

TRIBUNALE DI XXXXXX XXXXXX  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° XX9/2019 R.G.E.

Giudice Relatore **G.I. Dr. Simona D'OTTAVI**

Creditore Procedente XXXXXXX XXXX XXXX XXX  
(Avv. XXXXXXX XXXX)

**1° INTERVENTO**

Creditore Procedente XX XXXXX XXX  
(Avv. XXXXXXX XXXX)  
Debitore XXXXXXX XXXXXXX

**2° INTERVENTO**

Creditore Procedente XX XXXXX XXX- XXXXXXX XXX(Avv. XXXXXXX XXXX)  
Debitore XXXXXXX XXXXXXX

**3° INTERVENTO**

Creditore Procedente XXXX XXXXXXX XXX(Avv. XXXXXXX XXXX)  
Debitore XXXXXXX XXXXXXX

Debitore XXXXXXX XXXXXXX

Prossima udienza XX/05/2022

Il C.T.U.  
ARCH. XXXXXX XXXXXX

XXXXXX XXXXXX, li 11/04/2022

---

Xxx x x xxxx x xx - xxxxx xxxx xxxx (xx)

Email: [xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx](mailto:xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale XXXXXX xxxxxxxn. XXX

## INDICE

1. Premesse, quesiti.....	pag. 3
2. Operazioni peritali.....	pag. 7
3. Descrizione, in termini generali, dell'immobile pignorato.....	pag. 11
4. Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	pag. 14
5. Situazione di conservatoria RR.II.....	pag. 16
5.1 Trascrizioni ed Iscrizioni.....	pag. 16
6. <u>LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUBB XX-XX</u> .....	pag. 20
<b>6.1 Descrizione degli immobili pignorati</b> .....	pag. 20
6.1.1 Dati censuari e confini.....	pag. 20
6.1.2 Descrizione.....	pag. 21
6.1.3 Consistenza.....	pag. 22
6.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria.....	pag. 22
6.1.5 Stato di possesso.....	pag. 23
<b>6.2 Stima degli immobili pignorati</b> .....	pag. 23
<b>6.3 Risposta ai quesiti</b> .....	pag. 25
<b>6.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato</b> .....	pag. 28
7. <u>LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB XX.</u> .....	pag. XX
<b>7.1 Descrizione degli immobili pignorati</b> .....	pag. XX
7.1.1 Dati censuari e confini.....	pag. XX
7.1.2 Descrizione.....	pag. 30
7.1.3 Consistenza.....	pag. 30
7.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria.....	pag. 31
7.1.5 Stato di possesso.....	pag. 31
<b>7.2 Stima degli immobili pignorati</b> .....	pag. 31
<b>7.3 Risposta ai quesiti</b> .....	pag. 32
<b>7.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato</b> .....	pag. 35
8. <u>LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB XX.</u> .....	pag. 36
<b>8.1 Descrizione degli immobili pignorati</b> .....	pag. 36
8.1.1 Dati censuari e confini.....	Pag. 36
8.1.2 Descrizione.....	pag. 36
8.1.3 Consistenza.....	pag. 37
8.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria.....	pag. 37
8.1.5 Stato di possesso.....	pag. 37
<b>8.2 Stima degli immobili pignorati</b> .....	pag. 37
<b>8.3 Risposta ai quesiti</b> .....	pag. 39
<b>8.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato</b> .....	pag. 42
9. <u>LOTTO UNICO - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUBB. XX-XX,XX E XX.</u> .....	

Xxx x x xxxx x xx - xxxxx xxxx xxxx (xx)

Email: [xxxxx.xxxx@xxxxxxxx.xx](mailto:xxxxx.xxxx@xxxxxxxx.xx)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Xxxxxx xxxxxxn. XXX

	pag. 43
<b>9.1 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato.....</b>	<b>pag. 43</b>

**ALLEGATI**

All. A	Copia lettera inizio operazioni peritali.....	pag. 44
All. B	Verbale operazioni peritali .....	pag. 45
All. C	Visura c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx	pag. 46
All. D	Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.....	pag. 47
All. E	Fotocopia raccomandate di invio della perizia alle parti.....	pag. 48
All. F	Elaborato Planimetrico	pag. 49
All. G	Stralcio PRG Comune di Xxxxxx xxxxxx	pag. 50
All. H	Estratto mXXpa catastale (base scala 1:2000)	pag. 51
All. I	Certificato di residenza	pag. 51
All. L	Certificati di stato civile	pag. 53

**LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUBB XX-XX**

All.1.a	Planimetria catastale (scala 1:200)	pag. 54
All.1.b	Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:XX0)	pag. 55
All.1.c	Titoli edilizi reperiti presso Comune di Xxxxxx xxxxxx	pag. 56
All.1.d	Documentazione fotografica	pag. 57
All.1.e	Difformità catastali ed edilizie	pag. 58

**LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB XX.**

All.2.a	Planimetria catastale (scala 1:200)	pag. 59
All.2.b	Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:XX0)	pag. 60
All.2.c	Titoli edilizi reperiti presso Comune di Xxxxxx xxxxxx	pag. 61
All.2.d	Documentazione fotografica	pag. 62

**LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB XX.**

All.3.a	Planimetria catastale (scala 1:200)	pag. 63
All.3.b	Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:XX0)	pag. 64
All.3.c	Titoli edilizi reperiti presso Comune di Xxxxxx xxxxxx	pag. 65
All.3.d	Documentazione fotografica	pag. 66

Si allega DVD contenente i seguenti file:

- fa) perizia.doc:
- fb) perizia pubblicazione.doc
- fc) planimetrie

## 1. PREMESSE, QUESITI

Il sottoscritto Arch. XXXXXX XXXXXX iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Xxxxxx xxxxxx al n. XXX, con studio in Xxxxxx xxxxxx in XXX X X XXXX N X, nell'udienza del 18/01/2021, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dr. Simona D'Ottavi del Tribunale di Xxxxxx xxxxxx, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando il giuramento di rito quale CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per la vendita fissata per il giorno 18/02/2022 (termine successivamente posticipato al XX/05/2022).

In occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

### 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. XX9 e ss. cod. civ.;

### 2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

### 3) STATO DI POSSESSO

---

Xxx x x xxxx x xx - xxxxx xxxx xxxx (xx)

Email: [xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx](mailto:xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Xxxxxx xxxxxxn. XXX

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, 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.

#### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (soli in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa si ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura);

#### 5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del XX% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;

- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fasciolelli separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia a oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c. fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ;
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/01/1941 n. XX, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per la mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a) ed e) non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o di differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod. deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);
- k) almeno trenta giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quella precedente) a mezzo fax, posta o e-mail;
- l) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti

*ritenuti necessari,*

m) depositi un cd-rom o dvd avente i seguenti files: fa) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); fb) file contenente la perizia, per uso pubblicazione, eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso; fc) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale.

*Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:*

- a) *per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;*
- b) *richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salve quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;*
- c) *in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;*
- d) *assegna a titolo di fondo spese la somma di € 400,00 da porre a carico del creditore procedente.*

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazione peritali, il tutto come meglio illustrato nei relativi verbali (**V. All. B - Verbali operazioni peritali**).

Il giorno 08/03/2022 il sottoscritto inviava una raccomandata a/r con prova di consegna alla sig.ra XXXXXXX XXXXXXX e contestualmente una pec al legale del creditore procedente, per avvisare che avrebbe effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare in data 18/03/2022. (**V. All. A – Copia lettera inizio operazioni peritali**).

Il sottoscritto, riceveva indietro la cartolina di avvenuta consegna della raccomandata, ma la mattina del sopralluogo riceveva un messaggio WA dalla sig.ra Xxxxxxxx la quale comunicava di non sentirsi troppo bene; la visita veniva pertanto prorogata, in accordo con la sig.ra, al 25/03/2022.

Si precisa che il sottoscritto inviava istanza di proroga al Giudice poiché impossibilitato a reperire tutta la documentazione necessaria alla redazione della perizia e quindi ad eseguire il sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione entro i termini previsti.

L'istanza veniva accolta dal Giudice, i termini per il deposito della perizia venivano prorogati al 11/04/2022 e l'udienza spostata al XX/05/2022.

In data 25/03/2022, alle ore XX.30, avevano inizio le operazioni presso gli immobili sito nel Comune di Xxxxxx xxxxxx in XXX XXXXXX N X.

Il piano sottotetto risulta occupato dalla sig.ra Xxxxxxxx mentre, il piano primo, come comunicato dalla stessa, è al momento abitato da terzi (una amica della sig.ra che ha spostato nell'XXpartamento il domicilio in quanto la sua abitazione è oggetto di riparazione a seguito dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016).

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di esecuzione; è stata controllata la rispondenza dei luoghi ai progetti/documenti depositati presso i competenti uffici.

Durante il sopralluogo non sono stati arrecati danni a persone o cose.

La visita si è conclusa alle ore XX.00 dello stesso giorno.

