

XXXXXX – XXXXXXX
Partita IVA: XXXXXXX - Codice fiscale: XXXXXXX
Cellulare: XXXXXX - E-mail: XXXXXXX

TRIBUNALE DI XXXXX

SEZIONE SESTA CIVILE

IMMOBILIARE

G.E. Dr. XXXXXXXXXXXX

Esecuzione immobiliare n. 477/2023 R.G.

• • •

Procedente: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Data conferimento incarico di stima: 13/11/2024

C.T.U.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEL MANDATO

La sottoscritta XXXXXXXXXXXXXXX, iscritta XXXXXXXXXXXXXXX con il n° XXXXXXX, C.T.U. presso il Tribunale di XXXX, in data 13.11.2024 (**cf. All. A: Decreto di nomina**), veniva nominata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione XXXXXXXXXXX, promossa da XXXXXXXXXXX, creditore procedente, nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXX CF: XXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario degli immobili oggetto della procedura, e XXXXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXX CF: XXXXXXXXXXX, in solido.

I predetti soggetti, con contratto di mutuo ipotecario (**cf. All. B: Contratto di mutuo ipotecario**), a rogito del Notaio Dott. XXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXX, Rep. n. XXXXXXXXXXX e racc. XXXXXXXXXXX, registrazione effettuata il XXXXXXXXXXX al n. XXXXXXXXXXX serie XXXXXXXXXXX, stipulando un contratto di mutuo assistito da garanzia ipotecaria di originarie 420.000,00 €, credito garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di XXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXX ai numeri XXXXXXXXXXX Registro Generale e XXXXXXXXXXX del Registro Particolare sui seguenti beni immobili, di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXX, in XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, precisamente:

- Unità immobiliare destinata ad abitazione, in villa unifamiliare con area esterna di pertinenza esclusiva, composta da piano seminterrato, piano terra e piano primo, sita in XXXXXXXXXXX, in XXXXXXXXXXX. Censita in catasto al foglio XXXXXXXXXXX del catasto fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXX, particella XXXX, sub XXXX, XXXX., piano S - T - 1 , cat. A/7, vani 10,5, Classe 4, Rendita Euro 1.382,81;
- Unità immobiliare destinata a garage, posto al piano seminterrato della precedente unità abitativa, sito in XXXXXXX, XXXX. Censito in catasto al foglio XXXX del catasto fabbricati del Comune di XXXX, particella XXXX, sub XXXX, Via XXXX, consistenza 34 mq, cat. C/6, Classe 5, Rendita Euro 131,70;

Dalla lettura degli atti della procedura si evince che l'Esecutato ed in solido XXXXXXX, cointestatario del contratto di mutuo ipotecario, si sarebbero resi morosi per non aver provveduto al pagamento delle rate, ed essendo il Sig. XXXX inserito come garante nel contratto di di mutuo ipotecario, la XXXX ha eseguito un pignoramento immobiliare in danno del Sig. XXXX, in ragione dei sopracitati immobili posti a garanzia.

Avendo prestato giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di XXXX, al sottoscritto C.T.U. venivano sottoposti i seguenti quesiti, di cui al verbale di nomina:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle singole note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; Qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione Mortis Causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e., la mancata trascrizione di un valido titolo d'acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela col de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) Segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria alla sua correzione o redazione solo se strettamente necessario;
- h) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la 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;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;
- l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q) accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti;
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- y) allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto 13 Mod.REV.1.nuovo.560 meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., presa visione del sopra esteso mandato e prestato il giuramento di rito, al fine di effettuare i necessari rilievi tecnici sugli immobili oggetto di pignoramento ha provveduto a contattare telefonicamente il Custode Giudiziario nominato, con il quale si è concordata la data di accesso ai luoghi ed ha convocato l'Esecutato a mezzo raccomandate A/R fissando per il giorno 11.12.2024 alle ore 11:00 un primo accesso ai luoghi presso gli immobili destinati a civile abitazione e garage nel Comune di XXXX in XXXX. Veniva anche inviata la raccomandata con tutte le informazioni dovute ai Debitori.

Entro la data prevista il C.T.U. veniva contattato da Custode Giudiziario che, a seguito di richiesta da parte del Sig. XXXX, anticipava l'inizio delle operazioni peritali alle ore 9:30 sempre del giorno 11.12.2024.

Il giorno e all'ora previsti erano presenti il C.T.U., il Custode Giudiziario e l'Esecutato presso gli immobili di XXXX del Comune di XXXX. Veniva concesso l'accesso ai luoghi, ma si chiedeva se fosse possibile proseguire le operazioni peritali il giorno 16.12.2024 alle ore 10:00 e veniva concesso.

Nel corso del primo accesso ai luoghi veniva eseguito rilievo strumentale e fotografico del piano terra dell'immobile destinato a civile abitazione.

Contestualmente veniva dichiarato dal Sig. XXXX che l'immobile è privo di abitabilità, che è servito da impianto fotovoltaico privo di sistema di accumulo, con abbattimento dei costi in bolletta ed una parte con immissione di energia in rete, che tale impianto dovrà essere dismesso entro il 2025. L'esecutato si è reso disponibile a fornire al successivo accesso ai luoghi, tutta la documentazione necessaria in suo possesso. Alle ore 10:40 si chiudevano le operazioni peritali.

Il giorno 16.12.2024 alle ore 9:45 il C.T.U. si recava nuovamente presso i luoghi di XXXX in XXXX accompagnata da un collaboratore e si effettuava il rilievo fotografico e strumentale del piano seminterrato e piano primo dell'immobile destinato ad abitazione, del garage e di tutta l'aria di pertinenza esterna. In tale occasione erano presenti sia l'Esecutato che XXXX, Sig.ra XXXX.

L'Esecutato dichiarava che:

- la piscina è abusiva;
- che manca l'abitabilità;
- che il muretto perimetrale lato sinistro, confinante con il parcheggio pubblico, è abusivo e che ebbe diniego da parte della Soprintendenza di XXXX alla sua realizzazione;
- che l'impianto fotovoltaico da dismettere entro il 2025 è di 10 KW;
- che i costi di manutenzione del giardino esterno sono di circa 1.800,00 euro annui;
- che la manutenzione della piscina incide per circa 1.200,00 euro annuali;
- che le tettoie sono tutte abusive;
- che non paga I.M.U. essendo prima casa;
- che non paga spazzatura da quattro anni;
- che l'immobile ha problemi di umidità di risalita e necessita di manutenzione straordinaria;
- c'è umidità di ingresso dal tetto;
- la Imhoff è in condivisione con il complesso di villette realizzato;
- che l'immobile è munito di riserva idrica indipendente di 2.000 litri posta nell'intercapedine.

Contestualmente consegnava:

- Titolo di proprietà;
- Certificato di matrimonio;
- Certificato di residenza;
- Bollette di luce, acqua e gas;
- Una bolletta di spazzatura;
- Contratto di mutuo ipotecario;
- Parere soprintendenza anno 2010
- Relazione tecnica D.I.A.

L'Esecutato e la moglie risultavano collaborativi e disponibili.

Alle ore 12:30 si concludevano le operazioni peritali.

Si allegano i verbali di operazioni peritali (cfr. **All. C: Verbalì operazioni peritali**).

A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il quesito A in maniera completa richiede: *"Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti"*.

Si tratta di n. 2 immobili, risultanti nella documentazione rinvenuta e a seguito del sopralluogo rispettivamente adibiti ad abitazione e garage. Fanno parte dello stesso edificio e, pertanto, sono interpretabili come lotto unico. Il garage si trova nel piano seminterrato dell'immobile destinato a civile abitazione. La struttura è di villa unifamiliare singola, con un ingresso pedonale e doppio ingresso carrabile, prospicienti su XXXX. Vi è un'area esterna di pertinenza esclusiva, in parte piastrellata, nella quale si trova

una piscina, ed in parte a giardino. I confini sono: nord ed ovest con altra ditta, a sud in parte con altra ditta ed in parte con un parcheggio pubblico su XXXX e ad est con XXXX.

Di seguito vengono riportate le specifiche degli immobili:

1. Unità immobiliare destinata ad abitazione

Censita in catasto al foglio XXXX del Catasto fabbricati del Comune XXXX, particella XXXX, sub XXXX, Via XXXX, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita Euro 1.382,81;

Avendo la conformazione di villetta unifamiliare ha quattro lati liberi, prospicienti sull'area di pertinenza esclusiva. L'edificio, strutturalmente, è realizzato in c.a. a più elevazioni: un piano seminterrato destinato a piano cantinato e dove si trova anche l'altra unità immobiliare, anch'essa oggetto di pignoramento, destinata a garage, due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) destinate ad abitazione. La copertura è a falde inclinate e non vi è sottotetto accessibile. Il collegamento interno tra i vari piani avviene a mezzo di scale anch'esse in c.a..

Al piano seminterrato si trovano: n. 2 cantine, un disimpegno, una lavanderia ed un bagno. In una delle due cantine è presente una porta di collegamento con l'altra unità immobiliare destinata a garage e l'altra è munita di uno spazio esterno coperto da una tettoia. Dalla lavanderia si ha accesso all'intercapedine dove è visibile la vasca di accumulo per riserva idrica.

Al piano terra si trovano: un ingresso – soggiorno, continuo ed open-space con la cucina, un piccolo ripostiglio, un disimpegno, un bagno ed un vano adibito a studio. Tutti i vani di tale piano, ad eccezione del ripostiglio, ricevono luce solare diretta e possibilità di ricambio d'aria grazie a finestre e porte-finestre, anche il disimpegno, grazie finestre poste nel vano scala.

Al piano primo si trovano: un ampio disimpegno, un bagno, n. 2 camere da letto munite di affaccio su un balcone comune ad entrambe, una camera patronale, con bagno in camera e balcone privato, una cabina armadio con doppio accesso, sia dal disimpegno che dal bagno in camera. Tutti i vani di tale piano, ad eccezione della cabina armadio, ricevono luce solare diretta e possibilità di ricambio d'aria grazie a finestre e porte-finestre, anche il disimpegno, grazie finestre poste nel vano scala nei diversi livelli.

