricato adibito a civile abitazione (foglio n. 7 particella n.363 Sub 7 e Sub 8) ammonta a 1.200,00 €.

2) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N. 179 Sub 7, Sub 9, Sub 10, Sub 11

➤ **CORTE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 7, BENE COMUNE NON CENSIBILE**

➤ **CAPANNONE (SALA ESPOSIZIONE) - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 9 (CAT D/8)**

L'immobile individuato al foglio n.7, particella n.179 Sub 9 presenta le seguenti difformità rispetto a quanto riportato in catasto (Cifr. All.28):

- presenza di una porta di collegamento tra il sub 9 ed il sub 10.

➤ **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 10
(CAT C/2)**

L'immobile individuato al foglio n.7, particella n.179 Sub 10 presenta le seguenti difformità rispetto a quanto riportato in catasto (Cifr. All.28):

- presenza di una porta di collegamento tra il sub 9 ed il sub 10;
- realizzazione di tramezzatura interna e relativa porta non previste in catasto, al fine di ricavare un piccolo ufficio;
- realizzazione di una finestra al posto di un accesso dall'esterno previsto nella planimetria catastale.

➤ **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 11
(CAT C/2)**

Il locale deposito individuato al foglio n. 7 particella N.179 Sub 11 risulta conforme a quanto riportato in catasto.

Occorre provvedere anche per la particella 179 all'aggiornamento delle planimetrie catastali con le modifiche evidenziate.

La spesa presuntiva per l'aggiornamento delle planimetrie relative agli immobili individuati al foglio n. 7 particella n. 179 Sub 9 e Sub 10, ammonta a 1.200,00 €.

**3) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 Sub 1, Sub 2, Sub 3,
Sub 4, Sub 5**

➤ **CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 SUB 1, CAT D/7**

L'immobile individuato al foglio n.7, particella n.1451 Sub 1 presenta le seguenti difformità rispetto a quanto riportato in catasto:

- il lato situato ad est, che nella planimetria catastale risultava completamente chiuso, in realtà risulta parzialmente aperto;

- presenza di un tavolato in legno rimovibile, realizzato ad un'altezza di circa 5 m dal pavimento, non riportato negli atti catastali.

➤ **LASTRICO SOLARE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 SUB 2, SUB 3, SUB 4, SUB 5, CAT F/5**

Le u.i. individuate al Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 2, Sub 3, Sub 4 e Sub 5 catastalmente sono identificate F/5 (lastrico solare), come riportato nell'elaborato planimetrico e su tali sub è stato installato impianto fotovoltaico.

Occorre provvedere anche per la particella n. 1451 Sub 1, all'aggiornamento della planimetria catastale.

La spesa presuntiva per l'aggiornamento di tale planimetria ammonta a 600,00 €.

4) IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1452 Sub 2 e Sub 3

➤ **NEGOZIO/BOTTEGA - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1452 SUB 2, CAT C/1**

L'immobile individuato al foglio n.7, particella n.1452 Sub 2 presenta le seguenti difformità rispetto a quanto riportato in catasto (Cifr. All.28):

- presenza di due collegamenti con il Sub 1 della particella 1453 ed un collegamento con il Sub 1 della particella 1454.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico (Cifr. All.6) è riportata correttamente (nella particella 1453) la scala di collegamento con il Sub 3 della particella 1452, ma, per la particella 1452, è stato riportato un solo accesso dall'esterno; in fase di sopralluogo sono stati riscontrati, invece, tre accessi come correttamente riportato nella planimetria catastale.

➤ **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1452 SUB 3, CAT C/2**

Il sottotetto individuato al foglio n. 7 particella n.1452 Sub 3 risulta conforme a quanto riportato in catasto.

Occorre provvedere anche per la particella 1452 all'aggiornamento degli atti catastali (planimetria Sub 2 ed elaborato planimetrico) con le modifiche evidenziate.

La spesa presuntiva per tale aggiornamento ammonta a 1.200,00 €.

5) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1453 Sub 1

L'immobile individuato al foglio n.7 particella n.1453 Sub 1, CAT D/8 presenta le seguenti difformità rispetto a quanto riportato in catasto (Cifr. All.28):

- presenza di una tramezzatura interna che delimita un locale indipendente con relativa apertura, non previste in catasto;
- presenza di due collegamenti con la particella 1452 Sub 2;
- realizzazione della scala in ferro di collegamento con il Sub 3 della particella 1452, non presente nella planimetria catastale;
- assenza di un accesso dall'esterno presente in catasto;
- assenza di porta di collegamento con l'adiacente piccolo locale deposito;
- presenza di finestra nell'adiacente piccolo locale deposito.

Occorre provvedere anche per la particella n. 1453 Sub 1, all'aggiornamento della planimetria catastale.

La spesa presuntiva per l'aggiornamento di tale planimetria ammonta a 600,00 €.

6) IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1454 Sub 1

Per l'immobile individuato foglio n. 7 particella n.1454 Sub 1, CAT D/8, le difformità riscontrate sono (Cifr. All.28):

- piano terra:
 - o presenza di una porta di collegamento con la particella 1452, Sub 2;
 - o modesto spostamento di parte di parete esterna;
- piano primo:
 - o assenza di tramezzature interne, presenti nella planimetria catastale.

Occorre provvedere anche per la particella n. 1454 Sub 1, all'aggiornamento della planimetria catastale.

La spesa presuntiva per l'aggiornamento di tale planimetria ammonta a 600,00 €.

7) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1455 Sub 1

L'immobile individuato al foglio n.7, particella n.1455 Sub 1, CAT D/8 presenta le seguenti difformità rispetto a quanto riportato in catasto (Cifr. All.28):

- assenza di porta di collegamento con l'adiacente piccolo locale deposito.

Occorre provvedere anche per la particella n. 1455 sub 1, all'aggiornamento della planimetria catastale.

La spesa presuntiva per l'aggiornamento di tale planimetria ammonta a 600,00 €.

4.7 Quesito n° 7

Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del notaio [REDACTED], allegata in atti, del 27/08/2024, gli immobili oggetto di pignoramento "risultano essere di proprietà di [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] per ½ di piena proprietà, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per ½ di piena proprietà".

Da tale documentazione, risulta, anche che la particella 179, area sulla quale sono stati costruiti i fabbricati, è stata acquistata dai coniugi [REDACTED] con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio [REDACTED] del 20/02/1984 rep. [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il 21/03/1984 al n. [REDACTED] di formalità.

4.8 Quesito n° 8

A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla documentazione in atti risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 27/08/2024 a firma del Dott. [REDACTED], notaio in Perugia.

Da tale documentazione, per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, risulta, fra l'altro, la seguente provenienza ventennale:

"- Ante ventennio, la particella 179, area sulla quale sono stati costruiti i fabbricati, era già di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] 7, per averla acquistata con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio [REDACTED] del 20/02/1984 rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il 21/03/1984 al n. [REDACTED] di formalità".

