



TRIBUNALE DI LANCIANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 42/2024



G.E. DOTT. CHIARA D'ALFONSO



AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.



CONTRO

[XXXXXXXXXXXXXX]



PREMESSA



A seguito della nomina ricevuta dal G.E. dott. Chiara D'Alfonso in riferimento alla procedura esecutiva promossa da "AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." contro "XXXXXXXXXXXXXX", il sottoscritto ing. Maurizio Calabrese, iscritto al n. 1227 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Chieti, dopo aver effettuato le necessarie ricerche documentali presso gli Enti preposti, dopo aver effettuato sopralluoghi, ricognizioni e rilievi, espletato tutte le attività relative ai quesiti posti, nonché a seguito dell'attento esame delle documentazioni depositate dalle parti sulla piattaforma PCT, è in grado di riferire quanto segue.



Dalle risultanze documentali acquisite è emerso che la massa immobiliare



oggetto del pignoramento è costituita da n. 2 unità immobiliari site nel comune di Altino, alla contrada Selva, e, più precisamente:

1. Appartamento posto al piano secondo di una palazzina prospiciente la Strada Statale n. 84 "Frentana", indicata come via Nazionale, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella n. 4176 sub 45, Cat. A/2, cl. 2, vani 6 rc. euro 495,80, indirizzo: via Nazionale n. 139;

2. Posto auto coperto al piano seminterrato della stessa palazzina, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella n. 4176 sub 25, Cat. C/6, cl. 1, mq12 rc. Euro 26,85.

QUESITO PRELIMINARE

In relazione al quesito preliminare, riguardante la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, si riferisce quanto segue.

La parte procedente **ha depositato certificazione notarile sostitutiva** del notaio XXXXXXXXXX iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) ed avente sede in Maddaloni (CE).

La certificazione è stata emessa nei termini previsti dal 2° comma dell'art. 657 c.p.c. ed emessa sulla base delle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio precedente a far data dal 10/9/2024.

Nello stesso certificato, a pag. 9, viene testualmente affermato: "*Risultanze delle visure catastali a tutto il 13/9/2024. Per gli immobili siti nel Comune di Altino (CH) come da visura storica allegata*". Tuttavia non è stato rinvenuto tale visura storica nel fascicolo telematico.

Al riguardo è stata premura dello scrivente reperire nel portale SISTER, in data 5/11/2024:

- la visura storica per l'immobile f. 3, part. 4176, sub. 25 (**ALLEGATO 1**);

la visura storica per l'immobile f. 3, part. 4176, sub. 45 (ALLEGATO 2).

Infine, si precisa che il creditore procedente **non ha depositato** il certificato di stato civile dell'esecutata. Pertanto, il sottoscritto in data 6/11/2024 ha inoltrato apposita richiesta al Comune di Altino.

In data 11/11/2024, con prot. N. 8406, il Comune di Altino ha trasmesso il certificato di stato civile dell'esecutata, da cui si evince che la stessa risulta di stato libero (ALLEGATO 3).

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti in Altino alla Via Nazionale n. 139 e precisamente:

1. Appartamento posto al piano secondo di una palazzina prospiciente la Strada Statale n. 84 "Frentana", indicata come via Nazionale, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella n. 4176 sub 45, Cat. A/2, cl. 2, vani 6 rc. euro 495,80, ivi compreso un locale adibito ad autoclave al piano interrato, confinante l'appartamento con vano scala, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, distacco da detta via salvo altri, il locale autoclave con altri locali sua autoclave e corridoio di accesso, salvo altri;
2. Posto auto coperto al piano seminterrato della stessa palazzina, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella n. 4176 sub 25, Cat. C/6, cl. 1, mq12 rc. Euro 26,85, confinante con proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, area di manovra, muro perimetrale, salvo altri.

Gli immobili oggetto di pignoramento saranno posti in vendita in LOTTO



2. L'ESPERTO PROVVEDA AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE, AVENDO CURA DI PRECISARE LE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 E SE LA VENDITA IMMOBILIARE SIA SOGGETTA AD I.V.A., OVVERO NEL CASO DI IMMOBILI ABITATIVI, DICA IL CTU SE POSSA SUSSISTERE LA POSSIBILITÀ DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA PER L'IMPONIBILITÀ IVA ESSENDO GIÀ TRASCORSI I 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DEL RIPRISTINO.