**FORMAZIONE DI LOTTI DISTINTI** - Sulla base di quanto disposto al sopra riportato punto 5, sub c), preso atto che il pignoramento ha per oggetto n. 4 beni immobili distinti, tutti censiti al Catasto Fabbricati come unità immobiliari distinte, sulla base delle considerazioni di seguito esposte **si ritiene tuttavia opportuno formare n. 3 lotti distinti:**

- il primo costituito dall'unità immobiliare con annesso fondaco descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx al foglio n. XX part. XX sub. XX (immobile residenziale sito al piano primo, collegato da scala interna al piano sottotetto, con annesso fondaco sito al piano primo sottostrada) ed unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx al foglio n. XX part. XX sub. XX (immobile destinato a deposito C/2 sito al piano sottotetto e collegato da scala interna al piano primo con l'immobile residenziale) di proprietà della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, sito in XXX XXXXXX N X;

**Nota: Entrambe le unità immobiliari, seppur collegate da una scala interna, sono accessibili singolarmente dalla scala "condominiale" che distribuisce tutti i piani del fabbricato.**

**Inoltre, sebbene il fabbricato sia costituito da più piani fuori terra, il custode dr. Francesco Tonelli ha riferito che lo stesso non risulta costituito in condominio.**

- il secondo costituito dall'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx al foglio n. XX part. XX sub. XX (locale sottoscala al piano primo sottostrada) di proprietà della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, sito in XXX XXXXXX N X;
- il terzo costituito dall'area urbana descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx al foglio n. XX part. XX sub. XX (posto auto sito al piano terra in area recintata) di proprietà della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, sito in XXX XXXXXX N X.

Pertanto **lo scrivente CTU, dopo aver descritto, in termini generali e sulla base di quanto ha potuto XXpurare durante il corso del sopralluogo, l'intero compendio immobiliare, ha redatto, in XXpositi cXXitoli tante relazioni separate, quanti sono i lotti individuati**, rispondendo, in ciascuna di esse, ai quesiti come sopra formulati.

(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx)

Il lotto di che trattasi, *come riportato nell'atto di pignoramento*, è così individuato:

**LOTTO N. 1**

Bene intestato alla sig.ra:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata ad Xxxxxxxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XXXX, per la quota di piena proprietà;

**Catasto Fabbricati:**

Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Xxxxxx xxxxxx (XX) in XXX XXXXXX N X, situata al piano primo con annessi un fondaco sito al piano primo sottostrada e locali destinati a deposito (lavatoio, stenditoio e fondaci) siti al piano secondo sottotetto, distinta catastalmente al N.C.E.U. al **foglio n. XX part. XX subb. XX e XX**.

L'unità immobiliare ad uso abitativo presenta una altezza interna di 2,70 m circa al piano primo (appartamento) ed una altezza compresa tra 1,40 m circa e 2,95 m circa al piano sottotetto (locali deposito); fa parte di un fabbricato (non costituito in condominio con riferito dal custode dr. Francesco Tonelli) accessibile carrabilmente e pedonalmente da Via Xxxxx n.x.

Esternamente presenta una corte recintata da cui è possibile accedere alla scala "condominiale" che distribuisce tutti i piani del fabbricato. Il piano primo (residenziale) è costituito da una zona giorno composta da un ingresso, un ambiente soggiorno/pranzo e un cucinino e da una zona notte composta da tre camere di cui una con bagno ed un altro bagno; le zone sono collegate da un corridoio di distribuzione. In corrispondenza dell'ingresso è presente un ripostiglio ed una scala di collegamento con il soprastante piano sottotetto cui si accede mediante una porta.

Il fondaco, sito al piano primo sottostrada, presenta una altezza di 2,60 m circa ed è raggiungibile percorrendo la scala "condominiale".

Il piano secondo sottotetto è a sua volta costituito da un ingresso e altri locali; presenta inoltre una scala interna di collegamento con il piano primo.

I piani sono collegati da una scala interna ma comunque accessibili separatamente dalla scala "condominiale".

Per quanto riguarda il lotto sono presenti difformità descritte successivamente.

Il tutto è descritto al Catasto Fabbricati al Foglio XX, Particella XX, Sub. XX, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale tot. XX0 mq, Superficie Catastale tot. escluse aree scoperte XX7 mq e Rendita Catastale € 578,43 e Sub. XX, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 88 mq, Superficie Catastale tot. 111 mq e Rendita Catastale € 268,14.

**(V. All 1.a – Planimetria catastale -Scala 1:200)**

**LOTTO N. 2**

Bene intestato alla sig.ra:

- **XXXXXXXX XXXXXX**, nata ad Xxxxxxx Xxxxx(XX) il XX/XX/XXXX, per la quota di piena proprietà;

**Catasto Fabbricati:**

Locale sottoscala, situato al piano primo sottostrada, del fabbricato di XXX XXXXXX N X nel Comune di Xxxxxx xxxxxx (XX), e distinto catastalmente al N.C.E.U. al **foglio n. XX part. XX sub XX**.

L'unità immobiliare ad uso deposito, cui si giunge percorrendo la scala "condominiale", è identificata catastalmente con Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 1 mq, Superficie Catastale totale pari a 2 mq e Rendita Catastale pari a 3,05 €.

