

TRIBUNALE DI LOCRI SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI

PERIZIA DI STIMA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa dall' [REDACTED] contro ***** (n. 47/16 R. G. Es. I.)

Il C.T.U. **Dr. Arch. Michele MACRI'** con domicilio in SIDERNO (RC), C.da Feudo, 11

Ill.mo Sig. G. Es. Dr.ssa Elisa VICENZUTTI della Sezione Civile - Esecuzioni del Tribunale di LOCRI (RC)

1) **PREMESSA**

Il sottoscritto **Arch. Michele MACRI'**, con domicilio in SIDERNO (RC), C.da Feudo, 11, iscritto all'albo professionale degli Architetti P.P.e C. della Provincia di Reggio Calabria con il n° 2988, in data 01/04/2019, veniva nominato Esperto Tecnico d'Ufficio dal Giudice della Esecuzione Dott. Sergio Malgeri.

Al sottoscritto venivano formulati i seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, 2°co. Cod. Proc. Civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- b) descriva compiutamente gli immobili, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indicare l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, la sussistenza dei certificati di agibilità e/o usabilità; **ove l'immobile non risulti catastalmente censito, proceda all'accatastamento;**
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; **ove non sia possibile accedere all'immobile informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenziare l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene;
- f) indicare eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile ed l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, accerti, in caso di **abuso edilizio**, il tipo e la gravità dell'abuso e conseguentemente:

1. La possibilità di sanatoria.
2. Lo stato del procedimento.
3. I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte.

Per tutti i casi di abuso edilizio, **in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza di sanatoria** secondo le disposizioni sopra richiamate o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario, ai sensi degli artt. 36, 46 c. V° del D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia) quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene. **In caso di abuso assolutamente non sanabile** determini il valore dell'immobile tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di 5 anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

- k)** evidenzi se l'immobile sia o possa essere dotato di **attestazione di certificazione energetica**;
- l)** determinare il valore commerciale degli immobili, (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione, o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, **esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCC, in catasto al foglio BBB, particella FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);
- m) per i fabbricati**, rediga le piante planimetriche;
- n)** indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

Con la stessa ordinanza di incarico, veniva disposto che il C.T.U. provvedesse:

- o)** a formulare **tempestiva istanza di rinvio dell'udienza**, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p)** **terminata la relazione ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;
- q)** depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche su supporto informatico (cd-rom, d.v.d.) **preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;**
- r)** **compaia alla detta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti e a lui trasmesse almeno 15 giorni prima con le modalità di cui sub o).

Il G. Es. ha autorizzato, altresì, il C.T.U. all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.

Accettato l'incarico in data 01/04/2019, il sottoscritto procedeva all'inizio delle operazioni peritali sul fabbricato in oggetto.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sul bene oggetto della procedura esecutiva, identificato al N.C.E.U. al **foglio 36, p.lla 221, sub. 3 e fog. 36, p.lla 228** e siti nel Comune di Canolo (RC) in via Jonio n.113, hanno avuto inizio in

data **05 Luglio 2019** alle **ore 09:20**. Il sottoscritto, ha atteso l'arrivo delle parti, avviate dell'inizio delle operazioni peritali mediante e-mail pec (cfr. all. 4). Sul posto si sono presentati:

- per la parte attrice: nessuno;
- per la parte convenuta: ***** (proprietaria dell'immobile) con il marito.

Alle **ore 09:30** si è dato seguito alle operazioni peritali producendo documentazione fotografica e rilievo metrico (cfr. all. 1 e all. 2).

Il sottoscritto conclude le operazioni peritali alle ore 10:00 redigendo il relativo verbale (cfr. all. 4).

Il sottoscritto ha quindi reperito tutta la documentazione catastale, ipotecaria ed amministrativa relativa all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. all. 3).

3) **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

3.1) ***Quesito a)* prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2°co. Cod. Proc. Civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**

Il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 del Cod. Proc. Civ. recita: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Dall'analisi del fascicolo n. 47/16 R. G. Es. I., non risultano agli atti una **certificazione notarile ipocatastale ventennale** e **una documentazione ipotecaria** si conferma l'**incompletezza della documentazione ipotecaria**.

