

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE NR. **190/15 R.G.E.**  
**Il Giudice dott. PIOVANO Marco**

A Favore:

Data giuramento: 27 giugno 2017

**Data udienza: 29 aprile 2025**

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**  
**Aggiornata e integrata con i Lotti 11 - 12 - 13**

Il C.T.U. Geom. Valentino Virgili

Il sottoscritto geom. Valentino Virgili, in qualità di tecnico incaricato dal tribunale di Tivoli con giuramento del 27/06/2017,

### ESPONE

La relazione di Consulente Tecnico D'Ufficio come richiesto nel decreto di fissazione udienza. Si fa presente che il sottoscritto redigeva una relazione preliminare nella quale segnalava alcune difformità.

In data 05/11/2020 il sottoscritto depositava una relazione, riguardante 10 lotti, escludendo 3 immobili oggetti di precedente sospensione ex art. 54 Ter D.L. 18/2020 del 25/05/2020.

Successivamente, il giudice all'udienza del 27/06/2023 dichiarava l'estinzione parziale della procedura relativamente ai seguenti beni:

Comune di Marcellina, catasto fabbricati fg. 5, p.lla 570, sub. 1966 (lotto 1);

Comune di Marcellina, catasto fabbricati fg. 5, p.lla 574 e 581 (lotto 3);

Comune di Marcellina, catasto fabbricati fg. 5, p.lla 347, sub. 6; (lotto 4)

Comune di Marcellina, catasto fabbricati fg. 4, p.lla 3, sub. 5; (lotto 6)

Comune di Marcellina, catasto fabbricati fg. 4, p.lla 3, sub. 7; (lotto 7)

Comune di Marcellina, catasto fabbricati fg. 4, p.lla 3, sub. 2 (lotto 10);

Considerata la necessità rappresentata dal custode dott. Alessandro Pandolfi di integrare la perizia con la stima dei 3 immobili non ancora periziati, necessità rilevata anche dal Giudice nel corso dell'udienza del 24/09/2024, sono oggetto della presente relazione codesti immobili dichiarati prima casa degli esecutati, oggetti di precedente sospensione ex art. 54 Ter D.L. 18/2020 del 25/05/2020, individuati nell'atto di pignoramento con i numeri 2, 3 e 5:

2. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 3, abitazione civile, via Luigi Sturzo 30;*

3. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 4, abitazione civile, via Luigi Sturzo 30;*

5. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 6, abitazione civile, via Luigi Sturzo 32;*

La presente relazione prosegue la numerazione dei lotti precedentemente attuata.

Per completezza e unicità della relazione, la prima parte della relazione riporta e aggiorna le perizie degli immobili di cui alla relazione depositata in data 05/11/2020 e non oggetto di estinzione. L'aggiornamento riguarda in particolare i valori OMI e altre stime prudenziali relative ad alcune domande di condono.

Per ciascuno degli immobili si è provveduto a rispondere ai seguenti quesiti:

*predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

**a) identificazione del bene**, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*

- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

**b) sommaria descrizione del bene**

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*

**c) stato di possesso del bene**, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi" - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*



d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte eseguita, si deve **attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente**, indicando

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

e) **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: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

f) **verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli, producendo apposito certificato di destinazione urbanistica e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte eseguita;

g) **esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

h) **informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene** nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

i) **attestazione di prestazione energetica (APE):** qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in



cui l'immobile non necessita di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

**l) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

**m) indicazione del valore finale del bene**, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

**n) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene** (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

### PRIMA PARTE

**E' riportata la relazione relativamente ai lotti da 1 a 10, così come già depositata in data 05/11/2020 dalla quale sono stati esclusi i lotti 1, 3, 4, 6, 7 e 10 che sono stati dichiarati estinti, come meglio indicato in premessa. La relazione dei lotti rimanenti è stata parzialmente aggiornata tenendo conto dei valori OMI più recenti nonché altre di stime prudenziali relative al rilascio delle sanatorie.**



**RELAZIONE LOTTO 1**

**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 1, immobile n. 1, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

Tale bene è stato dichiarato estinto dalla procedura dal giudice nell'udienza del 27/06/2023, nella quale è stata disposta anche la cancellazione parziale del pignoramento.