L'appartamento, visionato in data 6/12/2024 unitamente al Custode Giudiziario ed alla parte esecutata (verbale di sopralluogo, redatto dal Custode giudiziario, già presente nel fascicolo telematico), si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come il posto auto coperto.

Dalle informazioni reperibili sulle visure catastali è possibile attestare che la costituzione dell'ente urbano (f. 3, p. 4176, sub. 25) è avvenuta formalmente il 1/4/2008 (pratica catastale CH0075761), la fusione-ultimazione di fabbricato urbano (f. 3, p. 4176, sub. 45) è avvenuta formalmente il 20/01/2010 (pratica catastale CH0013632).

Evidenziato quanto sopra, si può affermare che il periodo di realizzazione dell'intero fabbricato è avvenuto tra il 2007 ed il 2010, conseguentemente sono già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

L'appartamento ed il posto auto sono di proprietà di persona fisica, pertanto, la loro vendita non è soggetta ad imponibilità I.V.A..

3. L'ESPERTO PROVVEDA AD INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985.

Come già detto al punto precedente, l'intero fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato nel periodo 2007/2010.

4. L'ESPERTO PROVVEDA AD ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUI IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA

REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

In data 6/11/2024 lo scrivente ha richiesto al Comune di Altino, a mezzo P.E.C., l'accesso agli atti urbanistico/edilizi degli immobili di cui trattasi.

In data 5/12/2024, con prot. N. 9088, il Comune di Altino ha trasmesso:

- il Permesso di Costruire n. 7 del 14/3/2008 recante "*Variante al permesso di costruire n. 21 del 14.08.2007 per la demolizione di un fabbricato esistente e costruzione di un edificio da adibirsi a civile abitazione e negozio*" con tutti gli allegati grafici;
- la lettera di trasmissione del tecnico progettista, datata 9/4/2010, inerente l'*Attestazione di Certificazione Energetica* delle singole unità immobiliari costituenti la palazzina.

In data 6/12/2024, in sede di sopralluogo, si è potuto constatare che:

- l'appartamento è ad uso residenziale, occupato senza titolo dal sig. XXXXXXXX (si veda verbale di sopralluogo, redatto dal Custode giudiziario, già presente nel fascicolo telematico);
- vi sono difformità sia urbanistiche/edilizie e sia catastali, meglio dettagliate nell'**ALLEGATO 4**.

Le difformità urbanistiche/edilizie consistono essenzialmente:

- nella **diversa destinazione d'uso dell'appartamento**. Difatti negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire n. 7 del 14/3/2008 che, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, costituisce il titolo legittimante dell'immobile), per l'appartamento di cui al sub. 45 è indicata la destinazione "uffici",

conseguentemente la macrocategoria d'uso di cui alla lettera b), comma 1, dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 corrisponderebbe a quella «produttiva e direzionale»; nello stato di fatto è stato acclarato l'uso «residenziale» corrispondente alla macrocategoria d'uso di cui alla lettera a) del suddetto articolo; l'uso residenziale, comunque, risulta già avvalorato nei documenti catastali laddove l'immobile di cui al sub. 45 è accatastato, sin dal 2010, come Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale).

Le difformità catastali consistono essenzialmente:

- nella **diversa distribuzione interna dei locali**. Sono presenti nuove tramezzature, verosimilmente realizzate con pareti in cartongesso, mentre non risultano state realizzate tramezzature previste nel titolo legittimante di cui al Permesso di Costruire n. 7 del 14/3/2008

Tali difformità dovranno essere sanate mediante presentazione di idoneo titolo edilizio ex art. 23-ter, comma 1-quinquies, del D.P.R. 380/2001 con le innovazioni di cui al decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024.

In particolare, la norma stabilisce che:

“Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a)”.

Le opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso (*da “b) produttiva e*



direzionale” ad “a) residenziale” di cui al comma 1 dell’art. 23-ter del D.P.R. 380/2001) sono state, ovviamente, già realizzate; pertanto, il titolo edilizio da presentare al Comune di Altino dovrà essere una S.C.I.A. in sanatoria.