L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti ed in buono stato manutentivo, a parte alcuni punti del piano cantinato che sono afflitti dal problema dell'umidità di risalita ed un po' di umidità nel disimpegno del piano cantinato in corrispondenza del solaio. I vani sono tutti piastrellati con ceramiche in ottime condizioni e le scale con pietra lavica, i bagni risultano rivestiti con altezze differenti per creare effetti di design interno delle ceramiche. Tutti i rivestimenti sono integri. Sono presenti ed in buone condizioni i sanitari, le pareti sono intonacate e pitturate con pitture lavabili. Solo in un angolo di una delle camere è presente una lieve traccia di umidità proveniente dalla copertura. Completo con tutte le porte interne in ottime condizioni. Al piano terra alcune aree del soffitto sono controsoffittate in cartongesso per migliorare l'estetica, fornendo così un'architettura più moderna. È munito di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di riscaldamento, di gas, pompe di calore in alcuni vani per il raffrescamento estivo ed impianto citofonico. In copertura, come visibile dall'immagine ricavata tramite Google Maps (cfr **All. D: Pannelli fotovoltaici visti da google maps**), sono presenti dei pannelli fotovoltaici i quali non sono muniti di nessun sistema di accumulo e che, a detta dell'Esecutato, hanno una potenza di 10 KW e andranno dismessi entro l'anno 2025. Essi, come asserito, sono in funzione ed immettono energia elettrica in rete ottenendo in compensazione una diminuzione dei costi nella bolletta riguardante l'elettricità.

I balconi sono anch'essi piastrellati ed in buono stato manutentivo, con parapetto realizzato con ringhiera in ferro. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e completi di persiane anch'esse dello stesso

materiale. La facciata, interamente intonacata e pitturata con pittura idonea per esterni, si presenta integra ed in ottime condizioni.

L'unità immobiliare in questione è di circa mq 270,00 comprensiva di pareti perimetrali e ad esclusione delle aree esterne.

I vani al piano seminterrato, al netto delle pareti, hanno le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- vano adibito a cantina, denominato "cantina 1", mq 24,74 circa, ha accesso dalla scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato ed è da questa che si accede all'intero piano, oppure da una porta che collega con l'altra unità immobiliare oggetto della presente procedura. Non ci sono finestre, l'unica luce arriva per via indiretta dalla finestra posta nel pianerottolo della sopracitata scala;
- ad un vano adibito a cantina, denominato "cantina 2", mq 19,33 circa, con luce solare diretta e ricambio di aria tramite una finestra ed una porta finestra poste ad est e che portano ad un'area esterna di pertinenza di mq 14,30, coperta in parte dal ballatoio del piano superiore ed in parte da una tettoia in legno. Tale area è separata dalla scivola che porta al garage da un muretto con ringhiera posta superiormente;
- un vano adibito a disimpegno, mq 2,30 circa, che non presenta nessun ingresso naturale di luce solare;
- un vano adibito a bagno, mq 6,44 circa, munito di una piccola finestrella posta in alto e che prospetta all'interno dell'intercapedine dell'abitazione;
- un vano adibito a lavanderia, mq 13,48 circa, che non presenta nessun ingresso naturale di luce solare e con una porta che consente l'ingresso all'intercapedine dove è posta una vasca di 2.000 litri come riserva di acqua.

I vani al piano terra, al netto delle pareti, hanno le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- un vano adibito a open – space, che contiene ingresso, soggiorno, cucina e disimpegno, mq 58,93 circa, riceve luce solare diretta e ricambio naturale di aria tramite una porta-finestra prospiciente a ovest e delle finestre lungo le altre tre esposizioni cardinali. Nell'area adibita a soggiorno si trova l'ingresso all'intera abitazione, esposto ad est;
- un vano adibito a bagno, mq 2,77 circa, con finestra ad anta singola esposta a ovest;
- un vano adibito a studio, mq 15,20 circa, con porta-finestra esposta a nord e finestra esposta a ovest;
- un vano adibito a ripostiglio, mq 1,46 circa, che non presenta nessun ingresso naturale di luce solare;

Dal piano terra si accede all'area di pertinenza esclusiva esterna dove vi è una piscina delle dimensioni di mq 18,00 circa e che si trova a sud dell'abitazione. Dallo stesso lato, limitrofa alla piscina, si trova una tettoia, denominata per chiarezza espositiva "tettoia 2", delle dimensioni di mq 25,78 circa, in legno ancorata da un lato al ballatoio del piano superiore, che non è in perfette condizioni manutentive a causa dell'evidente distacco, visibile dal piano superiore, dell'impermeabilizzazione. Il lato est dell'area esterna è quasi totalmente a giardino, tranne lungo l'abitazione che è piastrellato. In parte del prospetto est ed in continuità con parte del prospetto nord c'è un'ulteriore tettoia, denominata per chiarezza espositiva "tettoia 3", delle dimensioni di mq 46,44 circa, realizzata in due tempi in quanto è visibile una parte di legno più nuovo ed una parte più vecchia. Ciò contribuisce ad uno stato manutentivo migliore e peggiore nella stessa struttura.

I vani al piano primo, al netto delle pareti, hanno le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- un vano adibito a camera patronale, mq 15,20 circa, riceve luce solare diretta e ricambio naturale di aria tramite una porta-finestra prospiciente a nord che consente l'ingresso ad un balcone a servizio esclusivo di tale camera, delle dimensioni di mq 5,56. Un bagno in camera, delle dimensioni di mq 5,47 circa, con finestra esposta ad ovest;
- un vano adibito a bagno, mq 2,77 circa, con finestra ad anta singola esposta a ovest;
- un vano adibito a cabina armadio, mq 8,44 circa, al quale si può accedere sia dal bagno in camera che dal disimpegno. Non presenta nessun ingresso naturale di luce solare;
- un vano adibito a bagno, mq 6,68 circa, riceve luce solare diretta e ricambio naturale di aria tramite una finestra prospiciente a nord;
- un vano adibito a disimpegno, mq 7,49 circa, che non ha nessun ingresso diretto di luce naturale solare, indirettamente arriva dalla finestra del vano scala, posta nel pianerottolo;
- un vano adibito a camera da letto, denominata "letto 1", mq 16,76 circa, riceve luce solare diretta e ricambio naturale di aria tramite una porta-finestra prospiciente a est e che consente l'accesso ad un balcone, di mq 28,09 circa, a servizio anche dell'altra camera da letto, denominata "letto 2";
- un vano adibito a camera da letto, denominata "letto 2", mq 15,04 circa, riceve luce solare diretta e ricambio naturale di aria tramite una porta-finestra prospiciente a nord e che consente l'accesso ad un balcone, di mq 28,09 circa, a servizio anche dell'altra camera da letto, denominata "letto 1";

Gli interpiani hanno un'altezza pari a 2,75 m.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alle tavole grafiche allegate (cfr **All. E1, E2, E3, E4 ed E5: Tavole grafiche**) ed alla documentazione fotografica allegata (cfr **All. F: Documentazione fotografica**).

2. Unità immobiliare destinata a garage

Censita in catasto al foglio XXXX del Catasto fabbricati del Comune di XXXX, particella XXXX, sub XXXX, Via XXXX, piano S, cat. C/6, classe 5, consistenza 34 mq, rendita euro 131,70;

Documentalmente e allo stato dei fatti destinata a garage, l'unità immobiliare in questione è di circa mq 32,37 al netto delle pareti perimetrali, con le pareti perimetrali si ha una superficie commerciale di circa 38 mq.

Le pareti ad ovest ed a sud confinano con l'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare e con essa è collegata internamente a mezzo di una porta posta nella citata parete a sud, a nord confina con il terreno e ad est è posto l'ingresso con porta caratteristica di garage in ferro. L'interpiano ha un'altezza pari a 2,80 m.

L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti ed in discreto stato manutentivo, in quanto in alcuni punti sono presenti tracce di umidità da risalita. È piastrellato con ceramiche ed il rivestimento è integro. Le pareti sono intonacate e pitturate con pitture lavabili. L'immobile è munito di impianto elettrico sottotraccia. Ha un'area esterna di pertinenza esclusiva che consente l'accesso dei veicoli a mezzo di una scivola e di un ingresso carrabile posto su Via XXXX. Tale area non ha nessun collegamento con l'area esterna dell'altro immobile.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alle tavole grafiche allegate (cfr **All. E5: Tavole grafiche**) ed alla documentazione fotografica allegata (cfr **All. F: Documentazione fotografica**).

L'edificio è posto ad una quota maggiore rispetto alla strada, dunque il piano terra non sarà a livello stradale ma ad una quota maggiore. Tale dislivello viene superato a sud, dalla parte dell'ingresso pedonale, con una scala interna, invece a nord, dalla parte dell'ingresso carrabile a servizio dell'unità immobiliare

destinata ad abitazione da una scivola. In tale area esterna e sotto la tettoia c'è lo spazio per il parcheggio di una vettura (cfr **All. F: Documentazione fotografica** e cfr **All. G: Documentazione fotografica dalla Via Mongibello**).

B – VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Il quesito B in maniera completa richiede: *“Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle singole note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”*.

Il Sig. XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX è residente a XXXX in Via XXXX, come riportato nell'atto di pignoramento. Ciò si è potuto verificare al primo accesso ai luoghi in presenza del Custode Giudiziario ed è stato confermato dal diretto interessato.

Le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva da atto di pignoramento risultano le seguenti:

- Unità immobiliare destinata ad abitazione, in villa unifamiliare con area esterna di pertinenza esclusiva, composta da piano seminterrato, piano terra e piano primo, sita in XXXX con accesso in XXXX (già XXXX). Censita in catasto al foglio XXXX del catasto fabbricati del Comune di XXXX, particella XXXX, sub XXXX, XXXX, piano S - T - 1 , cat. A/7, vani 10,5, Classe 4, Rendita Euro 1.382,81;
- Unità immobiliare destinata a garage, posto al piano seminterrato della precedente unità abitativa, sito in XXXX, con accesso in XXXX (già XXXX). Censito in catasto al foglio XXXX del catasto fabbricati del Comune di XXXX, particella XXXX, sub XXXX, XXXX, consistenza 34 mq, categoria C/6, Classe 5, Rendita Euro 131,70;

Anche i dati catastali relativi alle unità immobiliari in questioni corrispondono con quanto riportato e rinvenuto al catasto. Anche la stessa discrepanza tra il numero civico reale, che è il XXXX, e quello riportato al catasto, che è il XXXX, è stata evidenziata. La descrizione degli immobili nell'atto di pignoramento coincide con quanto presente nei luoghi, a meno della piscina esterna e delle tettoie esterne che nello stesso non vengono menzionate, ma resta comunque specificato nell'atto che il pignoramento si estende a tutti gli accessori, dipendenze, ecc, pertanto ricomprende gli stessi anche se non esplicitato.