In particolare, il Notaio Dott. [REDACTED], dichiara che:

"in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] 7 per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 7 per 1/2 di piena proprietà e che a tutto il 26/08/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 9770 del 22/11/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

[REDACTED] Data 27/08/2024 Ora 09:24:52 Servizio) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] / con sede in [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca);

per Euro 1.300.000,00 di cui Euro 650.000,00 per capitale, derivante da concessione a

garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito

_____, Notaio in _____ in data 20/11/2007 rep. _____

- Ipoteca legale n. 2304 del 21/05/2009 favore: _____ con sede in _____ (domicilio ipotecario eletto: _____)

e contro: _____ nato a _____ _____ per Euro 178.493,30 di cui Euro 89.246,65 per capitale, Pubblico Ufficiale: _____ di _____ in data 13/05/2009 rep. _____.

- Pignoramento Immobiliare n. 12541 del 21/06/2018 favore: _____

_____ con sede in _____ e contro: _____ nato a _____ il _____ _____ nata a _____ (_____ il _____ 7, Pubblico Ufficiale: Tribunale di _____ in data 06/06/2018 rep. _____.

- Pignoramento Immobiliare n. 20985 del 12/08/2024 favore: _____ con sede in _____ e contro: _____ il _____ _____ Pubblico Ufficiale: _____ Unep presso il Tribunale di _____ in data 25/07/2024 rep. _____

La sottoscritta ha provveduto, inoltre, ad effettuare presso l'Ufficio Provinciale di _____ – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie dal 18/12/1990 al 30/01/2025 dei beni pignorati, che si allegano alla presente (Cifr. All.11).

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio, pertanto non risultano oneri di natura condominiale a carico degli esecutati.

Inoltre, in base a quanto comunicato dal comune di _____ Servizio del Territorio (Cifr. All.13), i fabbricati oggetto di pignoramento:

- *“non sono interessati da vincoli storici, artistici, alberghieri di inedificabilità o di indivisibilità;*
- *non sono interessati da altri vincoli inibitori;*
- *non sono interessati da procedure espropriative per pubblica utilità;*

Che, inoltre, sui fabbricati sopra detti non gravano censi, livelli o usi civici”.

Inoltre dalla suddetta documentazione risulta che “in base al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con delibera di Giunta Regionale n.900 del 31.10.2001 e di Consiglio

Regionale n.115 del 28.12.2001 il terreno ricade all'interno della perimetrazione di area di attenzione rischio idraulico;

che, in base al Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni –

delle correlate Misure di Salvaguardia, adottato con Delibera della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n.2 del 24.10.2024 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 14.11.2024, il terreno sopra detto ricade all'interno della perimetrazione di area a pericolosità idraulica ed in particolare in parte in pericolosità P1 ed in parte in pericolosità P2;

Che il terreno su cui ricadono i fabbricati, limitatamente alla fascia pari a mt. 150 dall'argine del Torrente ricade in area interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera "c", del citato D.L.vo 22.01.2004, n. 42 (già art.1 della Legge 08.08.1985, n. 431)".

4.9 Quesito n° 9

A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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.

La stima del valore commerciale della piena proprietà del bene viene condotta con il metodo sintetico - comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario a metro quadro di superficie commerciale.

Considerazioni generali per la stima

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza la formula matematica:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti correttivi.

La superficie commerciale equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di:

- superfici coperte;
- superfici ponderate d'uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

La quotazione al metro quadro di un immobile è un valore individuato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, basato sulla zona omogenea in cui si trova (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa e allo stato conservativo "normale".

I coefficienti correttivi sono relativi alle caratteristiche dell'immobile come:

- piano;
- stato locativo;
- riscaldamento;
- esposizione e vista;
- stato di conservazione;
- luminosità.

Si fa osservare che i fattori più importanti che incidono sul valore degli immobili e che sono stati esaminati preliminarmente sono i seguenti:

- fattori estrinseci:
 - caratteri del centro urbano in cui sono posizionati i fabbricati, quali la dimensione demografica, i collegamenti pubblici generali a centri vicini, il clima, la presenza di servizi, la possibilità di offerte di lavoro;
 - i caratteri generali della zona in cui i fabbricati sono ubicati, quali la posizione (zona centrale, semicentrale, periferica, suburbana, degradata, industriale, agricola, direzionale), l'interesse artistico-storico, turistico, la dotazione di verde, la salubrità dell'aria, la vicinanza al centro principale degli affari, il livello socio-economico della popolazione, il livello di urbanizzazione, i collegamenti con mezzi di trasporto pubblici, la disponibilità di parcheggi, la qualità edilizia media, l'epoca di costruzione dei fabbricati;

- fattori intrinseci:

- tipologia edilizia dei fabbricati (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa);
- finiture edilizie dei fabbricati (popolari, economiche, civili, di lusso) e dotazione di impianti tecnologici;
- vetustà;
- stato di conservazione;
- consistenza dei fabbricati;
- affacci, panoramicità, esposizione, luminosità;
- servitù attive e passive ed eventuali altri vincoli di natura pubblica o privata.

La superficie commerciale, viene calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98, partendo dalle superfici lorde degli immobili e introducendo i seguenti coefficienti di ponderazione delle superfici:

- balconi, terrazzi, portici:
 - nella misura del 30% fino a mq 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente.

Le dinamiche del mercato immobiliare appaiono preponderanti nella determinazione dei valori immobiliari. Queste dinamiche sono influenzate da una serie di fattori, tra cui la domanda e l'offerta di immobili, i tassi di interesse, le politiche fiscali e le condizioni economiche generali.

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stata effettuata conducendo un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale, consultando agenzie immobiliari, riviste e testi specializzati in materia.

Sono state condotte indagini preliminari al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche, comparto urbanistico e destinazione d'uso, a quelli oggetto di stima.

E' stata effettuata, inoltre, la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Gli immobili pignorati sono ubicati in località [REDACTED] su un'area delimitata da muretti in cls e cancello in ferro carrabile di proprietà degli esecutati.

Alla suddetta area si accede dalla strada principale via [REDACTED], attraverso una strada interna denominata via [REDACTED].

In questa zona sono presenti numerosi servizi (scuole, farmacia, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, supermercati), infrastrutture primarie (strade, rete idrica, illuminazione pubblica) e infrastrutture secondarie (asili nido, scuole, chiese).

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata sono rappresentati da:

- un fabbricato destinato a civile abitazione con corte esclusiva;
- magazzini/locali deposito;
- un capannone destinato a vendita ed esposizione di materiali edili;
- un fabbricato al momento del sopralluogo utilizzato come ufficio e archivio/deposito;
- quattro capannoni adibiti a deposito di materiali.

A servizio dei beni è presente un'area comune utilizzata in parte come parcheggi e spazi di manovra ed in parte come strada di accesso agli stessi.

Questo spazio comune serve anche come strada di unico accesso ad altra proprietà confinante, ma non sottoposta a pignoramento.

Si precisa che, per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami, tutti i fabbricati risultano collegati ad un'unica fossa biologica e non alla rete fognante comunale e, a causa delle caratteristiche del terreno su cui ricadono gli immobili stessi, tale collegamento risulta problematico e oneroso.