**RELAZIONE LOTTO 2**

**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 2, immobile n. 1, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

1. *Comune di Marcellina, terreno fg. 18, p.lla 275, via Monte Gennaro 49;* piena proprietà della signora Zuccari Bertina; tale unità immobiliare trova intestatari diversi in banca dati catastale in quanto, come indicato di seguito, non risulta volturato l'atto di donazione all'esecutata, i cui estremi sono meglio indicati nel successivo elenco trascrizioni; l'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento è errato, bensì il lotto si trova in strada senza nome (identificata in mappa catastale come strada vicinale della porcarea) coordinate GPS 42°00'46.2"N 12°48'08.7"E; confina con strada delle porcarea ad est, con il lotto p.la 211 a sud e con il lotto p.la 109 a nord. Allo stato attuale in catasto risulta identificato come segue:

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	Impianto meccanografico del 02/03/1985	
SEMINATIVO	-	18	275		SEMINATIVO	2	3050 m²	Euro 16,54	Euro 6,30		

**-sommatoria descrizione del bene:** Il cespite si trova a circa 1 km dal centro abitato di Marcellina, raggiungibile da una strada carrareccia. Trattasi di un terreno in buone condizioni, coltivato ad ulivi e ciliegi, non delimitato materialmente da recinzioni verso i lotti adiacenti, che risultano coltivati in maniera analoga;

**-stato di possesso del bene:** Il bene è in possesso dell'esecutata e dei suoi familiari.

**-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente:** L'immobile risulta di proprietà della

sig.ra \_\_\_\_\_ per atto di donazione del \_\_\_\_\_ in Notar Francesco  
Scaldaferri trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ da potere di \_\_\_\_\_

**-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri all'attualità.

**-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico:** Da quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica il bene risulterebbe gravato da livello a favore

**-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati:** Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

**-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene:** come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina, il terreno ricade in zona E (agricola) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601/1995, ed è soggetta al regime vincolistico di P.T.P.R. (piano territoriale paesistico regionale), l. 64/74 (zone sismiche) e d.lgs 42/04 (codice dei beni culturali);

**-attestazione di prestazione energetica (APE):** l'immobile non necessita di APE

**-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:** il terreno è privo di recinzioni, quindi viene assunta per valida la superficie catastale di mq 3050.

Si è scelto di assegnare il valore di € 10/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie del lotto, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è  $3050 \times 10 \times 0,90 = 27'450$  €

**-indicazione del valore finale del bene:** Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ è, per arrotondamento, pari a € **27'000,00** (ventisettemila/00).

### **RELAZIONE LOTTO 3**

**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 3, immobili n. 1 e 2, come identificati nella trascrizione dell'atto di pignoramento.



Tale bene è stato dichiarato estinto dalla procedura dal giudice nell'udienza del 27/06/2023, nella quale è stata disposta anche la cancellazione parziale del pignoramento.

## RELAZIONE LOTTO 4

**Identificazione del bene:** unità negoziale n. 3, immobile n. 3, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

Tale bene è stato dichiarato estinto dalla procedura dal giudice nell'udienza del 27/06/2023, nella quale è stata disposta anche la cancellazione parziale del pignoramento.

## RELAZIONE LOTTO 5

**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 4, immobile n. 1, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

1. *Comune di Marcellina, magazzino fg. 4 p.lla 3 sub. 10, deposito, via Luigi Sturzo 28;* il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di e per la quota di 1/2 a ad oggi, a causa di successione del sig. le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:

										(1) Proprietà per 2/12
										(1) Proprietà per 2/12
										(1) Proprietà per 2/3
N.	Sez.	DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1		Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
LOCALE DEPOSITO	-	4	3	10	C/2	2	236 m <sup>2</sup>	Totale: 260 m <sup>2</sup>	Euro 19,01	
Indirizzo					VIA LUIGI STURZO n. 28 piano S1					

Tale bene è un locale magazzino al piano seminterrato, accessibile sia internamente dal vano scala, senza alcuna porta di delimitazione, che esternamente con 3 aperture sull'area comune su via Luigi Sturzo 30-32. Confina con vano scala, con area comune (sub. 1) per i rimanenti 3 lati.