La nota di trascrizione rinvenuta agli atti, registro generale n. XXXX, registro particolare n. XXXX, presentazione n. XXXX del XXXX, riporta:

- Abitazione in villini, A/7, consistenza 10,5 vani, XXXX, Comune di XXXX, Foglio XXXX, p.lla XXXX, sub XXXX;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, C/6, consistenza 34 mq, XXXX, Comune di XXXX Foglio XXXX, p.lla XXXX, sub XXXX;

Anche in questo caso i dati catastali coincidono e qui il numero civico riportato è corretto.

C – VERIFICA PROPRIETA' DEI BENI

Il quesito C in maniera completa richiede: *“Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; Qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e., la mancata*

trascrizione di un valido titolo d'acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela col de cuius) ovvero eventuali casi dubbi".

Entrambi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare sono stati acquistati dal Sig. XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, dal Sig. XXXX, in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, con atto di compravendita del XXXX, redatto dal Notaio Dott. XXXX (cfr **All. H: Titolo di proprietà e verifica del ventennio**).

Gli immobili non sono in comproprietà, ma di proprietà esclusiva, come si evince anche dalle relative visure storiche, in cui viene riportato proprietà 1/1. In tale documentazione si evince anche che il regime patrimoniale è in separazione dei beni (cfr **All. I: Documentazione catastale**).

Il certificato di matrimonio attesta che il Sig. XXXX e la Sig.ra XXXX si sono sposati in data XXXX, scegliendo la separazione dei beni (cfr **All. J: Regime patrimoniale**).

D - PROVENIENZA DEL BENE E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Il quesito D in maniera completa richiede: *"Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio"*.

Gli immobili pignorati, censiti al N.C.E.U. del Comune di XXXX al Foglio XXXX, Particella XXXX, subalterni XXXX e XXXX, appartengono in proprietà di 1/1 al Sig. XXXX per averli acquistati, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. XXXX il XXXX con Repertorio n° XXXX, Raccolta n. XXXX, registrato a XXXX il XXXX al n. XXXX serie XXXX, nota di trascrizione presentazione n. XXXX del XXXX Registro Generale n. XXXX e Registro Particolare n. XXXX.

L'impresa individuale XXXX, come dichiarato nell'atto di compravendita sopra citato, ha costruito gli immobili in oggetto su terreno, di sua piena ed esclusiva proprietà, pervenuto tramite atto di compravendita del XXXX, sul quale sarebbero successivamente sorti gli immobili oggetto della procedura esecutiva in oggetto al rogito del Notaio XXXX, registrato il XXXX al n. XXXX trascritto a XXXX il XXXX ai nn. XXXX (cfr **All. H: Titolo di proprietà e verifica del ventennio**).

E - IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE AD UN COMPLETO ACCERTAMENTO

Il quesito E in maniera completa richiede: *"Segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente"*.

La documentazione presente in atti ha consentito allo scrivente C.T.U. di poter avviare gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico conferitole.

F - ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Il quesito F in maniera completa richiede: *"Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento"*.

Agli atti si rinviene la relazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio XXXX di XXXX datata XXXX, nella quale riporta il seguente elenco di formalità pregiudizievoli gravanti sui beni:

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore di XXXX, con sede in XXXXXXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, titolare della piena proprietà. Titolo: atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario, sede XXXX, del XXXX Rep. XXXX. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura;
- Ordinanza di sequestro conservativo, trascritto presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore di XXXX con sede in XXXX, C.F.: XXXX, contro fra l'altro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, titolare della piena proprietà. Titolo: atto giudiziario del Tribunale di XXXX, sede XXXX, del XXXX Rep. XXXX. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura;
- Decreto di sequestro preventivo, trascritto presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore di XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, titolare della piena proprietà. Titolo: atto giudiziario del Tribunale di XXXX, sede XXXX, del XXXX Rep. XXXX. Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX;
- Decreto di sequestro preventivo, trascritto presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore di XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, titolare della piena proprietà. Titolo: atto giudiziario del Tribunale di XXXX, sede XXXX, del XXXX Rep. XXXX. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliare oggetto della presente procedura;
- Atto unilaterale di obbligo edilizio, trascritto presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore di XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, titolare della piena proprietà. Titolo: atto a ministero Notaio XXXX, del XXXX Rep. XXXX. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliare oggetto della presente procedura;
- Concessione edilizia, trascritta presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore di XXXX, nato a XXXX il XXXX, C.F.: XXXX, titolare della piena proprietà, contro Comune XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX. Titolo: atto amministrativo del Comune di XXXX del XXXX Rep. XXXX. Riguarda le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Foglio XXXX mappali XXXX;
- Convenzione edilizia, trascritto presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore di XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX, C.F.: XXXX, titolare della piena proprietà. Titolo: atto a ministero Notaio XXXX del XXXX Rep. XXXX. Riguarda le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Foglio XXXX mappali XXXX;
- Concessione edilizia, trascritta presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore ente XXXX con sede in XXXX, C.F.: XXXX, titolare della piena proprietà, contro XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX. Titolo: atto amministrativo del XXXX, con sede a XXXX, del XXXX Rep. XXXX. Riguarda le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Foglio XXXX mappali XXXX;
- Costituzione del vincolo di destinazione, trascritta presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore di

XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX, Titolo: scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio XXXX del XXXX Rep. XXXX. Riguarda le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Foglio XXXX mappali XXXX;

- Concessione edilizia, trascritta presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore ente XXXX con sede in XXXX, C.F.: XXXX, titolare della piena proprietà, contro XXXX, con sede in XXXX C.F.: XXXX. Titolo: atto amministrativo del XXXX, sede XXXX, del XXXX Rep. XXXX. Riguarda le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Foglio XXXX mappali XXXX;
- Convenzione urbanistica, trascritta presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX. A favore di Comune di XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX, Titolo: atto a ministero del Notaio XXXX del XXXX Rep. XXXX. Riguarda le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Foglio XXXX mappali XXXX;

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, trascritto presso Agenzia del Territorio di XXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXX all'articolo Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX del XXXX, per la somma di 630.000,00 euro a garanzia di un mutuo fondiario di 420.000,00 euro da restituire in anni trenta. A favore di XXXX, con sede in XXXX, C.F.: XXXX, che legge domicilio in XXXX in XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, titolare della piena proprietà. Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio XXXX del XXXX Rep. XXXX. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura;

Sui beni oggetto di pignoramento, censiti al N.C.E.U. del Comune di XXXX al Foglio XXXX, Particella XXXX, subalterni XXXX e XXXX, si riporta l'intero elenco delle formalità, tra cui quelle pregiudizievoli che gravano sugli immobili:

Foglio XXXX, p.III XXXX, sub XXXX:

1. Annotazione del XXXX – Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto notarile pubblico, Notaio XXXX, del XXXX, sede XXXX XXXX, Repertorio n. XXXX, restrizione dei beni, a favore di XXXX, con sede in XXXX, C.F. XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX, C.F.: XXXX, unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del comune di XXXX, Via XXXX, Foglio XXXX p.III XXXX sub. XXXX 6 a cat. A/7 e Foglio XXXX p.III XXXX sub. XXXX cat. C/6;
2. Trascrizione del XXXX – Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto di compravendita tra vivi, Notaio XXXX, del XXXX, sede XXXX, Repertorio n. XXXX, acquirente XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, venditore XXXX, nato a XXXX il XXXX, C.F.: XXXX, unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, via XXXX, Foglio XXXX p.III 2274 sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6;
3. Iscrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto notarile pubblico, Notaio XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX, capitale 420.000,00 euro, con tasso di interessi annuo pari a 2,25%, durata 30 anni, totale 630.000,00 euro. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, via XXXX, Foglio XXXX p.III XXXX sub XXXX, rispettivamente

- categoria A/7 e C/6. A favore di XXXX, sede a XXXX, C.F.: XXXX, domicilio eletto, XXXX in XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, in qualità di debitore ipotecario e XXXX, nata a XXXX il XXXX, C.F.: XXXX, in qualità di debitore non datore di ipoteca;
4. Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Atto notarile pubblico, Notaio XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, via XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX categoria C/6 e sub XXXX categoria A/7. Atto unilaterale d'obbligo edilizio tra vivi a favore di Comune di XXXX, con sede in XXXX C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX ed altri soggetti non presenti nella presente procedura. Si tratta di un vincolo a parcheggio da realizzarsi per l'ottenimento dell'abitabilità che, ne caso dell'esecutato, si deve vincolare la superficie di 61,96 mq, tra il garage sub XXXX e parte dell'area esterna di pertinenza;
5. Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto giudiziario, Tribunale di XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, via XXXX, Foglio XXXX 5 p.lla XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX. Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo, fino alla concorrenza di 959.271,23 euro;
Annotazione n. XXXX del XXXX (sentenza di dissequestro emessa dal Tribunale penale di XXXX);
6. Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto giudiziario, Tribunale di XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX, categoria A/7. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX. Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo, fino alla concorrenza di 431.034,41Euro;
Annotazione n. XXXX del XXXX (provvedimento di dissequestro);
7. Annotazione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto giudiziario, Tribunale di XXXX, sede XXXX Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX, categoria A/7. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX.
Annotazione a trascrizione - Provvedimento di dissequestro;
8. Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto giudiziario, Tribunale di XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6. E ne sono presenti altre non oggetto della presente procedura esecutiva. A favore XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX ed altri soggetti non presenti nella procedura di cui in oggetto. Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo;
Annotazione n. XXXX del XXXX (restrizione di beni);
Annotazione n. XXXX del XXXX (restrizione di beni);
9. Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto giudiziario, Ufficiale Giudiziario, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX rispettivamente categoria A/7 e C/6. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX nato a XXXX il XXXX CF: XXXX.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
(cfr. **All. K1: Elenco formalità gravanti sull'immobile censito in catasto al foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX**).