Inoltre, il terreno su cui insistono tutti gli immobili ricade all'interno della perimetrazione di area di attenzione rischio idraulico e, limitatamente alla fascia pari a mt. 150 dall'argine del Torrente [REDACTED] ricade in area interessata da vincolo paesaggistico.

Di quanto detto verrà tenuto conto nella stima dei diversi fabbricati.

Trattandosi di numerosi immobili, di seguito, per ogni singola unità immobiliare, verrà effettuata la stima.

IMMOBILI PIGNORATI

1) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 6, Sub 7 e Sub 8

➤ CORTE - FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 1, rappresenta un bene comune non censibile.

➤ **VANO SCALA - FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 6, BENE COMUNE NON CENSIBILE**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 6, rappresenta un bene comune non censibile.

➤ **APPARTAMENTI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363 SUB 7 E SUB 8, CAT A/2**

SUB 7

Appartamento piano terra:

- Superficie lorda: 120 mq.

La superficie commerciale calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

- appartamento piano terra:

ScPT = 120 mq.

E' stata effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che l'appartamento pignorato è ubicato in fascia/zona:

suburbana/

codice di zona: E1; microzona catastale n.1; destinazione: residenziale (Cifr. All.25).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per abitazioni di tipo civile e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 790,00 €/mq ed un valore massimo di 1.150,00 €/mq e quindi con un valore medio di 970,00 €/mq.

Nel caso in esame il bene oggetto di stima:

- è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.111 del 14 ottobre 1977 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/S del 16 giugno 1990 e risulta conforme a quanto autorizzato ad eccezione delle piccole difformità precedentemente esposte;

- presenta uno stato di conservazione normale all'interno ma l'esterno e la struttura in legno della copertura necessitano di lavori di ristrutturazione;
- è dotato degli impianti tecnologici (idrico – sanitario, elettrico, termico, climatizzazione);
- non è collegato alla rete fognante comunale, ma allo smaltimento dei liquami si provvede mediante una fossa biologica che necessita di svuotamenti periodici;
- è dotato di certificato di agibilità;
- ricade in zona dotata di numerosi servizi e con infrastrutture primarie e secondarie;
- al fabbricato si accede dalla strada principale via [REDACTED] attraverso una strada secondaria interna, quindi decentrata rispetto alla viabilità principale.

Inoltre la zona presenta agevoli collegamenti con la città di [REDACTED] con l'autostrada A2 e con l'Aeroporto Internazionale di [REDACTED].

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda l'appartamento posto a piano terra, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 970,00 €/mq, utilizzando opportuni coefficienti correttivi.

Nel caso in esame sono stati considerati idonei coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che deprezzano il bene in esame vanno evidenziati:

- stato di conservazione esterno del fabbricato e struttura in legno della copertura che necessitano di lavori di ristrutturazione: coeff. 0,80;
- assenza di collegamento alla rete fognante comunale: coeff. 0,75;
- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (via [REDACTED] con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- vetustà dell'immobile: coeff. 0,90.

Tra i fattori che aumentano il valore del bene vanno considerati i seguenti:

- esposizione e luminosità degli ambienti: coeff. 1,03;
- impianto di riscaldamento autonomo: coeff. 1,02.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'appartamento posto al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{970,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,03 \times 1,02 = 445,75 \text{ €/mq} \approx 446,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene quello dell'appartamento oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V = 120 \text{ mq} \times 446,00 \text{ €/mq} = 53.520,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 858,00 € ($€ 1.716,00/2 = 858,00 \text{ €}$, importo totale della SCIA da suddividere tra sub 7 e sub 8 - Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € ($€ 1.200,00/2 = 600,00 \text{ €}$, importo totale da suddividere tra sub 7 e sub 8 - Vedi par. 4.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene (**appartamento piano terra**) è il seguente:

$$\underline{V_{cPT} = € (53.520,00 - 858,00 - 600,00) = € 52.062,00.}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni**:

$$\underline{V_{fPT} = € 44.252,70 \approx 44.253,00 \text{ €.}}$$

SUB 8

- Appartamento piano primo:

- Superficie lorda: 120 mq;
- Superficie balconi: 16 mq.

La superficie commerciale calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$\underline{S_{cPP} = 120 \text{ mq} + 16 \text{ mq} \times 30\% = 124,80 \text{ mq} \approx 125 \text{ mq.}}$$

E' stata effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che l'appartamento pignorato è ubicato in fascia/zona:

suburbana/

di zona: E1; microzona catastale n.1; destinazione: residenziale (Cifr. All.25).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per abitazioni di tipo civile e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 790,00 €/mq ed un valore massimo di 1.150,00 €/mq e quindi con un valore medio di 970,00 €/mq.

Nel caso in esame il bene oggetto di stima:

- è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.111 del 14 ottobre 1977 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/S del 16 giugno 1990 e risulta conforme a quanto autorizzato ad eccezione delle piccole difformità precedentemente esposte;
- presenta uno stato di conservazione normale all'interno ma l'esterno e la struttura in legno della copertura necessitano di lavori di ristrutturazione;
- è dotato degli impianti tecnologici (idrico - sanitario, elettrico, termico, climatizzazione);
- non è collegato alla rete fognante comunale, ma allo smaltimento dei liquami si provvede mediante una fossa biologica che necessita di svuotamenti periodici;
- è dotato di certificato di agibilità;
- ricade in zona dotata di numerosi servizi e con infrastrutture primarie e secondarie;
- al fabbricato si accede dalla strada principale via attraverso una strada secondaria interna, quindi decentrata rispetto alla viabilità principale.

Inoltre la zona presenta agevoli collegamenti con la città di con l'autostrada A2 e con l'Aeroporto Internazionale di .

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda l'appartamento posto al piano primo, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 970,00 €/mq, utilizzando opportuni coefficienti correttivi.

Nel caso in esame sono stati considerati idonei coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che deprezzano il bene in esame vanno evidenziati:

- stato di conservazione esterno del fabbricato e struttura in legno della copertura che necessitano di lavori di ristrutturazione: coeff. 0,80;
- assenza di collegamento alla rete fognante comunale: 0,75;
- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (via [REDACTED]) con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- la vetustà dell'immobile: coeff. 0,90.

Tra i fattori che aumentano il valore del bene vanno considerati i seguenti:

- esposizione e luminosità degli ambienti: coeff. 1,05;
- impianto di riscaldamento autonomo: coeff. 1,02;
- presenza di doppi servizi: coeff. 1,05.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{970,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,02 \times 1,05 = 477,12 \text{ €/mq} \approx 477,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene quello dell'appartamento oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V = 125 \text{ mq} \times 477,00 \text{ €/mq} = 59.625,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 858,00 € (€ 1.716,00/2 = 858,00 €, importo totale della SCIA da suddividere tra sub 7 e sub 8 - Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € (€ 1.200,00/2 = 600,00 €, importo totale da suddividere tra sub 7 e sub 8 - Vedi par. 4.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene (**appartamento piano primo**) è il seguente:

$$\underline{V_{CPP} = € (59.625,00 - 858,00 - 600,00) = € 58.167,00.}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni**:

$$V_{FP} = 49.441,95 € \approx 49.442,00 €.$$

➤ **MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 2, SUB 3, SUB 4 CAT C/2**

- **Magazzino/Locale deposito Sub 2:**

- Superficie lorda: 18 mq.