**-sommaria descrizione del bene:** Lo stabile di cui fa parte il cespite si trova nel centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; l'immobile è sprovvisto di ascensore. La superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
-----------	------------	--------------	---------------

Cantina	280	20%	56
TOTALE			56 mq

**-stato di possesso del bene:** Il bene è in possesso degli esecutari e da loro utilizzato.

**-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente:** L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora , e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli in forza di:

1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di 1/2, contro

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979.

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di registrata il al volume 8888 n. 388548, a favore di ciascuno per la quota di 1/6;

**-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

**-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico:** non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot. 14719 del 04/11/2020, alla quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022 (vd. Allegato 8). Si segnala che ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

**-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati:** Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

**-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene:** come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento)

del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d.lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri

dal comune di Marcellina, concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig.

domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale.

Nello stesso, l'unità immobiliare oggetto della presente veniva rappresentata difformemente rispetto all'attuale stato dei luoghi. Le difformità riguardano alcune tramezzature, meglio raffigurate nell'allegato rilievo. Tale situazione può essere sanata presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, co.5 del d.p.r. 380/2001, i cui costi possono essere quantificati con il pagamento dei diritti di istruttoria di 150,00 € (vd. D.g.c. n. 65 del 07/12/2023), e di una sanzione di 1'000,00 €, oltre alle spese tecniche. Il tutto quantificato per circa **€ 2'500,00**. Vanno, prima ancora, calcolati ulteriori costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece va ad interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società \_\_\_\_\_ affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica, per la quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022. (vd. allegato n. 8). In attesa di riscontro, si pone in evidenza la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarati complessivamente, per l'intero fabbricato, 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu presentata per l'intero fabbricato. Pur non essendo stimabile il costo per il rilascio del condono, si può valutare in via prudenziale, sia in

ragione dell'incertezza in merito all'accoglimento dell'istanza di condono, che delle spese per incaricare un tecnico, pari a circa 5'000,00 €.

**-attestazione di prestazione energetica (APE):** per l'immobile non è stato reperito APE

**-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:** Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il primo semestre del 2024, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1300 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1100 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è  $56 \times 1100 \times 0,90 = 52'940,00$  €. A questo, vanno sottratti i costi per la CILA in sanatoria come precedentemente quantificati in 2'500,00 €, ed i costi stimati per il rilascio della sanatoria, pari a 5'000,00 €.

**-indicazione del valore finale del bene:** Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra è, per arrotondamento, pari a **€ 47'000,00** (quarantasettemila/00).

## RELAZIONE LOTTO 6

**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 4, immobile n. 4, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

Tale bene è stato dichiarato estinto dalla procedura dal giudice nell'udienza del 27/06/2023, nella quale è stata disposta anche la cancellazione parziale del pignoramento.

## RELAZIONE LOTTO 7

**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 4, immobile n. 6, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

Tale bene è stato dichiarato estinto dalla procedura dal giudice nell'udienza del 27/06/2023, nella quale è stata disposta anche la cancellazione parziale del pignoramento.

## RELAZIONE LOTTO 8



**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 4, immobile n. 7, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

5. *Comune di Marcellina, magazzino fg. 4, p.lla 3, sub. 8, deposito, via Luigi Sturzo 32;* il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di \_\_\_\_\_ e per la quota di 1/2 a \_\_\_\_\_ ad oggi, a causa di successione del sig. \_\_\_\_\_ le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; l'immobile è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:

										(1) Proprietà per 2/12
										(1) Proprietà per 2/12
										(1) Proprietà per 2/3
N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	-	4	3	8	C/2	2	37 m <sup>2</sup>	Totale: 59 m <sup>2</sup>	95,54	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
LOCALE DI DEPOSITO										
Indirizzo				VIA LUIGI STURZO n. 32 piano 3						

L'indirizzo è via Luigi Sturzo n. 30-32, di superficie complessiva 46 mq, composta da un vano principale, bagno e terrazzo. Tale bene confina con il vano scala, ed il suo terrazzo affaccia su altri lotti e su via Luigi Sturzo.