Foglio XXXX, p.la XXXX, sub XXXX:

- a) Annotazione del XXXX – Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto notarile pubblico, Notaio XXXX, del XXXX, sede XXXX, Repertorio n. XXXX, restrizione dei beni, a favore di XXXX, con sede in XXXX, C.F. XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX, C.F.: XXXX, unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.la XXXX sub. XXXX a cat. A/7 e Foglio XXXX p.la XXXX sub. XXXX cat. C/6;
- b) Trascrizione del XXXX – Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto di compravendita tra vivi, Notaio XXXX, del XXXX, sede XXXX, Repertorio n. XXXX, acquirente XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, venditore XXXX, nato a XXXX il XXXX, C.F.: XXXX, unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.la XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6;
- c) Iscrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto notarile pubblico, Notaio XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX, capitale 420.000,00 euro, con tasso di interessi annuo pari a 2,25%, durata 30 anni, totale 630.000,00 euro. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.la XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6. A favore di XXXX, sede a XXXX, C.F.: XXXX, domicilio eletto, XXXX in XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, in qualità di debitore ipotecario e XXXX, nata a XXXX il XXXX, C.F.: XXXX, in qualità di debitore non datore di ipoteca;
- d) Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Atto notarile pubblico, Notaio XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.la XXXX sub XXXX categoria C/6 e sub XXXX categoria A/7. Atto unilaterale d'obbligo edilizio tra vivi a favore di Comune di XXXX, con sede in XXXX C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX ed altri soggetti non presenti nella presente procedura. Si tratta di un vincolo a parcheggio da realizzarsi per l'ottenimento dell'abitabilità che, ne caso dell'esecutato, si deve vincolare la superficie di 61,96 mq, tra il garage sub XXXX e parte dell'area esterna di pertinenza;
- e) Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto giudiziario, Tribunale di XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.la XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX. Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo, fino alla concorrenza di 959.271,23 euro;
Annotazione n. XXXX del XXXX (sentenza di dissequestro emessa dal Tribunale penale di XXXX);
- f) Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto giudiziario, Tribunale di XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.la XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6. E ne sono presenti altre non oggetto della presente procedura esecutiva. A favore XXXX., sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX ed altri

soggetti non presenti nella procedura di cui in oggetto. Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo;

Annotazione n. XXXX del XXXX (restrizione di beni);

Annotazione n. XXXX del XXXX (restrizione di beni);

- g) Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX

Atto giudiziario, Ufficiale Giudiziario, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX nato a XXXX il XXXX CF: XXXX.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

(cfr. **All. K2: Elenco formalità gravanti sull'immobile censito in catasto al foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX**).

G – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Il quesito G in maniera completa richiede: *“Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria alla sua correzione o redazione solo se strettamente necessario”*.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due: uno destinato ad abitazione composto da piano seminterrato, terra e primo, ed uno destinato a garage posto al piano seminterrato. Entrambi fanno parte dello stesso edificio in termini strutturali e la costruzione ha la conformazione di villa unifamiliare. I due immobili sono interconnessi da una porta interna. Gli ingressi di entrambi si trovano, nel XXXX su XXXX.

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di XXXX, catasto fabbricati, con i seguenti identificativi catastali: Foglio XXXX, Particella XXXX, subalterno XXXX e con i seguenti dati di classamento: categoria A/7, Classe 4, Consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale mq 255, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 246, Rendita € 1.382,81, indirizzo XXXX piano S1 -T- 1.

Il garage è censito al N.C.E.U. del Comune di XXXX, catasto fabbricati, con i seguenti identificativi catastali: Foglio XXXX, Particella XXXX, subalterno XXXX e con i seguenti dati di classamento: categoria C/6, Classe 5, Consistenza 34 mq, superficie catastale mq 38, Rendita € 131,70, indirizzo XXXX piano S1.

Ci sono alcune difformità da segnalare tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, che vengono riportate di seguito:

Piano seminterrato abitazione:

- Non è stata riportata l'intercapedine e, di conseguenza, non esiste la porta di collegamento tra l'attuale lavanderia e l'intercapedine;
- Non è riportata la porta di collegamento esistente con l'altra unità immobiliare destinata a garage;
- Due vani, riportati in planimetria catastale come lavanderia e cantina, sono invece rispettivamente destinati a bagno e lavanderia;

- Graficamente è indicata una parete indicata che separa disimpegno con cantina che, invece, è stata usata a favore del vano ad oggi destinato a bagno, rendendo di fatto più piccolo il disimpegno e, viceversa, più grande il bagno;
- Non è indicata la tettoia.

Piano terra abitazione:

- Vi è una importante difformità prospettica, in quanto manca la finestra che esiste lungo la parete a sinistra dell'ingresso, rivolta a sud;
- Graficamente è indicata una parete separatoria tra ingresso – soggiorno e cucina che non esiste allo stato attuale;
- Graficamente è indicata una porta, tra ingresso – soggiorno e disimpegno, che invece non esiste nello stato dei luoghi, essendo aperto il passaggio tra gli ambienti citati;
- Graficamente è indicata una parete separatoria tra disimpegno e cucina che non esiste allo stato attuale;
- Nel bagno non è riportata la risega accanto alla finestra invece esistente dettata dalla presenza della colonna di scarico;
- Manca il camino con la risega esterna per la canna fumaria;
- Non sono riportate nella planimetria catastale le tettoie;
- La piscina non è presente nell'elaborato planimetrico allegato dal Comune di XXXX al certificato di destinazione urbanistica.

Piano primo abitazione:

- Vi è una difformità prospettica, balcone prospetto est, in cui quello che nella documentazione è un pilastro nella realtà è un muretto;
- Nella camera patronale il bagno, allo stato attuale è in camera, invece graficamente manca la porta presente è l'unico accesso può avvenire da quella che oggi è una cabina armadio;
- Il ripostiglio nella realtà è usato a cabina armadio.

Garage:

- Non è riportata la porta di collegamento esistente con l'altra unità immobiliare destinata ad abitazione;

si allegano tavole di confronto tra stato dei luoghi e situazione catastale (*cfr. All. L1, L2: Tavole confronto stato di fatto e planimetrie catastali*)

Si rileva, inoltre, che il numero civico ad oggi non è più XXXX, come riportato nelle visure catastali, ma è XXXX.

I dati corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (*cfr. All. I: Documentazione catastale*).

H - DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il quesito H in maniera completa richiede: *"Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente"*.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di XXXX, delibera del Consiglio Comunale n. XXXX del XXXX, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ricadono totalmente nella Zona ZN C1, ossia ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone C1 e C3, precisando che tutto il

territorio comunale e sottoposto a vincoli sismico e paesaggistico e quelli previsti dallo studio geologico in vigore.

(cfr. **All. M: Destinazione urbanistica della zona**)

I - VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELLO STATO DI FATTO ED EVENTUALI COSTI E MODALITA' PER LA SANATORIA

Il quesito I in maniera completa richiede: *“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità”.*

Dall'atto di compravendita, con cui l'Esecutato acquistava gli immobili oggetto della presente procedura si evince che le unità immobiliari sono state realizzate previa istanza di concessione edilizia presentata al Comune di XXXX con nota protocollo n. XXXX del XXXX e nota protocollo n. XXXX del XXXX. Successivamente Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. XXXX del XXXX e successiva variante n. XXXX del XXXX con ultimazione lavori dell' XXXX. In tale documento di obbligava parte venditrice di richiedere entro un anno dalla stipula del rogito il certificato di abitabilità e di consegnarne copia all'acquirente.

Nella documentazione comunale vengono rinvenute diverse concessioni edilizie, rilasciate nel corso degli anni, in cui la conformazione del complesso di villette, denominato XXXX, è cambiata notevolmente e spesso oggetto di contenzioso tra diverse parti ed il comune.

In merito agli immobili di proprietà del Sig. XXXX, denominato come XXXX nel complesso residenziale in progetto dal nome assegnato XXXX, l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è quello della Variante alla D.I.A. n. XXXX del XXXX. Tale variante, infatti, come si legge dalla relazione tecnica redatta dal progettista e direttore dei lavori e reperita dal fascicolo comunale, riguarda la modifica dell'interpiano del corpo XXXX, in modo che all'intradosso ci sia un'altezza di 2,70 m, delle modifiche in pianta che avrebbero dovuto portare la lunghezza maggiore a 12,20 m e quella minore a 9,80 m ed infine, trasformare il corpo XXXX da villa bifamiliare ad unifamiliare. Tali elementi si evincono anche dalle planimetrie progettuali rinvenute agli atti.

In merito a questi tre elementi si riscontra:

- un interpiano di 2,75 m rispetto ai 2,70 m, ma non crea un problema di difformità perché sono discostamenti minimi tollerabili in fase costruttiva;
- sia nella realtà che in planimetria catastale il lato lungo non misura 12,20 m ma 11,80 m, non si tratta di una difformità importante perché la sagoma viene mantenuta come quella progettuale e vi è una riduzione della volumetria, non un incremento che avrebbe portato a sfiorare i parametri urbanistici che lo avevano autorizzato;
- l'unità immobiliare da bifamiliare è diventata unifamiliare.

La distribuzione interna degli spazi e alcune variazioni prospettiche vengono ratificate al comune con prot. XXXX del XXXX, in cui il Sig. XXXX trasmetteva tra i vari documenti una tavola denominata ultimazione dei lavori Titolo “Evidenza delle variazioni non essenziali interne ed alle bucature esterne della variante in corso d'opera”. In tale documento le variazioni riguardano piano cantinato e terra ed il piano primo resta come la tavola da variante. In merito a questo si evidenzia:

Piano seminterrato abitazione:

- Due vani, riportati in planimetria progettuale come lavanderia e cantina, sono invece rispettivamente destinati a bagno e lavanderia;
- Graficamente è indicata una parete indicata che separa disimpegno con cantina che, invece, è stata usata a favore del vano ad oggi destinato a bagno, rendendo di fatto più piccolo il disimpegno e, viceversa, più grande il bagno;
- Manca la porta che mette in collegamento con l'intercapedine;
- Non è presente la tettoia realizzata nel pozzo luce.

Piano terra abitazione:

- Vi è una importante difformità prospettica, in quanto manca la finestra che esiste lungo la parete a sinistra dell'ingresso, rivolta a sud;
- Nell'ingresso - soggiorno è presente una parete per un armadio che nella realtà non esiste;
- Graficamente è indicata una parete separatoria tra ingresso – soggiorno e cucina che non esiste allo stato attuale;
- Graficamente è indicata una porta, tra ingresso – soggiorno e disimpegno, che invece non esiste nello stato dei luoghi, essendo aperto il passaggio tra gli ambienti citati;
- Graficamente è indicata una parete separatoria tra disimpegno e cucina che non esiste allo stato attuale;
- Nel bagno non è riportata la risega accanto alla finestra invece esistente dettata dalla presenza della colonna di scarico;
- Manca il camino con la risega esterna per la canna fumaria;
- Non sono riportate nella planimetria catastale le tettoie;
- La piscina è presente nella tavola di ultimazione dei lavori ma ha una forma ed una posizione differenti, pertanto è difforme.