- **Magazzino/Locale deposito Sub 3:**

- Superficie lorda: 29 mq.

- **Magazzino/Locale deposito Sub 4:**

- Superficie lorda: 5 mq.

La superficie commerciale totale dei magazzini/locali deposito calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$S_{CLD} = 52 \text{ mq.}$$

Anche per i magazzini e locali di deposito sono state condotte indagini al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche e destinazione d'uso a quelli oggetto di stima, nonché accurate indagini del mercato immobiliare locale.

E' stata, infine, effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che i locali deposito sono ubicati in fascia/zona:

suburbana/

codice di zona: E1; microzona catastale n.1 (Cifr. All.25).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per box e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 320,00 €/mq ed un valore massimo di 460,00 €/mq e quindi con un valore medio di 390,00 €/mq.

Per tener conto dello stato dei beni riscontrato in fase di sopralluogo sono stati considerati opportuni coefficienti che ne diminuiscono il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una diminuzione percentuale (coeff. < 1).

Tra i fattori che diminuiscono il valore dei beni sono stati considerati i seguenti:

- scadente stato di conservazione e manutenzione con presenza diffusa di umidità alle pareti e ai soffitti di tutti e tre i locali: coeff. 0,90;
- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (via [REDACTED]) con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- vetustà dell'immobile: coeff. 0,90.

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda i magazzini/locali deposito, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 390,00 €/mq, utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per i locali deposito oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{390,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 255,88 \text{ €/mq} \approx 256,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale** dei **locali deposito** oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V_{cLd} = 52 \text{ mq} \times 256,00 \text{ €/mq} = 13.312,00 \text{ €.}}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni**:

$$\underline{V_{fLd} = 11.315,20 \text{ €} \approx 11.315,00 \text{ €.}}$$

Considerazioni generali per la stima dei capannoni che presentano copertura in lastre di fibrocemento (eternit)

Per valutare un immobile con tetto in amianto (eternit) è necessario considerare diversi aspetti, tra cui lo stato di conservazione dell'eternit, il tipo di intervento necessario (rimozione o incapsulamento), i costi relativi e l'impatto sul valore dell'immobile.

Preliminarmente, unitamente ad un tecnico professionista del settore amianto, è stata effettuata una ispezione visiva per verificare lo stato di conservazione dell'eternit.

Sono state rilevate numerose crepe, rotture e alterazioni del materiale, come risulta da documentazione fotografica allegata (Cifr. All.26).

In base a quanto riscontrato occorre provvedere alla rimozione, trasporto e smaltimento della copertura in cemento – amianto e al rifacimento della stessa.

Più in particolare è necessario provvedere a:

- redigere piano di lavoro da presentare agli uffici competenti;
- allestire cantiere;
- allestire ponteggio;
- utilizzare piattaforma aerea;
- rimuovere il materiale in cemento – amianto, con addetti qualificati e formati;
- trasportare con automezzi autorizzati e smaltire in discarica controllata il materiale rimosso;
- effettuare la certificazione di avvenuto smaltimento;
- effettuare il rifacimento della copertura.

Per tener conto delle operazioni sopra descritte, per gli immobili che presentano copertura in amianto verrà utilizzato un coefficiente correttivo di deprezzamento pari a 0,70.

2) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N. 179 Sub 7, Sub 9, Sub 10, Sub 11

➤ CORTE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 7, bene comune non censibile

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 7, rappresenta un bene comune non censibile.

➤ CAPANNONE (SALA ESPOSIZIONE) - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 9, CAT D/8

- **Capannone p.lla 179 Sub 9:**

- Superficie lorda: 390 mq.

La superficie commerciale totale del capannone (sala esposizione) calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

Sc_{179SUB9} = 390 mq.

Anche per i capannoni sono state condotte indagini al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche e destinazione d'uso a quelli oggetto di stima, nonché accurate indagini del mercato immobiliare locale.

E' stata, infine, effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che i capannoni sono ubicati in fascia/zona:

██
██████████ codice di zona: E1; microzona catastale n.1; destinazione produttiva (Cifr. All.25).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per capannoni industriali e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 340,00 €/mq ed un valore massimo di 480,00 €/mq e quindi con un valore medio di 410,00 €/mq.

Nel caso in esame sono stati considerati idonei coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che deprezzano il bene in esame vanno evidenziati:

- assenza di collegamento alla rete fognante comunale: 0,75;
- presenza di eternit su parte della copertura: coeff. 0,85;
- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (██████████) con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- vetustà dell'immobile: coeff. 0,90.

Tra i fattori che aumentano il valore del bene vanno considerati i seguenti:

- esposizione e luminosità degli ambienti: coeff. 1,07;
- buone rifiniture interne: coeff. 1,05.

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda il capannone, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 410,00 €/mq, utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il capannone in oggetto, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{410,00 \text{ €/mq} \times 0,75 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,07 \times 1,05 = 214,07 \text{ €/mq} \approx 214,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale** del capannone, che risulta essere pari a:

$$\underline{V_{C179SUB9} = 390 \text{ mq} \times 214,00 \text{ €/mq} = 83.460,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 758,00 € ($€ 1.516,00/2 = 758,00 \text{ €}$, importo totale della SCIA da suddividere tra sub 9 e sub 10 - Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € ($€ 1.200,00/2 = 600,00 \text{ €}$, importo totale da suddividere tra sub 9 e sub 10 - Vedi par. 4.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene è il seguente:

$$\underline{V_{C179SUB9} = € (83.460,00 - 758,00 - 600,00) = € 82.102,00.}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni**:

$$V_{f179SUB9} = € 69.786,70 \approx 69.787,00 \text{ €.}$$

➤ **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 10, CAT C/2**

- **Magazzino/Locale deposito Sub 10:**

- Superficie lorda: 48 mq.

La superficie commerciale totale del magazzino/locale deposito calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$\mathbf{Sc_{179SUB10} = 48 \text{ mq.}}$$

Anche per i magazzini e locali di deposito sono state condotte indagini al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche e destinazione d'uso a quelli oggetto di stima, nonché accurate indagini del mercato immobiliare locale.

E' stata, infine, effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che il locale deposito è ubicato in fascia/zona:

suburbana/

codice di zona: E1; microzona catastale n.1 (Cifr. All.25).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per box e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 320,00 €/mq ed un valore massimo di 460,00 €/mq e quindi con un valore medio di 390,00 €/mq.

Per tener conto dello stato del bene riscontrato in fase di sopralluogo sono stati considerati opportuni coefficienti che ne diminuiscono il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una diminuzione percentuale (coeff. < 1).

Tra i fattori che diminuiscono il valore del bene sono stati considerati i seguenti:

- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (via) con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- la vetustà dell'immobile: coeff. 0,90.