Il sottoscritto, pertanto ha eseguito ispezione catastale in data 05/08/2019, ottenendo la seguente **documentazione catastale** (cfr. all. 3_ *Documentazione catastale*):

1. Visura per immobile n. T146828, Catasto Fabbricati, riguardante la proprietà della **Sig.ra ******* al 1/1 relativa all'immobile identificato al **foglio 36, p.lla 221, sub. 3**, categoria A/4 Classe 2 di Consistenza 4,5 vani. Superficie catastale di 76 mq. Superficie totale escluse aree scoperte di 76 mq. Rendita pari a 141,77 € - indirizzo Via Ionio, 113 piano T.
2. Visura per immobile, Catasto Terreni, relativa all'immobile identificato al **foglio 28, p.lla 228, ente urbano di 97 mq.**
3. Visura planimetrica n. T4809 e T4810 del 05/08/2019 relativo all'immobile censito al **foglio 36, p.lla 221, sub. 3**.
4. Estratto di mappa Comune di Siderno indicativo della localizzazione dell'immobile di cui al **foglio 36, p.lla 228**.
5. **Documentazione ipotecaria riguardante** all'immobile identificato al **foglio 36, p.lla 221, sub. 3**, e al **foglio 36, p.lla 228**:

1. TRASCRIZIONE del 27/04/2006 - Registro Particolare 6421 Registro Generale 9064
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 90/5 del 27/03/2006
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI

2. TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 8138 Registro Generale 14389
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 243/2005 del 23/05/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 8139 Registro Generale 14390
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 244/2005 del 23/05/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 07/11/2016 - Registro Particolare 14221 Registro Generale 17526
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1161 del 04/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Alla luce di quanto esposto si conferma l'**incompletezza della documentazione catastale** presentata in quanto carente di:

1. *Elaborato planimetrico*

3.2) Quesito b) descriva compiutamente gli immobili, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

Gli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano nel Comune di Siderno, alla via Ionio, e sono identificati nel N.C.E.U. al foglio 36, p.lla 221, sub. 3. E fog. 36, particella 228.

L'appartamento identificato al sub.3 della particella 221, non è altro che l'intero piano terra di un fabbricato in muratura di remota costruzione (antecedente al 01/09/1967). Tale conferma è data dalla visura planimetrica presentata in data 20/10/1939. Già dalla planimetria rilevata e dalla visura planimetrica si possono notare diverse difformità tra cui ampliamenti di superfici mai segnalati al Comune o al Servizio Tecnico Regionale di Reggio Calabria (ex Genio Civile), infatti a seguito dell'accesso agli atti da parte del sottoscritto non sono stati rilevati (SCIA, CILA, PERMESSO DI COSTRUIRE) a nome della proprietaria, né tanto meno dopo una ricerca effettuata per immobile, per come si evince dalla dichiarazione rilasciata dal dirigente dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Siderno.

Allo stato di fatto l'immobile si presenta con una superficie maggiore rispetto a quella accatastata ed è composto da 4 vani, 2 bagni e un disimpegno. Dall'ingresso posto su via Ionio si articola un corridoio di superficie di circa 12,45 mq. che dà accesso a due camere da letto, ad un bagno di superficie 3,95 mq. e alla cucina/soggiorno di circa 32 mq. Dal soggiorno si può accedere ad un secondo bagno e alla corte interna.

Tutti i vani sono arredati ad eccezione di una camera; la pavimentazione è in gress.

Le pareti sono tutte tinteggiate mentre il bagno presenta un rivestimento con piastrelle in gres ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m.

Gli infissi con vetrocamera e persiane sono a taglio freddo.

L'impianto di climatizzazione caldo/freddo è del tipo macchina esterna ed unità interne a split.

All'esterno inoltre vi è la presenza di un deposito realizzato con muratura a blocchi di cemento e non risulta essere accatastata.

In definitiva dal sopralluogo effettuato si evince che i **confini e dati catastali** attuali non sono corrispondenti a quelli riportati in catasto.