Piano primo abitazione:

- Vi è una difformità prospettica, balcone prospetto est, in cui quello che nella documentazione è un pilastro nella realtà è un muretto;
- Vi è una importante difformità prospettica, la porta – finestra del vano denominato per chiarezza espositiva "Letto 1" è posta progettualmente nel prospetto sud anziché ad est come nello stato di fatto;
- Vi è un'altra importante difformità prospettica, la camera patronale progettualmente ha una finestra esposta ad ovest che nello stato dei luoghi non è presente;
- La camera patronale non ha bagno in camera perché da entrambi i bagni del piano si accede dal disimpegno e il bagno, oggi in camera, è di dimensioni molto più piccole in quanto il resto dello spazio crea un ulteriore vano laddove oggi vi è la cabina armadio;
- Ancora un'altra importante difformità prospettica è data dall'assenza, nello stato dei luoghi, della porta- finestra in quella che oggi è cabina armadio ed in progetto vano;
- Vi è una ulteriore importante difformità prospettica, il vano denominato "Letto 2", progettualmente ha una porta – finestra di dimensioni maggiori ed inoltre, pur essendo allocata sempre a nord si trova in una posizione differente;

(cfr. All. N1, N2: Tavole confronto stato di fatto e planimetrie progettuali)

Per le difformità sopra elencate si devono fare vale quanto segue:

- Le difformità interne sono facilmente sanabili con una C.I.L.A. senza lavori, presentata al Comune di competenza è versando le cifre in sanzione pari ad euro 1.000,00;
- In merito alle tettoie, la Regione Sicilia consente di fare un massimo di 50 mq ad un costo di 50,00 Euro al mq se muniti di copertura. Nel presente caso sono state realizzate n. 3 tettoie per un totale di 86,52 mq; pertanto, le due tettoie realizzate rispettivamente nel pozzo luce ed accanto la piscina devono essere demolite. Si stimano per la demolizione ed il trasporto a discarica circa 4.000,00 euro. Per quanto concerne la terza tettoia si dovrà presentare S.C.I.A. al Comune con oneri fissi di circa 500,00 euro, oltre gli oneri scaturenti dal computo metrico da allegare alla pratica nonché eventuale sanzione. Pertanto, per il Comune si stimano circa 2.000,00 euro. La pratica al Genio Civile che, se si verificherà che rispetta le norme antisismiche vigenti, avrà un costo di 50,00 euro. Inoltre, servirà la pratica paesaggistica che può prevedere una sanzione variabile, ma che potrebbe aggirarsi anche intorno a 1.000,00 euro. Si precisa che tale terza veranda essendo soggetta ai pareri sismico e paesaggistico sopra menzionati potrebbero non essere concessi per via del mancato rispetto delle norme vigenti da parte delle opere abusive; pertanto, eventualmente si passerà alla demolizione pari ad un costo rimato di ulteriori 3.500,00 euro per via delle notevoli dimensioni. In ogni caso i costi all'incirca si equivalgono;
- Le difformità prospettiche vanno sanate sia al comune con una S.C.I.A. che alla soprintendenza, con i relativi costi di sanzioni che possono stimarsi intorno ai 2.500,00 euro;
- Infine, la piscina va sanata al comune, soprintendenza e genio civile. La sanabilità potrebbe esserci ma per il genio civile si dovrebbero fare dei campioni per vedere se le strutture sono dimensionate opportunamente e, poi, effettuare la verifica sismica. Senza i saggi non si può prevedere se le strutture siano idonee o meno; pertanto, in tale sede si valuteranno i costi di demolizione stimabili intorno a 7.000,00 euro con trasporto in discarica e rinterro per eliminare il foro lasciato dalla piscina. Resta comunque la possibilità di sanare effettuando le opportune prove se verifichino.

Si segnala, inoltre, che il muro perimetrale, lato sud è stato modificato in altezza ed essendo zona sottoposta a parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. non è detto che tale variazione venga approvata, anzi è probabile che non lo sia per continuità estetica sia per la dichiarazione dello stesso esecutato in sede di sopralluogo che già ha ottenuto un diniego, ma non fornendo nessun documento a corredo di tale affermazione. Pertanto, ne va prevista la demolizione ed il ripristino delle condizioni originarie, stimando un costo di circa 8.000,00 euro.

Dal punto di vista strutturale, nella documentazione agli atti rinvenuta, sia nella relazione allegata alla D.I.A. in variante dell'anno XXXX, sia nel documento di collaudo statico si riportano come estremi autorizzativi del Genio Civile Pos. n. XXXX del XXXX. Il tecnico che ha redatto il collaudo, inoltre, a seguito di visite in cantiere durante i lavori, ne dichiara la conformità strutturale.

Nella relazione allegata alla variante alla D.I.A. del XXXX si fa riferimento ad un parere igienico sanitario favorevole prot. n. XXXX del XXXX ed un nulla osta della soprintendenza ai BB.CC.AA. prot. n. XXXX del XXXX. si rinviene il documento paesaggistico citato, ma in merito alle autorizzazioni di tale Ente sono presenti un'autorizzazione del XXXX prot. n. XXXX ed un documento di integrazione per un parere della soprintendenza in variante prot. n. XXXX del XXXX, che non è stato reperito tra i documenti, ma non essendoci ulteriori richieste o motivi ostativi da parte del comune probabilmente sarà stato ottenuto, comunque lo stesso viene superato da una successiva autorizzazione, richiesta da comune come necessaria a seguito delle variazioni comunicate con il fine lavori, di cui si scriveva in precedenza. Tale parere è stato ottenuto dopo il fine lavori, come compatibilità paesaggistica, prot. n. XXXX. Si rinviene agli atti il parere igienico sanitario favorevole citato.

Per quanto riguarda il vincolo a parcheggio delle aree viene rinvenuto atto di vincolo a parcheggio dell'XXXX dal Notaio XXXX, dove è esplicitata anche l'area di 61.96 mq vincolata dal Sig. XXXX.

L'immobile non è munito di agibilità perché il comune non la sospende in attesa di un Giudizio proposto al TAR e che esula dalla presente procedura, pertanto ad oggi non si sa se sarà mai ottenuta e, comunque, andrebbe rifatta a seguito delle difformità segnalate in precedenza.

J – PER IMMOBILI ABUSIVI POSSIBILITA' DI SANATORIA O PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO

Il quesito J in maniera completa richiede: *“In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la 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”.*

L'immobile, come già ampiamente discusso nel paragrafo precedente, presenta delle difformità, ma è stato realizzato in seno a titoli autorizzativi, pertanto non è abusivo.

K- VERIFICHE PER ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO

Il quesito k in maniera completa richiede: *“verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi”.*

L'immobile, come già ampiamente discusso nel paragrafo J, presenta delle difformità, ma è stato realizzato in seno a titoli autorizzativi, pertanto non è abusivo, per gli abusi presenti si rimanda al relativo paragrafo.

L- PER IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il quesito L in maniera completa richiede: *“In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”.*

L'immobile, come già ampiamente discusso nel paragrafo J, presenta delle difformità, ma è stato realizzato in seno a titoli autorizzativi, pertanto non è abusivo, ha solo delle parti abusive, i cui costi di demolizione sono stati stimati nel relativo paragrafo.

M- ESISTENZA DI FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il quesito M in maniera completa richiede: *“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”*.

Nel Paragrafo F, riguardante le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, si può evincere che alcune rimarranno e riguarderanno anche il futuro acquirente, come il vincolo edificatorio a parcheggio di mq 61.96 per cui è stato fatto atto di vincolo a parcheggio e tale rimarrà come vicolo edificatorio. La struttura ricade in zona sismica e, pertanto, il vincolo di verifica delle norme vigenti nel caso in cui si voglia costruire anche tramite demolizione e ricostruzione o si voglia tentare di sanare gli abusi fatti a differenza di quanto consigliato nella relazione rimarrà presente e inciderà anche sul futuro acquirente. La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico, come si evince anche dal certificato di destinazione urbanistica allegato, pertanto in caso si voglia costruire anche tramite demolizione e ricostruzione o si voglia tentare di sanare gli abusi fatti a differenza di quanto consigliato nella relazione rimarrà presente e inciderà anche sul futuro acquirente. Essendo una villa unifamiliare non c'è condominio, ma facendo parte di un progetto con più corpi di fabbrica si condivide la fossa Imhoff; dunque, se vi sarà la necessità in futuro di svuotarla o fare manutenzione o, ancora, riparare un guasto, o la sostituzione, le spese saranno a carico anche di chi sarà il nuovo proprietario dell'immobile. Ad oggi, dalla documentazione rinvenuta, non sono presenti spese in sospeso. Eventuali procedimenti legali, rivenuti con le ispezioni ipotecarie, che gravano sul bene e sono indipendenti da tale procedura non saranno cancellate con la vendita né le eventuali spese che non si riusciranno a coprire con la vendita dei beni. L'immobile, per un contenzioso aperto, non è dotato di agibilità e, essendo indipendentemente da questa procedura, non se ne può prevedere l'esito. Resta comunque un immobile non dotato di abitabilità, con le limitazioni che ne conseguono, che non si sa se la otterrà e, nel caso si potesse procedere, con spese che rimarranno a carico di chi acquista.

I pannelli fotovoltaici devono essere dismessi entro il 2025, per cui se il bene verrà acquistato entro tale periodo o se l'attuale proprietario non procedesse allo smontaggio, eventuali costi rimarrebbero a carico dell'acquirente.

N- ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

Il quesito N in maniera completa richiede: *“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente”*.

Le seguenti formalità verranno cancellate con la vendita dell'immobile:

- Iscrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Atto notarile pubblico, Notaio XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX, capitale 420.000,00 euro, con tasso di interessi annuo pari a 2,25%, durata 30 anni, totale 630.000,00 euro. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune XXXX, via XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6. A favore di XXXX, sede a XXXX, C.F.: XXXX, domicilio eletto, XXXX in XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, in qualità di debitore ipotecario e XXXX, nata a XXXX il XXXX, C.F.: XXXX, in qualità di debitore non datore di ipoteca;
- Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX

Atto giudiziario, Ufficiale Giudiziario, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX nato a XXXX il XXXX CF: XXXX.

O- CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il quesito O in maniera completa richiede: *“verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*.

L’immobile è stato comprato con regolare atto di compravendita tra vivi e non grava nessuno dei pesi sopra citati.

P- SPESE DI MANUTENZIONE E GESTIONE

Il quesito P in maniera completa richiede: *“accerti l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*.