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda il magazzino/locale deposito, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 390,00 €/mq, utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\mathbf{\underline{390,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 284,31 \text{ €/mq} \approx 284,00 \text{ €/mq.}}}$$

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale** del **locale deposito** oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V_{C179SUB10}} = 48 \text{ mq} \times 284,00 \text{ €/mq} = \underline{\mathbf{13.632,00 \text{ €}}}.$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 758,00 € ($€ 1.516,00/2 = 758,00 \text{ €}$, importo totale della SCIA da suddividere tra sub 9 e sub 10 - Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € ($€ 1.200,00/2 = 600,00 \text{ €}$, importo totale da suddividere tra sub 9 e sub 10 - Vedi par. 4.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene è il seguente:

$$\underline{V_{C179SUB10}} = \underline{€ (13.632,00 - 758,00 - 600,00)} = \underline{\mathbf{€ 12.274,00}}.$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni**:

$$V_{f179SUB10} = \mathbf{€ 10.432,90 \approx € 10.433,00}.$$

➤ **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 11, CAT C/2**

- **Magazzino/Locale deposito Sub 11:**

- Superficie lorda: 15 mq.

La superficie commerciale totale del magazzino/locale deposito calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$\mathbf{Sc_{179SUB11} = 15 \text{ mq.}}$$

Anche per i magazzini e locali di deposito sono state condotte indagini al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche e destinazione d'uso a quelli oggetto di stima, nonché accurate indagini del mercato immobiliare locale.

E' stata, infine, effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che il locale deposito è ubicato in fascia/zona:

suburbana/

codice di zona: E1; microzona catastale n.1 (Cifr. All.25).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per box e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 320,00 €/mq ed un valore massimo di 460,00 €/mq e quindi con un valore medio di 390,00 €/mq.

Per tener conto dello stato del bene riscontrato in fase di sopralluogo sono stati considerati opportuni coefficienti che ne diminuiscono il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una diminuzione percentuale (coeff. < 1).

Tra i fattori che diminuiscono il valore del bene sono stati considerati i seguenti:

- immobile allo stato rustico: coeff. 0,70;
- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (via) con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- vetustà dell'immobile: coeff. 0,90.

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda il magazzino/locale deposito, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 390,00 €/mq, utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{390,00 \text{ €/mq} \times 0,70 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 199,02 \text{ €/mq} \approx 199,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale del locale deposito** oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V_{c179SUB11} = 15 \text{ mq} \times 199,00 \text{ €/mq} = 2.985,00 \text{ €.}}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni:**

3) IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 5

- **CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 SUB 1, CAT D/7 E LASTRICO SOLARE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 SUB 2, SUB 3, SUB 4, SUB 5, CAT F/5**

Il capannone individuato in catasto al foglio n. 7 particella n.1451 Sub 1 cat. D/7, presenta un impianto fotovoltaico installato sulla copertura individuata catastalmente come lastrico solare (Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 2, Sub 3, Sub 4 e Sub 5).

Si precisa che l'altezza del capannone è pari a 7 metri, pertanto il volume utilizzabile risulta essere maggiore rispetto a quello dei capannoni ordinari che presentano normalmente altezze inferiori.

Pertanto è stato utilizzato un coefficiente correttivo pari a 1,2 per tener conto di questa caratteristica del bene che ne aumenta il valore rispetto all'ordinarietà.

- Capannone p.lla 1451 Sub 1:

- Superficie lorda: 1.071 mq.

La superficie commerciale totale del capannone calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$\mathbf{Sc_{1451} = 1.071 \text{ mq.}}$$

Anche per i capannoni sono state condotte indagini al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche e destinazione d'uso a quelli oggetto di stima, nonché accurate indagini del mercato immobiliare locale.

E' stata, infine, effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che il capannone è ubicato in fascia/zona:

suburbana/

codice di zona: E1; microzona catastale n.1; destinazione produttiva (Cifr. All.25).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per capannoni industriali e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di

340,00 €/mq ed un valore massimo di 480,00 €/mq e quindi con un valore medio di 410,00 €/mq.

Nel caso in esame sono stati considerati idonei coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che deprezzano il bene in esame vanno evidenziati:

- assenza di impianti tecnologici: coeff. 0,90;
- assenza di muratura perimetrale: coeff. 0,70;
- assenza di collegamento alla rete fognante comunale: coeff. 0,75;
- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (via [REDACTED]) con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- vetustà dell'immobile: coeff. 0,90.

Tra i fattori che aumentano il valore del bene vanno considerati i seguenti:

- presenza di impianto fotovoltaico sulla copertura: coeff. 1,15;
- volume utilizzabile maggiore rispetto a quello dei capannoni ordinari: coeff. 1,20.

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni espone, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda il capannone, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 410,00 €/mq, utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi.

In definitiva, per le motivazioni su espone, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il capannone in oggetto, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{410,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,70 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,15 \times 1,20 = 194,89 \text{ €/mq} \approx 195,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale** del capannone, che risulta essere pari a:

$$\underline{\mathbf{Vc_{1451} = 1.071 \text{ mq} \times 195,00 \text{ €/mq} = 208.845,00 \text{ €.}}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCA, pari a 1.500,00 €;

- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 €.

Pertanto il **valore commerciale** del bene è il seguente:

$$\underline{Vc_{1451}} = \underline{\underline{\text{€} (208.845,00 - 1.500,00 - 600,00) = \text{€} 206.745,00.}}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni:**

$$\underline{Vf_{1451}} = \underline{\underline{\text{€} 175.733,25 \approx \text{€} 175.733,00.}}$$

4) IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1452 Sub 2 (CAT C/1) e SUB 3 (CAT C/2)

- **Negozi e bottega (cat C/1) Sub 2:**
 - Superficie lorda: 393 mq;
- **Magazzino/Locale deposito (cat C/2) Sub 3:**
 - Superficie lorda: 394 mq.

La superficie commerciale totale del negozio calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$\underline{Sc_{1452SUB2}} = \underline{\underline{393 \text{ mq.}}}$$

La superficie commerciale totale del Magazzino/Locale deposito calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$\underline{Sc_{1452SUB3}} = \underline{\underline{394 \text{ mq.}}}$$

Sia per negozi e botteghe che per i magazzini e locali di deposito sono state condotte indagini al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche e destinazione d'uso a quelli oggetto di stima, nonché accurate indagini del mercato immobiliare locale.

SUB 2

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, risulta che il negozio in oggetto è ubicato in fascia/zona:

██████████, codice di zona: E1; microzona catastale n.1; destinazione: commerciale (Cifr. All.25).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per negozi e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 770,00 €/mq ed un valore massimo di 1.200,00 €/mq e quindi con un valore medio di 985,00 €/mq. Tenuto conto dello stato del bene riscontrato in fase di sopralluogo (non utilizzato come negozio), il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie si ottiene partendo dal valore minimo OMI di 770,00 €/mq, utilizzando opportuni coefficienti correttivi che ne diminuiscono il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una diminuzione percentuale (coeff. < 1).