**-sommatoria descrizione del bene:** Lo stabile di cui fa parte il cespite si trova nel centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; il fabbricato è sprovvisto di ascensore. La superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Cantina	46	20 %	9,2
Terrazzo (fino a 25 mq)	25	35 %	8,7
Terrazzo (oltre i 25 mq)	67	10 %	6,7
TOTALE			24,6 mq

**-stato di possesso del bene:** Il bene è in possesso degli esecutari e da loro utilizzato.

**-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente:** L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora \_\_\_\_\_ e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli \_\_\_\_\_ in forza di:



1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ , contro

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979.

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di registrata il 10/12/2019 al volume 88888 n. 388548, a favore di ciascuno per la quota di  $\frac{1}{6}$ ;

**-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

**-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico:** non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot. 14719 del 04/11/2020, alla quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022 (vd. Allegato 8). Si segnala che ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

**-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati:** Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

**-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene:** come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig. domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad

inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale. Vanno, a tal punto, calcolati ulteriori costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece va ad interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica, per la quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022 (vd. allegato n. 8). In attesa di riscontro, si pone in evidenza la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarati complessivamente, per l'intero fabbricato, 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu fatta per l'intero fabbricato. Pur non essendo stimabile il costo per il rilascio del condono, si può valutare in via prudenziale, sia in ragione dell'incertezza in merito all'accoglimento dell'istanza di condono, che delle spese per incaricare un tecnico, pari a circa 5'000,00 €.

**-attestazione di prestazione energetica (APE):** l'immobile non necessita di APE  
**-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:** Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il primo semestre del 2024, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1300 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1100 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è  $24,6 \times 1100 \times 0,90 = 24'354,00$  €. A questo vanno sottratti i costi per il rilascio della sanatoria, pari a 5'000,00 €.

**-indicazione del valore finale del bene:** Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ è, per arrotondamento, pari a **€ 19'000,00** (diciannovemila/00)

**ASTE RELAZIONI GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

- ASTE GIUDIZIARIE e per la

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**crizione del bene: L**

ASTE GIUDIZIARIE® **TIPOLOGIA**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE**  **in**



1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ , contr

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979.

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di registrata il 10/12/2019 al volume 88888 n. 388548, a favore di ciascuno per la quota di  $\frac{1}{6}$ ;

**-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

**-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico:** non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot. 14719 del 04/11/2020, alla quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022 (vd. Allegato 8). Si segnala che ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

**-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati:** Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

**-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene:** come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri

dal comune di Marcellina, concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig.

domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad



inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale. Nello stesso, l'unità immobiliare oggetto della presente veniva rappresentata difformemente rispetto allo stato dei luoghi per quanto riguarda il balcone e il terrazzo: il balcone è rappresentato in posizione errata, mentre per il terrazzo risultavano non ultimati lavori di allargamento sulla porzione adiacente di tetto. Tali difformità, se fosse dimostrabile la loro realizzazione anteriormente alla presentazione della domanda di condono, possono essere inserite all'interno dell'istanza. Vanno, quindi, calcolati i costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece va ad interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica, per la quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022. (vd. allegato n. 8). In attesa di riscontro, per il rilascio della sanatoria, si pone in evidenza prima del calcolo la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarati complessivamente, per l'intero fabbricato, 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu fatta per l'intero fabbricato. Pur non essendo stimabile il costo per il rilascio del condono, si può valutare in via prudenziale, sia in ragione dell'incertezza in merito all'accoglimento dell'istanza di condono, che delle spese per incaricare un tecnico, pari a circa 5'000,00 €.

**-attestazione di prestazione energetica (APE):** l'immobile non necessita di APE  
**-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:** Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il primo semestre del 2024, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1300 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1100 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto



all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è  $22,2 \times 1100 \times 0,90 = 21'978,00$  €. A questo, vanno sottratti i costi per il rilascio della sanatoria, pari a 5'000,00 €.