Tenuto conto che, per la **pratica edilizia** suddetta, i costi preventivabili sono:

- l’onorario del tecnico abilitato pari ad € 1.500,00 oltre IVA e cassa previdenziale;
 - i diritti di segreteria da versare al Comune di Altino pari ad € 50,00;
 - l’oblazione pari ad almeno € 516,00, salvo conguaglio su contributo di costruzione residuo;
- per un totale lordo di almeno € 2.500,00.

A valle del titolo edilizio in sanatoria dovrà essere presentata apposita **pratica catastale di aggiornamento (DOCFA)**, i cui costi preventivabili sono:

- l’onorario del tecnico abilitato pari ad € 1.200,00 oltre IVA e cassa previdenziale
- le spese catastali da versare all’Erario pari ad € 50,00 per u.i.;
- per un totale lordo di almeno € 1.600,00.

5. L’ESPERTO PROVVEDA AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL’ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985.

Quesito non attinente poiché gli immobili di cui trattasi non sono terreni.

6. L’ESPERTO PROVVEDA AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L’IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL’ESATTA RISPONDEZZA DEI DATI SPECIFICATI NELL’ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L’EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L’AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E, IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITÀ, NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE.

Come già evidenziato nella risposta al quesito n. 4, vi sono delle difformità

catastali dovute alla diversa distribuzione interna dei locali. Sono presenti nuove tramezzature, verosimilmente realizzate con pareti in cartongesso, mentre non risultano state realizzate tramezzature previste nel progetto legittimante di cui al Permesso di Costruire n. 7 del 14/3/2008.

L'aggiornamento catastale dovrà essere espletato dopo la sanatoria edilizia. La consistenza in vani catastali, verosimilmente, sarà modificata.

Altri elementi necessari, propedeutici all'emissione del decreto di trasferimento: Attestazione di Prestazione Energetica, che potrà essere predisposto dopo gli adempimenti in sanatoria di cui sopra.

7. L'ESPERTO PROVVEDA AD APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI. IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA (ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA). L'ESPERTO DEVE INFINE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE.

L'esecutata risulta regolarmente intestataria degli immobili in oggetto in virtù del seguente titolo:

- Atto di compravendita del notaio XXXXXXXXXXXXX di Chieti n. 62074/29601 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Chieti in data 14/6/2010 al Registro generale n. 11131 e al Registro particolare n. 7518.

8. L'ESPERTO PROVVEDA A VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

A far data dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, per tutto il ventennio antecedente alla stessa, è stata accertata la continuità delle trascrizioni.

Con lo studio delle ispezioni e delle note ipotecarie, riguardanti il bene pignorato, si schematizzano di seguito – in ordine cronologico – le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con decreto di trasferimento, i cui costi saranno a carico della parte aggiudicataria.

1. ANNOTAZIONE del 13/05/2010 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 8886. Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXX Repertorio 61729 del 26/03/2010. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2852 del 2008;

Nella certificazione notarile depositata dalla parte procedente è affermato quanto segue:

«Comunicazione n. 930 del 27 maggio 2016 di estinzione parziale avvenuta il 3 maggio 2016. Cancellazione parziale eseguita in data 3 giugno 2016».

2. ISCRIZIONE del 14/06/2010 - Registro Particolare 2281 Registro Generale 11132. Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXX Repertorio 62075/29602 del 11/06/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

3. TRASCRIZIONE del 10/09/2024 - Registro Particolare 13265 Registro Generale 16773. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO. Repertorio 536 del 09/08/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

9. L'ESPERTO PROVVEDA A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI. AI SENSI DEL NOVELLATO ART.569 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.

Relazione di STIMA

La valutazione è stata redatta tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS*, *Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS* e *European Valuation Standards EVS*) e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

Scopo dell'incarico (Scope of Work) è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ovvero *«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»*.

Descrizione del contesto

Il compendio (appartamento e posto auto coperto) oggetto di stima è ubicato nel comune di Altino, piccolo borgo della provincia di Chieti situato su uno sperone roccioso che domina la valle dell'Aventino; come diversi borghi del territorio, il comune di Altino si sviluppa essenzialmente in due zone distinte del territorio: la parte "capoluogo", a monte, e la parte "valliva" lungo la SS 84 Frentana (denominata Località Selva di Altino).

Le due zone definiscono due sottomercati molto differenti: nella parte alta vi è la predominanza di un mercato residenziale con sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Nella parte bassa di Selva di Altino, dove è ubicato il compendio oggetto di stima, il mercato è più attivo grazie alla presenza di diverse attività commerciali e terziarie.