Tra i fattori che diminuiscono il valore del bene sono stati considerati i seguenti:

- presenza di umidità alle pareti: coeff. 0,90;
- impianto elettrico da rifare: coeff. 0,85;
- assenza di collegamento alla rete fognante comunale: coeff. 0,75;
- presenza di copertura in eternit: coeff. 0,85;
- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (via ██████████) con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- vetustà dell'immobile: coeff. 0,90.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il negozio oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{770,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,85 \times 0,75 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 273,75 \text{ €/mq} \approx 274,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale** del **negozio** oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V_{C1452SUB2} = 393 \text{ mq} \times 274,00 \text{ €/mq} = 107.682,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 543,20 € (€ 2.716,00/5 = 543,20 €, importo totale della SCIA da suddividere

tra le particelle 1452 sub 2 e sub 3, 1453 sub 1, 1454 sub 1, 1455 sub 1 - Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);

- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € ($€ 1.200,00/2 = 600,00 €$, importo totale da suddividere tra sub 2 e sub 3 - Vedi par. 4.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene è il seguente:

$$\underline{V_{c1452SUB2} = € (107.682,00 - 543,20 - 600,00) = € 106.538,80 \approx € 106.539,00.}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni**:

$$V_{f1452SUB2} = € 90.558,15 \approx € 90.558,00.$$

➤ **CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1452 SUB 3, CAT C/2**

- **Magazzino/Locale deposito Sub 3:**
 - Superficie lorda: 394 mq.

La superficie commerciale del magazzino/locale deposito calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$S_{c1452SUB3} = 394 \text{ mq.}$$

Anche per i magazzini e locali di deposito sono state condotte indagini al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche e destinazione d'uso a quelli oggetto di stima, nonché accurate indagini del mercato immobiliare locale.

E' stata, infine, effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che il locale deposito è ubicato in fascia/zona:

suburbana/

codice di zona: E1; microzona catastale n.1 (Cifr. All.25).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per box e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 320,00 €/mq ed un valore massimo di 460,00 €/mq e quindi con un valore medio di 390,00 €/mq.

Per tener conto dello stato del bene riscontrato in fase di sopralluogo sono stati considerati opportuni coefficienti che ne diminuiscono il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una diminuzione percentuale (coeff. < 1).

Tra i fattori che diminuiscono il valore del bene sono stati considerati i seguenti:

- pessimo stato di conservazione e manutenzione: coeff. 0,75;
- locale parzialmente praticabile con accesso difficoltoso: 0,75;
- pavimentazione incompleta: coeff. 0,90;
- impianto elettrico da rifare: coeff. 0,85;
- presenza di copertura in eternit: coeff. 0,85;
- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (via [REDACTED]) con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- vetustà dell'immobile: coeff. 0,90.

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda il magazzino/locale deposito, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 390,00 €/mq, utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{390,00 \text{ €/mq} \times 0,75 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 103,99 \text{ €/mq} \approx 104,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale del locale deposito** oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V_{c1452SUB3} = 394 \text{ mq} \times 104,00 \text{ €/mq} = 40.976,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 543,20 € ($€ 2.716,00/5 = 543,20 \text{ €}$, importo totale della SCIA da suddividere tra le particelle 1452 sub 2 e sub 3, 1453 sub 1, 1454 sub 1, 1455 sub 1 - Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);

- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € ($€ 1.200,00/2 = 600,00 €$, importo totale da suddividere tra sub 2 e sub 3 - Vedi par. 4.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene è il seguente:

$$\underline{V_{c1452SUB3}} = € (40.976,00 - 543,20 - 600,00) = € 39.832,80 \approx € 39.833,00.$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni**:

$$V_{f1452SUB3} = € 33.858,05 \approx € 33.858,00.$$

5) IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1453 Sub 1, CAT D/8 E
IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1455 Sub 1, CAT D/8

Trattasi di due capannoni simili per caratteristiche interne e identificati al catasto come D/8, pertanto le considerazioni per la stima sono analoghe.

- **Capannone p.lla 1453 Sub 1:**

- Superficie lorda: 246 mq.

La superficie commerciale totale del capannone calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$Sc_{1453SUB1} = 246 \text{ mq.}$$

- **Capannone p.lla 1455 Sub 1:**

- Superficie lorda: 301 mq.

La superficie commerciale totale del capannone calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$Sc_{1455SUB1} = 301 \text{ mq.}$$

Anche per i capannoni sono state condotte indagini al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche e destinazione d'uso a quelli oggetto di stima, nonché accurate indagini del mercato immobiliare locale.

E' stata, infine, effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che i capannoni sono ubicati in fascia/zona:

suburbana/

codice di zona: E1; microzona catastale n.1; destinazione produttiva (Cifr. All.25).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per capannoni industriali e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 340,00 €/mq ed un valore massimo di 480,00 €/mq e quindi con un valore medio di 410,00 €/mq.

➤ CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1453 Sub 1, CAT D/8

Per tener conto dello stato del bene riscontrato in fase di sopralluogo sono stati considerati opportuni coefficienti che ne diminuiscono il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una diminuzione percentuale (coeff. < 1).

Tra i fattori che diminuiscono il valore del bene sono stati considerati i seguenti:

- assenza di servizi igienici e assenza di collegamento alla rete fognante comunale: coeff. 0,75;
- cattivo stato di conservazione e manutenzione: coeff. 0,90;
- presenza di copertura in eternit: coeff. 0,70;
- impianto elettrico da rifare: coeff. 0,85;
- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (via) con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- vetustà dell'immobile: coeff. 0,90.

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda il capannone, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 410,00 €/mq, utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il capannone in oggetto, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{410,00 \text{ €/mq} \times 0,75 \times 0,90 \times 0,70 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 120,04 \text{ €/mq} \approx 120,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale** del capannone individuato in catasto al foglio n.7 particella N.1453 Sub 1, che risulta essere pari a:

$$\underline{V_{C1453SUB1} = 246 \text{ mq} \times 120,00 \text{ €/mq} = 29.520,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 543,20 € (€ 2.716,00/5 = 543,20 €, importo totale della SCIA da suddividere tra le particelle 1452 Sub 2 e Sub 3, 1453 Sub 1, 1454 Sub 1, 1455 Sub 1 - Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € (Vedi par. 4.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene è il seguente:

$$\underline{V_{C1453SUB1} = \text{€} (29.520,00 - 543,20 - 600,00) = \text{€} 28.376,80 \approx \text{€} 28.377,00.}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni**:

$$V_{f1453SUB1} = \text{€} 24.120,45 \approx \text{€} 24.120,00.$$

➤ **CAPANNONE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1455 Sub 1, CAT D/8**

Per il capannone individuato al foglio n.7 p.lla n.1455 Sub 1, valgono le stesse considerazioni e gli stessi coefficienti correttivi di deprezzamento utilizzati per la stima dell'immobile individuato al foglio n.7 p.lla n.1453 Sub 1.

Pertanto, dal valore unitario si ottiene il **valore commerciale** del capannone, che risulta essere pari a:

$$\underline{V_{C1455SUB1} = 301 \text{ mq} \times 120,00 \text{ €/mq} = 36.120,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per capannoni industriali e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 340 €/mq ed un valore massimo di 480 €/mq e quindi con un valore medio di 410,00 €/mq.