**-indicazione del valore finale del bene:** Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra : \_\_\_\_\_ è, per arrotondamento, pari a € **16'000,00** (sedicimila/00).

## RELAZIONE LOTTO 10

**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 4, immobile n. 9, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.



## **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**



### **SECONDA PARTE**



**E' riportata nelle successive pagine la relazione dei lotti 11, 12 e 13, oggetto di nuova stima.**



**RELAZIONE LOTTO 11**

**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 4, immobile n. 2, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

2. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 3, abitazione civile, via Luigi Sturzo 30;* il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di e per la quota di 1/2 a ad oggi, a causa di successione del sig. le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; l'immobile è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:

										(1) Proprietà per 2/12
										(1) Proprietà per 2/12
										(3) Abitazione per 1/2
										(1) Proprietà per 2/3
N.		DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	-	4	3	3	A/2	2	6,5 vani	Totale: 162 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 157 m <sup>2</sup>	Euro 671,39	
Indirizzo		VIA LUIGI STURZO n. 30 piano T								

Tale bene è un appartamento di 158 mq di superficie lorda e composta da soggiorno, cucina, due camere, studio, 2 bagni, ripostiglio e 2 balconi. Il bene è sito al piano terra di via Luigi Sturzo 30/32, confina con appartamento sub. 2, vano scala, ed ha affacci su via Sturzo e su verde privato. Presenta un ingresso dall'interno del vano scala ed un accesso separato dalla pubblica via.

**-sommatoria descrizione del bene:** Lo stabile di cui fa parte il cespite si trova nel centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; il fabbricato è sprovvisto di ascensore; la superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Vani Principali	158	100%	158
Balconi	16.3	25%	4,1
TOTALE			162,1 mq

**-stato di possesso del bene:** Il bene è in possesso degli esecutati  
ma in godimento al sig.  
ed abitato dalla convivente

così come  
risultante dal verbale di sopralluogo del 10/01/2025 (vd allegato 2).

**-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente:** L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli

in forza di:

1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di 1/2, contro

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979;

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di registrata il 10/12/2019 al volume 88888 n. 388548, a favore di ciascuno per la quota di 1/6;

**-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

**-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico:** non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica, prot. 14719 del 04/11/2020, alla quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022 (vd. Allegato 8). Si segnala che ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

**-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati:** Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

**-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene:** come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d.lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri

dal comune di Marcellina, concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante

n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig. domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale. Nello stesso, l'unità immobiliare oggetto della presente veniva rappresentata difformemente rispetto all'attuale stato dei luoghi. Le difformità riguardano alcune tramezzature. Tale situazione può essere sanata presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, co.5 del d.p.r. 380/2001, i cui costi possono essere quantificati con il pagamento dei diritti di istruttoria di 150,00 € (vd. D.g.c. n. 65 del 7/12/2023), e di una sanzione di 1'000,00 €, oltre alle spese tecniche. Il tutto quantificato per circa € **2'500,00**. Vanno, prima ancora, calcolati ulteriori costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece va ad interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica, per la quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022 (vd. Allegato 8). In attesa di riscontro, per il rilascio della sanatoria, si pone in evidenza la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarati complessivamente, per l'intero fabbricato, 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu presentata per l'intero fabbricato. Pur non essendo stimabile il costo per il rilascio della sanatoria, considerato che gran parte della superficie residenziale oggetto di domanda di condono si trova all'interno di questa unità immobiliare, si può valutare in via prudenziale, sia in ragione dell'incertezza in merito all'accoglimento dell'istanza di condono, che delle spese necessarie per incaricare un tecnico, tale costo pari a circa 15'000,00 €.

**-attestazione di prestazione energetica (APE):** l'APE non è stato mai eseguito.



**-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:** Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il primo semestre del 2024, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1300 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1100 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è  $162,10 \times 1100 \times 0,90 = 160'479,00$  €. A questo, vanno sottratti i costi per la CILA in sanatoria, come precedentemente quantificati, pari a 2'500,00 €, e quelli necessari alla definizione della domanda di condono pendente, stimati in circa 15'000,00 €.