3.3) Quesito c) indicare l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o

autorizzazioni rilasciate, la sussistenza dei certificati di agibilità e/o usabilità; ove l'immobile non risulti catastalmente censito, proceda all'accatastamento;

L'immobile, identificato al *foglio 36, p.lla 221, sub. 3*, categoria A/4 Classe 2 di Consistenza 4,5 vani. Superficie catastale di 76 mq. Superficie totale escluse aree scoperte di 76 mq. Rendita pari a 141,77 € - indirizzo Via Ionio, 113 piano T., risulta catastalmente di proprietà della Sig.ra *****, C.F. *****, per la quota di proprietà per 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno non è stato possibile reperire alcuna licenza e/o concessione e/o autorizzazione rilasciata successivamente nei lavori di ampliamento.

Inoltre, l'immobile non risulta essere regolarmente accatastato infatti l'accatastamento risulta essere stato effettuato il 20/10/1939 e non è mai stato effettuato aggiornamento sulla situazione catastale.

3.4) *Quesito d)* dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove non sia possibile accedere all'immobile informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

L'immobile è di proprietà della signora *****, la quale risiede nell'immobile oggetto della procedura esecutiva

3.5) *Quesito e)* evidenziare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene;

I citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 07/11/2016 - Registro Particolare 14221 Registro Generale 17526
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1161 del 04/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni rilevate presso la conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria sul nominativo dell'esecutato è allegato alla perizia tecnica e ne costituisce parte integrante.

3.6. *Quesito f)* indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di pregio o di carattere ornamentale;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Siderno è emerso che non sussistono per l'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio 36 p.la 221 sub. 3, vincoli storici, artistici o alberghieri. Esso, inoltre, non presenta finiture di pregio o di carattere ornamentale.

3.7. *Quesito g)* dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

I citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 07/11/2016 - Registro Particolare 14221 Registro Generale 17526
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1161 del 04/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni rilevate presso la conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria sul nominativo dell'esecutato è allegato alla perizia tecnica e ne costituisce parte integrante.

3.8 Quesito h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;

Il quesito 3.8) *Quesito h)* non è di interesse per la presente procedura esecutiva.

3.9 Quesito i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono di piena proprietà della sig.ra *****, tali beni non sono gravati da uso civico.

3.10 Quesito j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile e l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, accerti, in caso di abuso edilizio, il tipo e la gravità dell'abuso e conseguentemente:

1. *La possibilità di sanatoria.*
2. *Lo stato del procedimento.*
3. *I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte.*
4. *L'inesistenza di opere non suscettibili di sanatoria (legge .n. 47/85, art. 33).*
5. *L'esistenza o meno di vincoli di cui all'art. 32 co. III della legge 47/85.*
6. *In presenza di vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.*
7. *La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.*
8. *Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.*

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 36 p.lla 221 sub. 3 è di remota costruzione. Tutti gli interventi effettuati nel corso degli anni non sono stati assoggettati ad alcun titolo abilitativo.

Non è possibile alla sanatoria nemmeno con il Piano Casa poiché l'incremento volumetrico supera il 20% superficie lorda

3.12) Quesito k) evidenzi se l'immobile sia o possa essere dotato di attestazione di certificazione energetica;

L'immobile non risulta dotato di attestazione di certificazione energetica. Tale documentazione può tuttavia essere acquisita. Va precisato che essa attesterebbe la classe energetica a cui può essere ricondotto l'appartamento così per com'è.

Il costo per acquisire l'attestazione di certificazione energetica, visti i prezzi di mercato, è di 300 € oltre IVA e tasse.

3.13) Quesito m) determinare il valore commerciale degli immobili, (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione, o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più

lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCC, in catasto al foglio BBB, particella FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Al fine della valutazione del bene oggetto della presente perizia si è utilizzato il **procedimento di stima sintetico-comparativo**, che basandosi sul valore del mercato immobiliare della zona, porta alla formazione del più probabile valore di mercato a cui verrà compravenduto il bene. Premesso che ogni immobile ha delle caratteristiche proprie che lo differenziano da qualunque altro, per effettuare una comparazione dei prezzi esistenti di mercato, si assumono come termine di paragone tutti quegli immobili assimilabili al bene in esame, per ubicazione, consistenza e caratteristiche simili. Il più probabile valore di mercato sarà dato dal prodotto della superficie commerciale **Sc** per il valore unitario medio di riferimento **Vm** per i coefficienti correttivi **Ki** con i quali si caratterizzano i comodi negativi e quelli positivi che rispettivamente riducono e apprezzano il valore del bene. In formula:

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

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

- Ubicazione;
- Destinazione funzionale;
- Tipologia costruttiva.