Nel caso in esame sono stati considerati idonei coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che diminuiscono il valore del bene sono stati considerati i seguenti:

- assenza di servizi igienici: coeff. 0,75;
- presenza di vincolo paesaggistico e rischio idraulico: coeff. 0,90;
- posizione interna rispetto alla strada principale (via [REDACTED]) con strada di accesso comune ad altra proprietà: coeff. 0,90;
- vetustà dell'immobile: coeff. 0,95.

Tra i fattori che aumentano il valore del bene sono stati considerati i seguenti:

- buone rifiniture interne: coeff. 1,05.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il capannone in oggetto, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$410,00 \text{ €/mq} \times 0,75 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,05 = 248,45 \text{ €/mq} \approx 248,00 \text{ €/mq.}$$

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale** del capannone oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\mathbf{Vc_{1454SUB1} = 110 \text{ mq} \times 248,00 \text{ €/mq} = 27.280,00 \text{ €}.}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 543,20 € (€ 2.716,00/5 = 543,20 €, importo totale della SCIA da suddividere tra le particelle 1452 sub 2 e sub 3, 1453 sub 1, 1454 sub 1, 1455 sub 1 - Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);
- la presentazione della SCA, pari a 1.500,00 €;
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € (Vedi par. 4.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene è il seguente:

$$\underline{Vc_{1454SUB1} = € (27.280,00 - 543,20 - 1.500,00 - 600,00) = € 24.636,80}$$

$$\underline{\approx € 24.637,00.}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni:**

$$Vf_{1454SUB1} = € 20.941,45 \approx € 20.941,00.$$

4.10 Quesito n° 10

A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Come esposto precedentemente, per una più vantaggiosa occasione di vendita, risulta possibile provvedere alla vendita dei beni pignorati in quattro lotti separati, in quanto trattasi di unità immobiliari autonome, già individuate come tali in catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] e aventi caratteristiche omogenee. Non è, quindi, necessario eseguire alcun frazionamento dei beni.

I lotti vengono così individuati:

- LOTTO N°1 – fabbricato per civile abitazione, con corte, costituito da n.2 appartamenti e n.3 magazzini/locali deposito - Foglio n. 7 particella n.363 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 6, Sub 7 e Sub 8;
- LOTTO N°2 – capannone e n.2 magazzini/locali deposito - Foglio n. 7 particella n. 179 Sub 9, Sub 10, Sub 11;
- LOTTO N°3 – capannone e lastrico solare - Foglio n. 7 particella n.1451 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 5;
- LOTTO N°4 – n.3 capannoni, negozio e magazzino/locale deposito - Foglio n. 7 particella n.1452 Sub 2 e Sub 3, foglio n. 7 particella n.1453 Sub 1, foglio n. 7 particella n.1454 Sub 1, foglio n. 7 particella n.1455 Sub 1.

Si precisa che la particella individuata in catasto al Foglio n.7 particella n.179 Sub 7 rappresenta un'area comune a tutti gli immobili utilizzata in parte come parcheggi ed in parte come strada di accesso agli stessi immobili.

LOTTI	Sup. commerciale	Prezzo base
LOTTO N°1 Foglio n. 7 particella n.363 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 6, Sub 7 e Sub 8	N.2 abitazioni: 245 mq N.3 magazzini: 52 mq	105.010,00 €
LOTTO N° 2 Foglio n. 7 particella n. 179 Sub 9, Sub 10, Sub 11	Capannone: 390 mq N.2 magazzini: 63 mq	82.757,00 €
LOTTO N° 3 Foglio n. 7 particella n.1451 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 5	Capannone: 1.071 mq	175.733,00 €
LOTTO N°4 Foglio n. 7 particella n.1452 Sub 2 e Sub 3, foglio n. 7 particella n.1453 Sub 1, foglio n. 7 particella n.1454 Sub 1, foglio n. 7 particella n.1455 Sub 1	N.3 capannoni: 657 mq Negozio: 393 mq Magazzino: 394 mq	199.207,00 €

4.11 Quesito n° 11

Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del

contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di [REDACTED] emerge che per gli immobili oggetto di pignoramento negli anni sono stati registrati numerosi contratti di locazione e comodati d'uso (Cifr. All.24).

La sottoscritta ha analizzato la documentazione rilasciata in data 23/07/2025, riscontrando che i contratti di locazione sono stati risolti, mentre rimangono in essere alcuni comodati d'uso.

Al momento del sopralluogo per gli immobili oggetto di esecuzione risultava la situazione di seguito descritta:

**FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E MAGAZZINI/LOCALI
DEPOSITO A SERVIZIO IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363 Sub
1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 6, Sub 7 e Sub 8**

➤ **FOGLIO N.7 P.LLA N.363 SUB 1 E SUB 6: BENI COMUNI NON CENSIBILI**

➤ **APPARTAMENTO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363 Sub 7 E
MAGAZZINI/LOCALI DEPOSITO (Sub 2, Sub 3, Sub 4)**

Al momento del sopralluogo l'appartamento posto a piano terra (Sub 7) e i magazzini/locali deposito a servizio (Sub 2, Sub 3, Sub 4) risultavano occupati dagli esecutati, coniugi [REDACTED].

➤ **APPARTAMENTO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.363 SUB 8**

Al momento del sopralluogo l'appartamento posto a piano primo (Sub 8) risultava occupato dalla figlia degli esecutati [REDACTED] e dai figli, di cui uno minore (15 anni), a titolo gratuito.

IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N. 179 Sub 7, Sub 9, Sub 10, Sub 11 E IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 Sub 1

➤ **CORTE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 7, BENE COMUNE NON CENSIBILE**

➤ **CAPANNONE (SALA ESPOSIZIONE) E MAGAZZINI/LOCALI DEPOSITO - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.179 SUB 9, SUB 10, SUB 11 – CAPANNONE FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 Sub 1**

Al momento dell'accesso, gli immobili individuati al foglio n. 7 particella n. 179 Sub 9, Sub 10, Sub 11 e quello individuato alla particella n.1451 Sub 1, risultavano utilizzati per attività di commercio ed esposizione di materiali edili dalla società [REDACTED].

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di [REDACTED] (Cifr. All.24), emerge che, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, risulta in essere un "Contratto di comodato" tra i coniugi [REDACTED] e la società [REDACTED] del 01/01/2018, registrato all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di [REDACTED] il 19/12/2018 al n. 2425 della serie 3 (Cifr. All.24).

Per quanto riguarda la durata e la restituzione dei beni, nel "Contratto di comodato" viene riportato che la società [REDACTED] *"si impegna a restituire i beni entro un anno. Tuttavia la durata si intenderà tacitamente rinnovata per un uguale periodo e così di anno in anno, salvo disdetta da effettuare con un preavviso di 5 mesi, tramite lettera raccomandata"*.