In merito alle spese fisse di gestione annuali si può dire quanto segue:

- i costi di manutenzione del giardino esterno sono di circa 1.800,00 euro annui, come dichiarato dall’Esecutato, basandosi su quanto dichiarato dall’esecutato in quanto non si ci sono fatture relative a questa tipologia di manutenzione periodica;
- la manutenzione della piscina incide per circa 1.200,00 euro annuali, come dichiarato dall’Esecutato, basandosi su quanto dichiarato dall’esecutato in quanto non si ci sono fatture relative a questa tipologia di manutenzione periodica;
- in merito alle spese di fornitura idrica tramite Società XXXX sono stati forniti i primi tre trimestri dell’anno 2024 e non il quarto. Di cui dunque non si può valutare il costo o se saldato o meno. Nelle bollette consegnate, sono visibili costi di anni precedenti non saldati. Interpolando dunque tutti questi dati si stimano come costi circa 100,00 euro mensili, ossia circa 1.200,00 euro annui;
- trattandosi di prima casa non si paga I.M.U.;
- che, come da documento T.A.R.I. fornito dall’ Esecutato, i costi annuali di tale tassa ammontano a circa 500,00 euro annui;
- in merito alle spese di fornitura elettrica tramite XXXX, sono state fornite tre mensilità dell’anno 2024 e precisamente dei mesi luglio, agosto e settembre. Si evince un consumo medio mensile di circa 200,00 euro per un totale di circa 2.400,00 euro annui;
- in merito alle spese di fornitura gas tramite XXXX, sono state fornite quattro mensilità dell’anno 2024 e precisamente dei mesi gennaio, luglio, agosto e settembre. Si evince un consumo medio mensile di circa 60,00 euro per un totale di circa 720,00 euro annui;
- in condivisione vi è la vasca Imhoff, ma non sono stati necessari ad oggi interventi, come dichiarato dall’Esecutato, e pertanto non ci sono costi da stimare;
- la manutenzione straordinaria necessaria sull’immobile e necessaria per infiltrazioni di acqua verrà considerata di seguito nella valutazione degli immobili, come decurtazione del suo valore per lo stato degli stessi;

In merito alle spese non pagate negli anni risulta dai documenti rinvenuti quanto segue:

- nelle fatture di fornitura idrica di XXXX risultano come fatture precedenti da pagare: 255,23 euro relativi al terzo trimestre 2022, 307,94 euro relativi al quarto trimestre 2022, 535,65 euro relativi al terzo trimestre 2023, 388,78 euro relativi al secondo trimestre 2024;
- l'esecutato ha dichiarato che non sono stati pagati gli ultimi quattro anni della tassa T.A.R.I., per un ammontare di circa 2.000,00 euro;

In merito ai procedimenti giudiziari, come visto dalle ispezioni ipotecarie si hanno i seguenti:

- Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
- Atto giudiziario, Tribunale di XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX, categoria A/7. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX. Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo, fino alla concorrenza di 431.034,41Euro;
- Annotazione n. XXXX del XXXX (provvedimento di dissequestro);
- Annotazione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
- Atto giudiziario, Tribunale di XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX, categoria A/7. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX. Annotazione a trascrizione - Provvedimento di dissequestro;
- Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
- Atto giudiziario, Tribunale di XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6. E ne sono presenti altre non oggetto della presente procedura esecutiva. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX ed altri soggetti non presenti nella procedura di cui in oggetto. Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo;
- Annotazione n. XXXX del XXXX (restrizione di beni);
- Annotazione n. XXXX del XXXX (restrizione di beni);
- Trascrizione del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
- Atto giudiziario, Tribunale di XXXX, sede XXXX, Repertorio XXXX del XXXX. Unità immobiliari negoziali: Catasto fabbricati del Comune di XXXX, XXXX, Foglio XXXX p.lla XXXX sub XXXX, rispettivamente categoria A/7 e C/6. A favore di XXXX, sede XXXX, C.F.: XXXX, contro XXXX, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX.

(cfr. **All. O: Bollette fornite dall'Esecutato**)

Q - OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il quesito Q in maniera completa richiede: *“accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)”*.

All'atto dei sopralluoghi, dopo avere individuato gli immobili e con il supporto del Custode Giudiziario e dello stesso esecutato, sia l'appartamento che il garage oggetto di pignoramento risultavano abitati dalla

famiglia dello stesso esecutato, essendone la residenza continuativa come lui stesso dichiarava durante il sopralluogo.

(cfr. **All. P: Certificato di residenza**)

R – ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

Il quesito R in maniera completa richiede: *“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti; Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”*.

Si tratta di n. 2 immobili siti nel Comune di XXXX in XXXX con ingresso pedonale al n. XXXX e sulla stessa via due ingressi carrabili, uno per ogni immobile. Essi parte dello stesso corpo strutturale: il garage si trova nel piano seminterrato e l'abitazione di sviluppa dal piano seminterrato al piano terra ed al primo. Si tratta di tipologia di villa unifamiliare singola con un'area esterna di pertinenza esclusiva, in parte piastrellata, nella quale si trova una piscina, ed in parte a giardino. I confini sono: nord ed ovest con altra ditta, a sud in parte con altra ditta ed in parte con un parcheggio pubblico su XXXX e ad est con XXXX.

Come già esplicitato nel paragrafo A, di seguito vengono riportate le specifiche degli immobili, con dati catastali, metri quadri calpestabili, altezza degli interpiani, divisione interna, notizie sulle strutture e specifiche sulle caratteristiche interne come rivestimenti, impianti e finiture:

1. Unità immobiliare destinata ad abitazione

Censita in catasto al foglio XXXX del Catasto fabbricati del Comune di XXXX, particella 2274, sub 2, XXXX, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita euro 1.382,81;

Avendo la conformazione di villetta unifamiliare ha quattro lati liberi, prospicienti sull'area di pertinenza esclusiva. L'edificio, strutturalmente, è realizzato in c.a. a più elevazioni: un piano seminterrato destinato a piano cantinato e dove si trova anche l'altra unità immobiliare, anch'essa oggetto di pignoramento, destinata a garage, due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) destinate ad abitazione. La copertura è a falde inclinate e non vi è sottotetto accessibile. Il collegamento interno tra i vari piani avviene a mezzo di scale anch'esse in c.a..

Al piano seminterrato si trovano: n. 2 cantine, un disimpegno, una lavanderia ed un bagno. In una delle due cantine è presente una porta di collegamento con l'altra unità immobiliare destinata a garage e l'altra è munita di uno spazio esterno coperto da una tettoia. Dalla lavanderia si ha accesso all'intercapedine dove è visibile la vasca di accumulo per riserva idrica.

Al piano terra si trovano: un ingresso – soggiorno, continuo ed open-space con la cucina, un piccolo ripostiglio, un disimpegno, un bagno ed un vano adibito a studio. Tutti i vani di tale piano, ad eccezione del ripostiglio, ricevono luce solare diretta e possibilità di ricambio d'aria grazie a finestre e porte-finestre, anche il disimpegno, grazie finestre poste nel vano scala.

Al piano primo si trovano: un ampio disimpegno, un bagno, n. 2 camere da letto munite di affaccio su un balcone comune ad entrambe, una camera patronale, con bagno in camera e balcone privato, una cabina armadio con doppio accesso, sia dal disimpegno che dal bagno in camera. Tutti i vani di tale piano, ad eccezione della cabina armadio, ricevono luce solare diretta e possibilità di ricambio d'aria grazie a finestre e porte-finestre, anche il disimpegno, grazie finestre poste nel vano scala nei diversi livelli.

L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti ed in buono stato manutentivo, a parte alcuni punti del piano cantinato che sono afflitti dal problema dell'umidità di risalita ed un po' di umidità nel disimpegno del piano cantinato in corrispondenza del solaio. I vani sono tutti piastrellati con ceramiche in ottime condizioni e le scale con pietra lavica, i bagni risultano rivestiti con altezze differenti per creare effetti di design interno delle ceramiche. Tutti i rivestimenti sono integri. Sono presenti ed in buone condizioni i sanitari, le pareti sono intonacate e pitturate con pitture lavabili. Solo in un angolo di una delle camere è presente una lieve traccia di umidità proveniente dalla copertura. Completo con tutte le porte interne in ottime condizioni. Al piano terra alcune aree del soffitto sono controsoffittate in cartongesso per migliorare l'estetica, fornendo così un'architettura più moderna. È munito di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di riscaldamento, di gas, pompe di calore in alcuni vani per il raffrescamento estivo ed impianto citofonico. In copertura, come visibile dall'immagine ricavata tramite Google Maps (cfr **All. D: Pannelli fotovoltaici visti da google maps**), sono presenti dei pannelli fotovoltaici, i quali non sono muniti di nessun sistema di accumulo e che, a detta dell'Esecutato, hanno una potenza di 10 KW e andranno dismessi entro l'anno 2025. Essi, come asserito, sono in funzione ed immettono energia elettrica in rete ottenendo in compensazione una diminuzione dei costi nella bolletta riguardante l'elettricità.

I balconi sono anch'essi piastrellati ed in buono stato manutentivo, con parapetto realizzato con ringhiera in ferro. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e completi di persiane anch'esse dello stesso materiale. La facciata, interamente intonacata e pitturata con pittura idonea per esterni, si presenta integra ed in ottime condizioni.

L'unità immobiliare in questione è di circa mq 270,00 comprensiva di pareti perimetrali (superficie commerciale) e ad esclusione delle aree esterne.

I vani al piano seminterrato, al netto delle pareti, hanno le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- vano adibito a cantina, denominato "cantina 1", mq 24,74 circa, ha accesso dalla scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato ed è da questa che si accede all'intero piano, oppure da una porta che collega con l'altra unità immobiliare oggetto della presente procedura. Non ci sono finestre, l'unica luce arriva per via indiretta dalla finestra posta nel pianerottolo della sopracitata scala;
- ad un vano adibito a cantina, denominato "cantina 2", mq 19,33 circa, con luce solare diretta e ricambio di aria tramite una finestra ed una porta finestra poste ad est e che portano ad un'area esterna di pertinenza di mq 14,30, coperta in parte dal ballatoio del piano superiore ed in parte da una tettoia in legno. Tale area è separata dalla scivola che porta al garage da un muretto con ringhiera posta superiormente;
- un vano adibito a disimpegno, mq 2,30 circa, che non presenta nessun ingresso naturale di luce solare;
- un vano adibito a bagno, mq 6,44 circa, munito di una piccola finestrella posta in alto e che prospetta all'interno dell'intercapedine dell'abitazione;

- un vano adibito a lavanderia, mq 13,48 circa, che non presenta nessun ingresso naturale di luce solare e con una porta che consente l'ingresso all'intercapedine dove è posta una vasca di 2.000 litri come riserva di acqua.