A tal proposito occorre precisare che il bene pignorato è posto nel Comune di Siderno e precisamente in VIA IONIO n. 113 piano: T;

L'immobile al foglio 36 p.lla 221 sub. 3

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
vani	103,00	1	103,00
veranda e deposito	23,80	0,25	5,95
Totale complessivo			108,95

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

L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, per la zona D1 " Periferica/LOCALITA` PELLEGRINA, RANDAZZO E ZONA TURISTICO RESIDENZIALE LIMITROFA IN FASCIA COSTIERA" del Comune di Siderno, per la tipologia edilizia di abitazione di tipo D1(abitazioni di tipo economico), individua un intervallo di valori OMI pari a **590-830 €/mq**, relativamente all'anno 2018-semestre 2.

In ultima analisi, nella prassi estimativa degli immobili, occorre, **definire i parametri di natura intrinseca ed estrinseca**, costituenti, nel loro insieme, un comodo positivo o negativo nella formazione del valore dell'immobile, che sarà comparato, mediante coefficienti (Ki), incrementali o decrementali, con quello dell'ipotetico immobile di riferimento. Si elencano di seguito i parametri fondamentali considerati:

Caratteristiche estrinseche:

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

Caratteristiche intrinseche:

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

Parametro	Coefficiente
localizzazione rispetto al centro: zona periferica	0,90
altezza di piano: piano terra	0,90
disponibilità dell'immobile: libero	1,00
Vetustà: circa 52 anni	0,80
Esposizione: strada	0,95
Finiture	0,90
Totale prodotto coefficienti	0,90

Applicando il coefficiente di riduzione ottenuto al valore massimo previsto dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio otteniamo il prezzo di **747,00 €/mq**. Inoltre, in base ai **prezzi medi locali** rilevati dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari si riscontra, nel comune di Siderno come valore massimo di riferimento per la zona e alla tipologia edilizia in oggetto **830 €/mq** considerato anche la situazione del mercato immobiliare in cui si trova in questo periodo. **Si può confermare il valore di 747,00 €/mq**. Tale valore soddisfa la verifica di congruità del valore unitario nei confronti dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (fog. 36, p.lla 221 sub. 3) sarà dunque di (108,95 mq x 747,00 €/mq.)= 81.385,00 €.

Al valore dell'immobile va aggiunto il Valore della particella classificata come ente urbano (p.lla n.228 f.36) che equivale ad 10% del valore dell'immobile.

In definitiva l'importo totale dei beni oggetto della presente procedura esecutiva ammontano ad 89.523,50 €

In seguito agli interventi effettuati nel corso degli anni sull'immobile sono stati aggiunti 47mq , quest'area sprovvista di titoli abilitativi dovrebbe essere sottratta dal calcolo della valutazione poiché non ha un valore commerciale .

3.13) *Quesito n)* per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Per la risposta a questo quesito si rimanda all'allegato 2 *Elaborati grafici_Scala 1:100*.

3.14) *Quesito o)* indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

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

4) **ALLEGATI**

Alla presente relazione è allegato un fascicolo contenente la seguente documentazione:

ALLEGATO 1_Documentazione fotografica

ALLEGATO 2_Elaborati grafici

ALLEGATO 3_Documentazione catastale, ipotecaria e amministrativa

ALLEGATO 4_Verbale di sopralluogo

Siderno, li 28/09/2019

L'Esperto Tecnico d'Ufficio
Arch. Michele MACRI'



ALLEGATO 4

Verbale di sopralluogo



Il giorno 5/7/19 alle ore 9.20.
 alle parti, avvenuta da 2 volte. Anno inizio le operazioni
 penali. Invari: nel posto le s.p.a. - [redacted]; per
 le parti richiedente nessuno.

Si effettuano delle misurazioni necessarie alla verifica
 dello stato di fatto e vengono effettuate le
 relative foto. Vengono richieste le piante e documen-
 tazione dei relativi all'immobile.
 Le operazioni si concludono alle ore 10.
 Si rinuncia le operazioni e giorno 8/7/19 per il
 completamento e verifica dei dati.

Idem 5/7/19

Supra [redacted]
 [redacted]

M. M. M. M. M.