Il sottomercato di Selva di Altino

La località Selva di Altino si sviluppa essenzialmente lungo la direttrice est-ovest, con maggiore densità immobiliare nell'intorno della Strada Statale n. 84 Frentana; lungo l'arteria viaria infatti, sono presenti, oltre alle residenze, numerose attività sia commerciali che terziarie.

L'elevato flusso veicolare che si sviluppa lungo l'arteria stradale principale (la strada statale collega la valle industriale del Sangro con la valle dell'Aventino) fa



si che la zona risulti di particolare interesse generando una maggiore dinamicità del mercato immobiliare rispetto alla zona “capoluogo”.

Descrizione dell’immobile

Dalle notizie reperite nella relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n. 7 del 14/3/2008, corroborate da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo del 6/12/2024, si può affermare che il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari di cui ci si occupa (appartamento sub. 45 e posto auto coperto sub. 25):

- è stato realizzato nel periodo 2007/2010;
- ha, in pianta, una forma rettangolare con la parte fronteggiante la S.S. 84 curva e tamponata con una parete a vetro;
- si sviluppa su sei livelli, compreso l’interrato ed il sottotetto, collegati con scala ed ascensore posti nella parte centrale laterale;
- ha la struttura portante in c.a. a travi e pilastri con solaio in latero-cemento, le tamponature esterne e le tramezzature interne erano previste in forati di laterizio, intonacate al civile con finitura a pittura;
- al piano primo, secondo e terzo, nella parte frontale dell’edificio – laddove è presente la parete curva vetrata – gli appartamenti (n. 3) **erano** destinati ad uso “uffici” mentre i restanti n. 6 appartamenti erano destinati ad uso “residenziale”. Tuttavia, come già descritto nella risposta al quesito n. 4 vi è stato – per l’unità immobiliare principale di cui ci si occupa – un cambio di destinazione d’uso.
- tutti gli appartamenti e gli uffici fruiscono di balconi con affaccio esterno.

L’unità immobiliare principale (appartamento), attualmente adibita a civile abitazione, è stata ripartita – verosimilmente ab origine - con tramezzature in laterizio e/o cartongesso difformemente a quanto riportato nel titolo edilizio legittimante.

Per quanto riguarda le finiture, l’unità immobiliare principale presenta un pavimento in gres porcellanato, infissi in alluminio a taglio termico.



Il posto auto coperto, contraddistinto al subalterno catastale n. 25, è una delimitazione senza tramezzature dello spazio collettivo presente al piano seminterrato, di altezza netta pari 3 metri ed accessibile dal piazzale esterno posto sul retro del fabbricato e collegato con la gradinata interna.

È stato costituito il condominio, denominato XXXXXXXXXXXXXXXX.

Riferimenti urbanistici

Secondo lo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Esecutivo – PRE), l'immobile risulta ricompreso nell'area territoriale omogenea "B1 - Aree edificate consolidate: edifici esistenti" di cui all'art. 32 delle NTA.

Consistenza dell'unità immobiliare

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza, bisogna premettere che esistono due differenti definizioni: *superficie reale* e *superficie commerciale*.

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo; essa può essere distinta in:

- Superficie principale, ossia quella relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;
- Superficie secondaria, ossia relative dei balconi, terrazze (annesse) e soffitte, cantine, mansarde (collegate).

La superficie commerciale invece, è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, e che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

In tale ottica, la norma UNI 10750 riporta i seguenti i criteri per il computo della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (se eccedente i



0,5 m di spessore).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande.

Dall'analisi del rilievo effettuato, risultano le seguenti superfici:

	mq reali	criteri	mq commerciali
Superfici calpestabili comprese pareti divisorie interne	118,42	100%	118,42
Balconi e terrazze scoperti	23,25	25%	5,82
Posto auto coperto	14	35%	4,9
Totale			129,14

Procedimento di valutazione

Lo scopo della presente stima è finalizzato quindi all'individuazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, del compendio immobiliare in oggetto.

Si procede con l'attuazione di una procedura comparativa di stima attraverso un modello a un solo parametro secondo il *Market Comparison Approach (MCA)*.

Nel rispetto del principio di comparazione, il criterio di valutazione più rispondente allo scopo della stima e che si intende adottare per individuare il più probabile valore del bene in questione, è quello a "valore di mercato", da ricercare con procedimento diretto basato sulla comparazione di prezzi (storici o di precedenti valutazioni) di beni simili.