I vani al piano terra, al netto delle pareti, hanno le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- un vano adibito a open – space, che contiene ingresso, soggiorno, cucina e disimpegno, mq 58,93 circa, riceve luce solare diretta e ricambio naturale di aria tramite una porta-finestra prospiciente a ovest e delle finestre lungo le altre tre esposizioni cardinali. Nell'area adibita a soggiorno si trova l'ingresso all'intera abitazione, esposto ad est;
- un vano adibito a bagno, mq 2,77 circa, con finestra ad anta singola esposta a ovest;
- un vano adibito a studio, mq 15,20 circa, con porta-finestra esposta a nord e finestra esposta a ovest;
- un vano adibito a ripostiglio, mq 1,46 circa, che non presenta nessun ingresso naturale di luce solare;

Dal piano terra si accede all'area di pertinenza esclusiva esterna dove vi è una piscina delle dimensioni di mq 18,00 circa e che si trova a sud dell'abitazione. Dallo stesso lato, limitrofa alla piscina, si trova una tettoia, denominata per chiarezza espositiva "tettoia 2", delle dimensioni di mq 25,78 circa, in legno ancorata da un lato al ballatoio del piano superiore, che non è in perfette condizioni manutentive a causa dell'evidente distacco, visibile dal piano superiore, dell'impermeabilizzazione. Il lato est dell'area esterna è quasi totalmente a giardino, tranne lungo l'abitazione che è piastrellato. In parte del prospetto est ed in continuità con parte del prospetto nord c'è un'ulteriore tettoia, denominata per chiarezza espositiva "tettoia 3", delle dimensioni di mq 46,44 circa, realizzata in due tempi in quanto è visibile una parte di legno più nuovo ed una parte più vecchia. Ciò contribuisce contemporaneamente ad uno stato manutentivo migliore e ad uno peggiore nell'ambito stessa struttura.

I vani al piano primo, al netto delle pareti, hanno le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- un vano adibito a camera patronale, mq 15,20 circa, riceve luce solare diretta e ricambio naturale di aria tramite una porta-finestra prospiciente a nord che consente l'ingresso ad un balcone a servizio esclusivo di tale camera, delle dimensioni di mq 5,56. Un bagno in camera, delle dimensioni di mq 5,47 circa, con finestra esposta ad ovest;
- un vano adibito a bagno, mq 2,77 circa, con finestra ad anta singola esposta a ovest;
- un vano adibito a cabina armadio, mq 8,44 circa, al quale si può accedere sia dal bagno in camera che dal disimpegno. Non presenta nessun ingresso naturale di luce solare;
- un vano adibito a bagno, mq 6,68 circa, riceve luce solare diretta e ricambio naturale di aria tramite una finestra prospiciente a nord;
- un vano adibito a disimpegno, mq 7,49 circa, che non ha nessun ingresso diretto di luce naturale solare, indirettamente arriva dalla finestra del vano scala, posta nel pianerottolo;
- un vano adibito a camera da letto, denominata "letto 1", mq 16,76 circa, riceve luce solare diretta e ricambio naturale di aria tramite una porta-finestra prospiciente a est e che consente l'accesso ad un balcone, di mq 28,09 circa, a servizio anche dell'altra camera da letto, denominata "letto 2";
- un vano adibito a camera da letto, denominata "letto 2", mq 15,04 circa, riceve luce solare diretta e ricambio naturale di aria tramite una porta-finestra prospiciente a nord e che consente l'accesso ad un balcone, di mq 28,09 circa, a servizio anche dell'altra camera da letto, denominata "letto 2";

Gli interpiani hanno un'altezza pari a 2,75 m.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alle tavole grafiche allegate (cfr **All. E1, E2, E3, E4 ed E5: Tavole grafiche**) ed alla documentazione fotografica allegata (cfr **All. F: Documentazione fotografica**).

2. Unità immobiliare destinata a garage

Censita in catasto al foglio XXXX del Catasto fabbricati del Comune di XXXX, particella 2274, sub 7, XXXX, piano S, cat. C/6, classe 5, consistenza 34 mq, rendita euro 131,70;

Documentalmente e allo stato dei fatti destinata a garage, l'unità immobiliare in questione è di circa mq 32,37 al netto delle pareti perimetrali, con le pareti perimetrali si ha una superficie commerciale di circa 38 mq.

Le pareti ad ovest ed a sud confinano con l'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare e con essa è collegata internamente a mezzo di una porta posta nella citata parete a sud, a nord confina con il terreno e ad est è posto l'ingresso con porta caratteristica di garage in ferro. L'interpiano ha un'altezza pari a 2,80 m.

L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti ed in discreto stato manutentivo, in quanto in alcuni punti sono presenti tracce di umidità da risalita. È piastrellato con ceramiche ed il rivestimento è integro. Le pareti sono intonacate e pitturate con pitture lavabili. L'immobile è munito di impianto elettrico sottotraccia. Ha un'area esterna di pertinenza esclusiva che consente l'accesso dei veicoli a mezzo di una scivola e di un ingresso carrabile posto su Via Mongibello. Tale area non ha nessun collegamento con l'area esterna dell'altro immobile.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alle tavole grafiche allegate (cfr **All. E5: Tavole grafiche**) ed alla documentazione fotografica allegata (cfr **All. F: Documentazione fotografica**).

L'edificio è posto ad una quota maggiore rispetto alla strada; dunque, il piano terra non sarà a livello stradale ma ad una quota maggiore. Tale dislivello viene superato a sud, dalla parte dell'ingresso pedonale, con una scala interna, invece a nord, dalla parte dell'ingresso carrabile a servizio dell'unità immobiliare destinata ad abitazione da una scivola. In tale area esterna e sotto la tettoia c'è lo spazio per il parcheggio di una vettura (cfr **All. F: Documentazione fotografica** e cfr **All. G: Documentazione fotografica dalla XXXX**).

Infine, gli impianti sono conformi alle normative relative agli anni di costruzione, in quanto nella documentazione urbanistica sono stati rinvenuti i certificati di conformità.

S – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il quesito S in maniera completa richiede: *“determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)”*.

Per stabilire il valore degli immobili, il sottoscritto CTU, ha eseguito due stime:

- sintetica, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato: metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima;

- analitica, mediante capitalizzazione del bene prodotto dal reddito.
- La media tra i due valori ottenuti ha determinato il valore effettivo dell'immobile.
L'unità di misura prescelta dal sottoscritto è il metro quadrato di superficie commerciale.

Operazioni preliminari: calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento alla norma UNI EN 15733-2011, che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Il computo delle superfici viene effettuato con i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se in comunione con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi. Sono da considerarsi:

- **pertinenze esclusive di ornamento:** i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc....
- **pertinenze esclusive a servizio:** i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc....).

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno, mentre per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più le indicazioni circa la ponderazione delle superfici, originariamente contenute nella vecchia norma UNI 10750-2005, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si fa riferimento al DPR 139/98:

- 30% della superficie di terrazze o balconi comunicanti (fino a 25 mq);
- 10% della quota di terrazze o balconi comunicanti eccedente i 25 mq;
- 15% della superficie di terrazze o balconi non comunicanti (fino a 25 mq);
- 5% della quota di terrazze o balconi non comunicanti eccedente i 25 mq;
- 10% delle aree scoperte fino a 25 mq;

- 2% della quota delle aree scoperte eccedente i 25 mq;

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze di servizio, non costituenti unità immobiliari autonome, secondo quanto disposto dal DPR 139/98, la superficie omogeneizzata si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sempre ai sensi del DPR 139/98 si specifica che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

Unità immobiliare destinata ad abitazione

Sulla base dei riferimenti sopraesposti, tenendo conto dei coefficienti di ponderazione assegnati dallo scrivente alle superfici accessorie dell'unità immobiliare, la superficie commerciale complessiva:

- dell'appartamento, considerate le pertinenze esterne, è pari a mq 317,97, comprensiva delle percentuali dei balconi calcolate come sopra indicato e dell'area esterna. Si arrotonda per eccesso a mq 318,00.

a) Stima sintetica per il calcolo del valore dell'immobile

La base di dati utilizzata dal sottoscritto CTU per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2024, secondo semestre, Comune di XXXX desunta dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- consultazione quotazioni borsino immobiliare;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

Definito il valore unitario medio di riferimento, il sottoscritto CTU ha poi proceduto ad una sua correzione mediante idonei coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto di tutte le condizioni intrinseche (superfici, rifiniture, esposizione, ecc) ed estrinseche (centralità, servizi, ecc), emerse in occasione del sopralluogo condotto presso gli immobili oggetto di perizia.

C1 – Coefficiente di vetustà e caratteristiche intrinseche (grado di finitura, Orientamento, panoramicità, prospicienza, luminosità e soleggiamento)

C1 = 1,00

C2 – Coefficiente caratteristiche estrinseche (di ubicazione)

C2 = 0,90

C3 – Coefficiente tipologia di vendita

È stato determinato partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata di beni, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta mentre, nel libero mercato, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile, il valore del bene in vendita;
- l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte in perizia e senza aver potuto visitare l'unità immobiliare rendendolo, di fatto, più cauto nel formulare l'offerta;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovutogli) sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene (con conseguenti aumenti di spese).

$$C3 = 0,85$$

Il coefficiente di correzione complessivo del valore unitario medio applicabile sull'appartamento, ma anche sul garage essendo adibito ad abitazione, visto il grado di finitura e lo stato manutentivo rilevato, risulta quindi il seguente:

$$C=C1*C2*C3 = 1,00 *0,90*0,85=0,765$$

Il più probabile valore venale degli immobili è stato quindi ricavato moltiplicando il valore unitario corretto per la superficie commerciale.

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto C.T.U. secondo la metodologia descritta, il valore unitario medio di vendita (Vu) di appartamenti, in condizioni ordinarie, siti nella zona, ed attestandosi sul valore medio e non su quello massimo per tenere in condizioni lo stato manutenzione che richiede interventi per infiltrazioni di acqua, risulta pari ad € 1.170,00 al mq, tale valore deve essere implementato del 10% per la presenza della piscina e del 2% per la presenza dei pannelli fotovoltaici (normalmente l'implemento si attesta intorno al 4%, ma vista l'assenza di un sistema di accumulo si è ritenuto opportuno dimezzarne il valore). Dunque, il valore unitario finale di vendita è € 1.310,40 al mq, che si arrotonda per eccesso a € 1.310,00 al mq.