**-indicazione del valore finale del bene:** Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ è, per arrotondamento, pari a **€ 142'000,00** (centoquarantaduemila/00).

## RELAZIONE LOTTO 12

**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 4, immobile n. 3, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

3. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 4, abitazione civile, via Luigi Sturzo 32;* il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di \_\_\_\_\_ e per la quota di 1/2 a \_\_\_\_\_ ad oggi, a causa di successione del sig. \_\_\_\_\_ le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; l'immobile è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:

										(1) Proprietà per 2/12
										(1) Proprietà per 2/12
										(1) Proprietà per 2/3
N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	-	4	3	4	A/2	2	6,5 vani	Totale: 161 m² Totale escluse aree scoperte: 156 m²	Euro 671,39	
Indirizzo					VIA LUIGI STURZO n. 32 piano 1 interno 1					

Tale bene è un appartamento di 158 mq di superficie lorda e composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e 2 balconi. Il bene è sito al primo piano di via Luigi Sturzo 30/32, confina con appartamento sub. 5, vano scala, ed ha affacci su via Sturzo e su verde privato.

**-sommatoria descrizione del bene:** Lo stabile di cui fa parte il cespite si trova nel centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; il fabbricato è sprovvisto di ascensore; la superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Vani Principali	158	100%	158
Balconi	16,3	25%	4,1
TOTALE			162,1 mq

**-stato di possesso del bene:** Il bene è in possesso degli esecutati :

ma in godimento alla sig.ra

Imperiali

con i

due figli

così come risultante dal verbale di sopralluogo del 21/11/2024 (vd allegato 2)

**-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente:** L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli in forza di:

1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ , contro

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979;

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di

registrata il 10/12/2019 al volume 88888 n. 388548, a

favore di

ciascuno per la quota di

1/6;

**-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

**-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico:** non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica, prot. 14719 del 04/11/2020, alla

quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022 (vd. Allegato 8). Si segnala che ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

**-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati:** Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

**-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene:** come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche). Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri

dal comune di Marcellina, concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig.

domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale. Nello stesso, l'unità immobiliare oggetto della presente veniva rappresentata difformemente rispetto all'attuale stato dei luoghi. Le difformità riguardano alcune tramezzature. Tale situazione può essere sanata presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, co.5 del d.p.r. 380/2001, i cui costi possono essere quantificati con il pagamento dei diritti di istruttoria di 150,00 € (vd. D.g.c. n. 65 del 7/12/2023), e di una sanzione di 1'000,00 €, oltre alle spese tecniche. Il tutto quantificato per circa € **2'500,00**. Vanno, prima ancora, calcolati ulteriori costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece va ad interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica, per la quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022 (vd. Allegato 8). In attesa di riscontro, per il rilascio della sanatoria, si pone in evidenza la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarati complessivamente, per l'intero fabbricato, 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu presentata per l'intero fabbricato. Pur non essendo stimabile il costo per il rilascio del condono, si può valutare in via prudenziale, sia in ragione dell'incertezza in merito all'accoglimento dell'istanza di condono, che delle spese per incaricare un tecnico, pari a circa 5'000,00 €.

**-attestazione di prestazione energetica (APE):** l'APE non è stato mai eseguito.

**-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:** Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il primo semestre del 2024, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1300 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1100 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è  $162,10 \times 1100 \times 0,90 = 160'479,00$  €. A questo, vanno sottratti i costi per la CILA in sanatoria, come precedentemente quantificati, pari a 2'500,00 €.

**-indicazione del valore finale del bene:** Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ è, per arrotondamento, pari a **€ 157'000,00** (centocinquantasettemila/00).