Indagine campionaria

La raccolta dei dati è stata effettuata attraverso la consultazione dei



corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso avvenute nel Comune di Altino e consultabili nel database dall'Agenzia delle Entrate.

Corrispettivi dichiarati

Sulla scorta delle ricerche effettuate nel database dell'Agenzia delle Entrate nel biennio 2023/2024, sono stati rilevati n. 12 atti di compravendita riferibili ad immobili di tipo residenziale per l'area omogenea "Selva di Altino" costituente il segmento di riferimento.

Il riepilogo del campione estrapolato è riportato nella tabella seguente:

ID	data atto	Appartamento			Posto auto coperto		anno di costruzione	prezzo
		piano	vani catastali	superficie catastale	autorimessa	superficie catastale		
1	12/09/2024	2	6	111	si	23	2010	135.000,00 €
2	09/08/2024	2	4,5	41,8	no	0	2008	76.000,00 €
3	08/08/2024	1	6,5	79	si	13	1990	100.000,00 €
4	23/05/2024	2	5	76,31	si	15	2008	108.000,00 €
5	10/04/2024	3	5	119	si	28	1978	110.000,00 €
6	15/03/2024	2	6,5	101	si	26	2007	110.000,00 €
7	04/03/2024	2	6	110	si	20	2009	133.000,00 €
8	15/12/2023	1	6,5	102	si	20	2001	140.000,00 €
9	28/09/2023	3	5,5	107	si	19	2000	120.000,00 €
10	29/06/2023	3	4,5	121	si	20	2002	65.000,00 €
11	23/03/2023	2	5	91	si	16	2001	90.000,00 €
12	21/03/2023	3	5	101	si	31	2010	100.000,00 €

Si è proceduto nell'eliminare dal suddetto campione gli immobili non comparabili con il caso di specie a causa di una o più caratteristiche (ad. es.: periodo di costruzione, superficie divergente, assenza posto auto coperto, non appartamenti, ecc.).

Pertanto, nell'allestimento del quadro valutativo, si è tenuto in considerazione solo dei seguenti atti:

ID	Data atto	Anno di costruzione	Appartamento							Posto auto coperto		Prezzo di vendita su atto	Superficie commerciale	
			Foglio	Particella	Sub	Piano	Vani	Superficie catastale	Superficie utile riscaldata	Superfici balconi	Posto Auto coperto - Sub catastale			Superficie catastale
1	12/09/2024	2010			12	2	6	111	84,42	26,58	19	23	135.000,00 €	101,77
6	15/03/2024	2007			10	2	6,5	101	83,75	17,25	30	26	110.000,00 €	97,16
7	04/03/2024	2009			44	2	6	110	85,38	24,62	52	20	133.000,00 €	98,54

8	15/12/2023	2001			7	1	6,5	102	83,03	18,97	16	20	140.000,00 €	94,77
9	28/09/2023	2000			52	3	5,5	107	88,91	18,09	14	19	120.000,00 €	100,08
12	21/03/2023	2010			25	3	5	101	93,00	20,20	30	31	100.000,00 €	108,90

Elaborazione del modello di stima

Sulla scorta delle rilevazioni effettuate, è stato elaborato il classico modello comparativo ad un solo parametro (la variabile è identificata nella superficie commerciale):

$$V_x = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n S_i} \times S_x$$

Dove:

V_x è il valore di mercato ricercato;

P_i è il prezzo dell'osservazione i-esima;

S_i è il parametro (superficie commerciale) dell'osservazione i-esima;

S_x è il parametro (superficie commerciale) dell'immobile oggetto di stima.

Depurato l'elenco da evidenti outlier (dati anomali per l'ID 12), ed applicando l'equazione di stima soprarichiamata, si ottiene:

$$V_x = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n S_i} \times S_x = \frac{638.000 \text{ €}}{492,33 \text{ m}^2} \times 129,14 \text{ m}^2 = 1.295,89 \text{ €/m}^2 \times 129,14 \text{ m}^2 \cong \mathbf{167.350,00 \text{ €}}$$

L'elaborazione effettuata conduce ad un valore medio unitario pari a 1.295 €/m² che porta ad un valore di € 167.350,00 (arrotondamento per difetto) del compendio oggetto di stima.