Considerato il coefficiente di correzione determinato per rendere tale prezzo consono alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, pari a 0,765 e stabilita la superficie commerciale degli immobili (S.comm), secondo la metodologia descritta al paragrafo precedente, che risulta pari a 318,00 mq per l'appartamento, si determina un valore commerciale complessivo pari a:

$$V_{app} = Vu \times C \times S_{comm} = 1.310,00 \times 0,765 \times 318,00 = € 318.683,70$$

b) Stima analitica del valore dell'immobile

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario degli immobili, che si attua applicando la formula:

$$V=Bf/r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell'immobile

- Bf = Beneficio fondiario o reddito netto
- R = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Beneficio Fondiario (Bf) che è dato dalla seguente formula:

$$Bf = RLT - S$$

Dove:

- RLT = Reddito Lordo Totale Annuo
- S = Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfitti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il Reddito Lordo Totale annuo (RLT), calcolato con la formula del montante semplice a rate costanti, sarà dato dal canone mensile più gli interessi sulle rate pagate anticipatamente nel corso dell'anno, considerando un saggio del 3%.

Il canone mensile dell'appartamento è stato determinato in 1.431,00 €, considerando un canone di affitto mensile di 4,50 €/mq (considerata anche la presenza della piscina e dei pannelli fotovoltaici), rapportato alla superficie commerciale dell'immobile pari a 318,00 mq. Si ha dunque:

$$RLT = 1.431,00 * (12 + 0,03 * (12 + 1) / 2) = 17.451,05 \text{ €}$$

Il beneficio fondiario (o reddito netto annuo) si ottiene detraendo dal reddito tutte le spese di gestione che, complessivamente, si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$S = 0,3 * RLT = 0,3 * 17.451,05 \text{ €} = 5.235,31 \text{ €}$$

$$Bf = RLT - S = 17.451,05 \text{ €} - 5.235,31 \text{ €} = 12.215,73 \text{ €}$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 4,00%, per cui si ottiene il valore:

$$V_{app} = Bf / r = 12.215,73 \text{ €} / 0,04 = 305.393,29 \text{ €}$$

Giudizio di stima finale unità immobiliare destinata ad abitazione

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene il seguente valore:

$$V_{app} (\text{€}) = (318.683,70 + 305.393,29) / 2 = \text{€} 312.038,49, \text{ che si arrotonda ad } \text{€} 312.000,00$$

Al valore determinato vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o di demolizione stimati in € 26.000,00 e circa € 8.000,00 per le spese dei tecnici che serviranno.

Si determina quindi il valore di stima dell'immobile destinato ad abitazione in **€ 278.000,00.**

Unità immobiliare destinata a garage

Sulla base dei riferimenti sopraesposti, tenendo conto dei coefficienti di ponderazione assegnati dallo scrivente alle superfici accessorie dell'unità immobiliare, la superficie commerciale complessiva:

- del garage, considerate le pertinenze esterne, è pari a mq 41,3, comprensiva delle percentuali dei balconi calcolate come sopra indicato e dell'area esterna. Si arrotonda per difetto a mq 41,00.

c) Stima sintetica per il calcolo del valore dell'immobile

La base di dati utilizzata dal sottoscritto CTU per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2024, secondo semestre, Comune di XXXX desunta dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- consultazione quotazioni borsino immobiliare;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

Definito il valore unitario medio di riferimento, il sottoscritto CTU ha poi proceduto ad una sua correzione mediante idonei coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto di tutte le condizioni intrinseche (superfici, rifiniture, esposizione, ecc) ed estrinseche (centralità, servizi, ecc), emerse in occasione del sopralluogo condotto presso gli immobili oggetto di perizia.

C1 – Coefficiente di vetustà e caratteristiche intrinseche (grado di finitura, orientamento, panoramicità, prospicienza, luminosità e soleggiamento)

C1 = 1,00

C2 – Coefficiente caratteristiche estrinseche (di ubicazione)

C2 = 0,90

C3 – Coefficiente tipologia di vendita

È stato determinato partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata di beni, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta mentre, nel libero mercato, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile, il valore del bene in vendita;
- l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte in perizia e senza aver potuto visitare l'unità immobiliare rendendolo, di fatto, più cauto nel formulare l'offerta;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovutogli) sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene (con conseguenti aumenti di spese).

C3 = 0,85

Il coefficiente di correzione complessivo del valore unitario medio applicabile sull'appartamento, ma anche sul garage essendo adibito ad abitazione, visto il grado di finitura e lo stato manutentivo rilevato, risulta quindi il seguente:

$$C=C1*C2*C3 = 1,00 *0,90*0,85=0,765$$

Il più probabile valore venale degli immobili è stato quindi ricavato moltiplicando il valore unitario corretto per la superficie commerciale.

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto C.T.U. secondo la metodologia descritta, il valore unitario medio di vendita (Vu) di box, in condizioni ordinarie, siti nella zona, ed attestandosi sul valore medio e non su quello massimo per tenere in condizioni lo stato manutenzione che richiede interventi per infiltrazioni di acqua, risulta pari ad € 946,45 al mq, che si arrotonda per difetto a € 946,00 al mq.

Considerato il coefficiente di correzione determinato per rendere tale prezzo consono alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, pari a 0,765 e stabilita la superficie commerciale degli immobili (S.comm),

secondo la metodologia descritta al paragrafo precedente, che risulta pari a 41,00 mq per l'appartamento, si determina un valore commerciale complessivo pari a:

$$V_{app} = V_u \times C \times S_{comm} = 946,00 \times 0,765 \times 41,00 = € 29.671,29$$

d) Stima analitica del valore dell'immobile

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario degli immobili, che si attua applicando la formula:

$$V = B_f / r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell'immobile
- B_f = Beneficio fondiario o reddito netto
- R = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Beneficio Fondiario (B_f) che è dato dalla seguente formula:

$$B_f = RLT - S$$

Dove:

- RLT = Reddito Lordo Totale Annuo
- S = Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfitti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il Reddito Lordo Totale annuo (RLT), calcolato con la formula del montante semplice a rate costanti, sarà dato dal canone mensile più gli interessi sulle rate pagate anticipatamente nel corso dell'anno, considerando un saggio del 3%.

Il canone mensile del garage è stato determinato in 155,80 €, considerando un canone di affitto mensile di 3,80 €/mq, rapportato alla superficie commerciale dell'immobile pari a 41,00 mq. Si ha dunque:

$$RLT = 155,80,00 \times (12 + 0,03 \times (12 + 1) / 2) = 1.899,98 €$$

Il beneficio fondiario (o reddito netto annuo) si ottiene detraendo dal reddito tutte le spese di gestione che, complessivamente, si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$S = 0,3 \times RLT = 0,3 \times 1.899,98 € = 569,99 €$$

$$B_f = RLT - S = 1.899,98 € - 569,99 € = 1.329,99 €$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 4,00%, per cui si ottiene il valore:

$$V_{app} = B_f / r = 1.329,99 € / 0,04 = 33.249,67 €$$

Giudizio di stima finale unità immobiliare destinata ad abitazione

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene il seguente valore:

$$V_{gar} (€ 29.671,29 + € 33.249,67) / 2 = € 31.460,48, \text{ che si arrotonda ad } \underline{\underline{€ 31.000,00}}$$

Si determina quindi il valore di stima degli immobili pignorati in **€ 309.000,00**.

T - RIDUZIONE DEL PREZZO

Il quesito T in maniera completa richiede: *“tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”*.

La riduzione del prezzo di mercato è stata già applicata nella valutazione dei beni al paragrafo precedente con l'applicazione del coefficiente C3 e corrisponde al 15%.

U - LOTTI

Il quesito U in maniera completa richiede: *“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”.*

Si consiglia di procedere alla vendita in unico lotto in quanto abitazione e garage sono nella stessa struttura e collegati tra di loro da porta interna.

V - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il quesito V in maniera completa richiede: *“alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”.*

Gli Allegati F e G producono idonea documentazione fotografica richiesta.

W - ACCERTAMENTO DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE

Il quesito W in maniera completa richiede: *“accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”.*

Gli immobili pignorati, censiti al N.C.E.U. del Comune di XXXX al Foglio XXXX, Particella XXXX, subalterni XXXX, sono di proprietà del Sig. XXXX per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

X - EVENTUALE DIVISIONE DEI BENI PIGNORATI IN QUOTA

Il quesito X in maniera completa richiede: *“nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell’altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto 13 Mod.REV.1.nuovo.560 meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”.*

Gli immobili pignorati, censiti al N.C.E.U. del Comune di XXXX al Foglio XXXX, Particella XXXX, subalterni XXXX sono di proprietà del Sig. XXXX per la quota di 1/1 pertanto non si deve predisporre un progetto di divisione.

Z – CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., consapevole di aver svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento dovesse necessitare.

Allegati:

- A) Decreto di nomina;
- B) Contratto di mutuo ipotecario;
- C) verbali operazioni peritali;
- D) Pannelli fotovoltaici visti da google maps;
- E) Tavole grafiche;
- F) Documentazione fotografica;
- G) Documentazione fotografica dalla via di accesso;
- H) Titolo di proprietà;
- I) Documentazione catastale;
- J) Regime patrimoniale;
- K) Elenco delle formalità gravanti sugli immobili;
- L) Tavole confronto stato di fatto e situazione catastale;
- M) Destinazione urbanistica della zona;
- N) Tavole di confronto stato di fatto e progetto presentato;
- O) Bollette;
- P) Certificato di residenza.

XXXX lì 24/04/2025

Con osservanza

Il C.T.U.

XXXX

Premessa ed individuazione del mandato.....	2
Svolgimento delle operazioni peritali.....	5
A -Identificazione de beni pignorati.....	6
B -Verifica dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.....	10
C -Verifica proprietà dei beni.....	11
D -Provenienza del bene e continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.....	11
E -Impossibilità di procedere ad un completo accertamento.....	11
F -Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.....	12
G -Identificazione catastale degli immobili e verifica della rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	17
H -Destinazione urbanistica della zona.....	19
I -Verifica della conformità urbanistico-edilizia dello stato di fatto ed eventuali costi e modalità di sanatoria.....	19
J -Per immobili abusivi possibilità di sanatoria o presenza di istanze di condono.....	22
K -Verifiche per istanze di condono edilizio.....	22
L -Per immobili abusivi non sanabili.....	23
M -Esistenza di formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.....	23
N -Esistenza di formalità che saranno cancellate.....	23
O -Censo, livello o uso civico.....	24
P -Spese di manutenzione e gestione.....	24
Q -Occupazione dei beni pignorati.....	26
R -Elementi utili per la vendita.....	26
S – Determinazione del valore degli immobili.....	30
T – Riduzione del prezzo.....	36
U – Lotti.....	36
V – Documentazione fotografica.....	36
W – Accertamento della quota di proprietà del debitore.....	36
X – Eventuale divisione dei beni pignorati in quota.....	37
Z– Conclusioni.....	37