### RELAZIONE LOTTO 13

**-Identificazione del bene:** unità negoziale n. 4, immobile n. 5, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

7. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 6, abitazione civile, via Luigi Sturzo 32;* il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di \_\_\_\_\_ e per la quota di 1/2 a \_\_\_\_\_ ad oggi, a causa di successione del sig. \_\_\_\_\_ le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; l'immobile è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:



N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	-	4	3	6	A/2	2	6,5 vani	Totale: 161 m² Totale escluse aree scoperte: 156 m²	671,39		
Indirizzo				VIA LUIGI STURZO n. 32 piano 2							

Tale bene è un appartamento di 158 mq di superficie lorda e composta da soggiorno, cucina, due camere, 2 bagni, ripostiglio e 2 balconi. Il bene è sito al secondo piano di via Luigi Sturzo 30/32, confina con appartamento sub. 7, vano scala, ed ha affacci su via Sturzo e su verde privato.

**-sommatoria descrizione del bene:** Lo stabile di cui fa parte il cespite si trova nel centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; il fabbricato è sprovvisto di ascensore; la superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Vani Principali	158	100%	158
Balconi	16,3	25%	4,1
TOTALE			162,1 mq

**-stato di possesso del bene:** Il bene è in possesso degli esecutati

ma in godimento al sig. così come  
risultante dal verbale di sopralluogo del 21/11/2024 (vd allegato 2).

**-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente:** L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli  
in forza di:

1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di  
ciascuno per la quota di 1/2, contro

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979;

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di

registrata il 10/12/2019 al volume 88888 n. 388548, a  
favore di ciascuno per la quota di  
1/6;



**-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

**-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro**

**diritto o vincolo demaniale o pubblicistico:** non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica, prot. 14719 del 04/11/2020, alla quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022 (vd. Allegato 8). Si segnala che ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

**-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno**

**cancellati:** Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

**-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene:** come indicato nel

certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri

dal comune di Marcellina, concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig.

domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale.

Nello stesso, l'unità immobiliare oggetto della presente veniva rappresentata difformemente rispetto all'attuale stato dei luoghi. Le difformità riguardano alcune tramezzature. Tale situazione può essere sanata presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, co.5 del d.p.r. 380/2001, i cui costi possono essere quantificati con il pagamento dei diritti di istruttoria di 150,00 € (vd. D.g.c. n. 65 del 7/12/2023), e di una sanzione di 1'000,00 €, oltre alle spese tecniche. Il tutto quantificato per circa € **2'500,00**. Vanno, prima ancora, calcolati ulteriori costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina,

ma che invece vada ad interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società \_\_\_\_\_ affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica, per la quale è stato richiesto sollecito con nota prot. 3224 del 28/02/2022 (vd. Allegato 8). In attesa di riscontro, per il rilascio della sanatoria, si pone in evidenza la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarati complessivamente, per l'intero fabbricato, 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu presentata per l'intero fabbricato. Pur non essendo stimabile il costo per il rilascio del condono, si può valutare in via prudenziale, sia in ragione dell'incertezza in merito all'accoglimento dell'istanza di condono, che delle spese per incaricare un tecnico, pari a circa 5'000,00 €.

**-attestazione di prestazione energetica (APE):** l'APE non è stato mai eseguito.

**-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:** Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il primo semestre del 2024, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1300 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1100 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è  $162,10 \times 1100 \times 0,90 = 160'479,00$  €. A questo, vanno sottratti i costi per la CILA in sanatoria, come precedentemente quantificati, pari a 2'500,00 €.

**-indicazione del valore finale del bene:** Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ è, per arrotondamento, pari a **€ 157'000,00** (centocinquantasettemila/00).

Fonte Nuova, lì 28/02/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Valentino Virgili

**ALLEGATI:**

- 1. Verbale di giuramento
- 2. Verbali di sopralluogo.
- 3. Planimetrie e documentazione catastale.
- 4. Certificazione notarile e documentazione ipocatastale.
- 5. Autorizzazioni e Concessioni Amministrative.
- 6. Rilievo fotografico.
- 7. Certificato di destinazione urbanistica.
- 8. Ulteriori richieste al Comune: istruttoria condono, certificato di matrimonio, esistenza vincoli ulteriori, sollecito
- 9. Rilievo stato dei luoghi