A detrarre:

- costi per regolarizzazione urbanistica e catastale: € 4.100,00 (così come computati nella precedente risposta al quesito n. 4);

- spese condominiali insolute: € 703,17 (così come comunicato dall'Amministratore di condominio, si veda risposta al successivo quesito n. 11).

Previo arrotondamento per difetto, si può affermare che il Valore finale di mercato è pari ad € **162.000,00 (euro centosessantaduemila/00)**.

10. L'ESPERTO PROVVEDA A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE.

Il lotto è unico, pertanto non necessita di frazionamenti.

11. L'ESPERTO PROVVEDA AD ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPONDEZZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E, IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

L'appartamento è occupato senza titolo (verbale di sopralluogo, redatto dal Custode giudiziario, già presente nel fascicolo telematico). L'occupante ha asserito che dal mese di gennaio 2025 avrebbe liberato l'immobile.

In data 6/11/2024 lo scrivente ha richiesto, a mezzo P.E.C. all'Amministratore di condominio, le notizie in suo possesso e pertinenti per dare risposta al presente quesito.

In data 21/12/2024 l'Amministratore di condominio, a mezzo P.E.O., ha fornito schema riassuntivo da cui si evince la quota condominiale di competenza per l'anno 2024, pari a € 703,17.

Non risultano vincoli di natura condominiale.

Gli immobili non risultano gravati da alcun censo, livello o uso civico.

12. L'ESPERTO PROVVEDA AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.

Gli immobili di cui trattasi non sono interessati da procedure espropriative per pubblica utilità.

13. L'ESPERTO PROVVEDA AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI.

In ALLEGATO 5 è riportata opportuna documentazione fotografica e planimetrie.

14. L'ESPERTO PROVVEDA A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

In ALLEGATO 6 è riportata la separata e succinta descrizione del lotto.

15. L'ESPERTO PROVVEDA AD ALLEGARE UNA VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008 (G.U. N. 47 DEL 25.2.2008), OSSIA UNA COPIA DELL'ELABORATO SENZA L'INDICAZIONE DELLE GENERALITÀ DEL DEBITORE E DI OGNI ALTRO DATO PERSONALE IDONEO A RIVELARE L'IDENTITÀ DI QUEST'ULTIMO E DI EVENTUALI SOGGETTI TERZI (QUALI I PROPRIETARI DI PORZIONI IMMOBILIARI CONFINANTI CON IL BENE DELL'ESECUTATO OVVERO I COMPROPRIETARI) NON PREVISTO DALLA LEGGE E COMUNQUE ECCELENTE E NON PERTINENTE RISPETTO ALLA PROCEDURA DI VENDITA.

In ALLEGATO 7 è riportata la separata versione della perizia di stima redatta senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

L'ESPERTO PROVVEDA AD ALLEGARE ALTRESÌ LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567,

II CO., C.P.C. IN MODALITÀ TELEMATICA PCT E UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI, IN FORMATO .RTF O WORD.ZIP (SEMPRE CHE LA CHECK LIST NON SIA STATA COMPILATA DA ALTRO SOGGETTO INCARICATO, AD ESEMPIO ALL'INTERNO DELL'UFFICIO DEL PROCESSO). IL CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. CON VERIFICA DELLA COMPLETEZZA E ADEGUATEZZA DELLA STESSA DOVRÀ ESSERE EFFETTUATO DI CONCERTO TRA LO STIMATORE E IL CUSTODE.

In **ALLEGATO 8** è riportata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, ii co., c.p.c. in modalità telematica pct e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.



CONCLUSIONI

Si sottoscrive la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione necessaria e ringrazia la S.V.III. per la fiducia accordata.

Atessa, 3 gennaio 2025

Ing. Maurizio CALABRESE



Elenco allegati:

- Allegato 1: visura storica per l'immobile f. 3, part. 4176, sub. 25
- Allegato 2: visura storica per l'immobile f. 3, part. 4176, sub. 45
- Allegato 3: certificato di stato civile dell'esecutata
- Allegato 4: planimetrie indicanti le difformità riscontrate
- Allegato 5: documentazione fotografica e planimetrie
- Allegato 6: succinta descrizione del lotto;
- Allegato 7: versione della perizia di stima redatta senza l'indicazione delle generalità;
- Allegato 8: check list controlli