➤ **IMMOBILI - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1451 Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 5**

Sugli immobili individuati al foglio n. 7 particella n.1451 Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 5, al momento del sopralluogo risultava installato un impianto fotovoltaico.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta e dalle informazioni assunte dalla custode è emerso che, per il Sub 2 ed il Sub 5 risulta in essere uno "Schema Contratto per la costituzione del diritto di superficie" tra i coniugi [REDACTED] e la società "[REDACTED]" del 15/09/2012 che però non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate. La durata prevista è di anni 21 decorrenti dalla effettiva entrata in esercizio dell'impianto. E' stata riscontrata anche la presenza di n. 2 "Convenzioni per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare" tra il [REDACTED] e [REDACTED], una del 19/03/2014 con scadenza al 06/05/2033 e l'altra del 29/11/2013, con scadenza al 11/06/2033.

IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1452 Sub 2 e Sub 3

Gli immobili individuati al foglio n. 7 particella n.1452 Sub 2 e Sub 3, al momento dell'accesso risultavano non occupati e non utilizzati.

Si fa rilevare che all'Agenzia delle entrate per la particella n.1452 Sub 2 risulta un "Contratto di comodato" tra i coniugi [REDACTED] e la società [REDACTED] del 01/01/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di [REDACTED] il 18/12/2018 al n. 2415 della serie 3 (Cifr. All.24).

Per quanto riguarda la durata e la restituzione dei beni, nel "Contratto di comodato" viene riportato che la società "[REDACTED]" *"si impegna a restituire i beni entro un anno. Tuttavia la durata si intenderà tacitamente rinnovata per un uguale periodo e così di anno in anno, salvo disdetta da effettuare con un preavviso di 5 mesi, tramite lettera raccomandata"*.

IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1453 Sub 1

L'immobile individuato al foglio n. 7 particella n.1453 Sub 1 al momento del sopralluogo risultava non occupato e non utilizzato.

IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1455 Sub 1

L'immobile individuato al foglio n. 7 particella n.1455 Sub 1 al momento del sopralluogo risultava non occupato e non utilizzato.

IMMOBILE - FOGLIO N. 7 PARTICELLA N.1454 Sub 1

L'immobile individuato al foglio n. 7 particella n.1454 Sub 1 al momento del sopralluogo risultava utilizzato dagli esecutati come ufficio e archivio/deposito.

Inoltre, dalla documentazione rilasciata dal comune di [REDACTED] ([REDACTED] – Servizio del Territorio i fabbricati oggetto di pignoramento (Cifr. All.13):

- *“non sono interessati da vincoli storici, artistici, alberghieri di inedificabilità o di indivisibilità;*
 - *non sono interessati da altri vincoli inibitori;*
 - *non sono interessati da procedure espropriative per pubblica utilità;*
- Che, inoltre, sui fabbricati sopra detti non gravano censi, livelli o usi civici”.*

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di alcun condominio legalmente costituito, pertanto non risultano oneri di natura condominiale a carico degli esecutati.

4.12 Quesito n° 12

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dalla documentazione rilasciata in data 28.02.2025 dal comune di [REDACTED] – Servizio del Territorio (Cifr. All.13), risulta che gli immobili pignorati non sono interessati da procedure espropriative per pubblica utilità.

4.13 Quesito n° 13

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

La risposta a questo quesito è riportata nell' allegato n°28 – Planimetrie con difformità rilevate al momento del sopralluogo, nonchè nell'allegato n°26 – Documentazione Fotografica.

4.14 Quesito n° 14

A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima

loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°27 - Foglio riassuntivo.

4.15 Quesito n° 15

Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°29 – Relazione tecnica d'ufficio oscurata.

La sottoscritta, dopo aver inviato la presente relazione di consulenza tecnica a tutte le parti in causa (Cifr. All.30), rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatale.

Il 01/09/2025

In fede

L'esperto del Giudice

Ing. [REDACTED]

Sommario:

1. PREMESSA	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
3. CONTROLLO PRELIMINARE	8
4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	10
4.1 QUESITO N° 1	10
4.2 QUESITO N° 2	13
4.3 QUESITO N° 3	24
4.4 QUESITO N° 4	24
4.5 QUESITO N° 5	31
4.6 QUESITO N° 6	31
4.7 QUESITO N° 7	40
4.8 QUESITO N° 8	41
4.9 QUESITO N° 9	43
4.10 QUESITO N° 10	71
4.11 QUESITO N° 11	72
4.12 QUESITO N° 12	76
4.13 QUESITO N° 13	76
4.14 QUESITO N° 14	76
4.15 QUESITO N° 15	77

ALLEGATI:

Allegato1: Avvisi per operazioni di sopralluogo e attestazioni di ricevimento

Allegato2: Verbali di sopralluogo

Allegato3: Visure storiche per immobile, elaborato planimetrico e planimetrie particella n.363

Allegato4: Visure storiche per immobile, elaborato planimetrico e planimetrie particella n.179

Allegato5: Visure storiche per immobile, elaborato planimetrico e planimetria particella n.1451

Allegato6: Visure storiche per immobile, elaborato planimetrico e planimetrie particella n.1452

Allegato7: Visura storica per immobile e planimetria particella n.1453

Allegato8: Visura storica per immobile e planimetria particella n.1454

Allegato9: Visura storica per immobile e planimetria particella n.1455

Allegato10: Estratto di mappa

Allegato11: Ispezioni ipotecarie

Allegato12: Richiesta e rilascio certificato di stato civile e certificato di matrimonio

Allegato13: Richiesta accesso agli atti e rilascio attestato da parte del Comune di [REDACTED]

Allegato14: Concessione Edilizia n.111 del 14/10/1977 con relazione tecnica e allegati grafici

Allegato15: Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/S del 16/06/1990 con relazione tecnica e allegati grafici

Allegato16: SCIA del 29/12/2014, prot. N. 23625 con relazione tecnica e planimetrie

Allegato17: Concessione edilizia n. 56 del 21/07/1989 con relazione tecnica e planimetrie

Allegato18: Concessione edilizia n. 90 del 19/10/1989 (Variante) con relazione tecnica e planimetrie

Allegato19: Concessione edilizia n. 20 del 23/03/1991 (Variante in corso d'opera) con relazione tecnica e allegati grafici

Allegato20: SCIA prot. N. 23494 del 16/11/2012

Allegato21: CILA prot. N.3756 del 23/02/2016 con relazione tecnica e allegati grafici

Allegato22: Concessione edilizia n.134 del 28/11/1990 con relazione tecnica e allegati grafici

Allegato23: Certificato di agibilità prot. N. 13027 del 06/03/1991, Certificato di agibilità prot. N. 6562 del 25/06/2015, Certificato di agibilità prot. N. 6283 del 13/04/2016

Allegato24: Richiesta contratti di locazione e contratti rilasciati da parte dell'Agenzia delle Entrate

Allegato25: Quotazioni OMI

Allegato26: Documentazione fotografica

Allegato27: Foglio riassuntivo

Allegato28: Planimetrie con difformità rilevate al momento del sopralluogo

Allegato29: Relazione tecnica d'ufficio oscurata

Allegato30: Attestazioni di invio e ricevimento della relazione di consulenza tecnica d'ufficio alle parti