**(V. All 2.a – Planimetria catastale -Scala 1:200)**

**LOTTO N. 3**

Bene intestato alla sig.ra:

- **XXXXXXXX XXXXXX**, nata ad Xxxxxxx Xxxxx(XX) il XX/XX/XXXX, per la quota di piena proprietà;

**Catasto Fabbricati:**

Area urbana, situata al piano terra, nella corte comune recintata del fabbricato di XXX XXXXXX N X nel Comune di Xxxxxx xxxxxx (XX) e distinta catastalmente al N.C.E.U. al **foglio n. XX part. XX sub XX**.

L'area ad uso posto auto scoperto è pavimentata ed è accessibile carrabilmente da Via Xxxxx n.x.

È identificata catastalmente con Categoria F/1, Annotazione: area urbana di XX,XX mq

**(V. All 3.a – Planimetria catastale -Scala 1:200)**

**LOTTO UNICO**

Qualora ritenuto utile ai fini della vendita, lo scrivente CTU ha fornito anche **la descrizione riepilogativa del compendio immobiliare di Via Xxxxx n.x ed il suo valore stimato** per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

**(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx)**

### 3. DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

#### LOTTO N.1

Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Xxxxxx xxxxxx (XX) in XXX XXXXXX N X, situata al piano primo con annessi un fondaco sito al piano primo sottostrada e locali destinati a deposito (lavatoio, stenditoio e fondaci) siti al piano secondo sottotetto, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX subb. XX e XX.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è a vocazione residenziale e presenta un impianto planimetrico a forma di "L", cui si accede dalla pubblica via (Via Xxxxxxx) attraversando una corte pavimentata.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è composto da due piani fuori terra, un piano interrato che ospita locali adibiti prevalentemente a fondaci e da un piano sottotetto; tutti i piani del fabbricato sono serviti da una scala interna "condominiale". La costruzione presenta prospetti intonacati di colore chiaro, finestre e portefinestre con tapparelle ed una copertura con lucernari/velux. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare è accessibile dal cancello di ingresso, attraversando la corte comune e percorrendo la scala "condominiale" interna al fabbricato. Entrambi i piani dell'unità immobiliare ed il fondaco presentano accessi separati dalla scala di distribuzione.

Il fabbricato è situato su una traversa di Via Xxxxxxx a circa 2 Km dall'ingresso della Circonvallazione Nord di Xxxxxx xxxxxx.

Il lotto in questione si sviluppa su più piani: l'XXpartamento è situato al piano primo mentre i locali accessori sono situati in parte al piano secondo sottotetto (accessibili sia da scala "condominiale" che da scala interna) ed in parte al piano primo sottostrada (locale fondaco accessibile dalla scala "condominiale").

Si rammenta che l'unità immobiliare è attualmente occupata: il piano secondo sottotetto dalla sig.ra Xxxxxxxx ed il primo da un'amica, come riferito dall'esecutata a titolo di ospitalità.

Il custode ha inoltre riferito che non si tratta di un condominio costituito.

L'appartamento al piano primo ha una superficie lorda di circa 123 mq con altezza interna pari a circa 2,70 m oltre a due balconi per complessivi 7,60 mq circa, mentre il piano secondo sottotetto presenta una superficie lorda di circa 113 mq con una altezza compresa tra circa 1,40 m e circa 2,95 m ed un terrazzino di circa 7,00 mq.

Il piano primo (residenziale) è costituito da una zona giorno composta da un ingresso, un ambiente soggiorno/pranzo e un cucinino e da una zona notte composta da tre camere di cui una con bagno ed un altro bagno; le zone sono collegate

da un corridoio di distribuzione. In corrispondenza dell'ingresso è presente un ripostiglio ed una scala di collegamento con il soprastante piano sottotetto cui si accede mediante una porta.

Si fa presente che il piano primo presenta alcune difformità riguardanti le bucatore dei prospetti con particolare riferimento all'ingresso che da progetto vede la presenza in pianta di una finestra che non viene tuttavia rappresentata in prospetto (nel reale stato dei luoghi la finestra non è presente; trattasi pertanto di errore di rappresentazione) ed alla camera di forma trapezoidale in cui la finestra, nel reale stato dei luoghi, è maggiormente centrata rispetto al setto murario oltre alla presenza di una porta interna in corrispondenza della base della scala interna.

Il piano è in buono stato di conservazione: finestre e portefinestre sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in pvc, i pavimenti sono in piastrelle di forma quadrata di colore chiaro per quanto riguarda la zona giorno ed i bagni mentre è presente il parquet nella zona notte (cucinino e bagni presentano inoltre un rivestimento a parete di colore chiaro) ed i balconi risultano anch'essi pavimentati con piastrelle di colore chiaro e balaustra in cemento con corrimano.

È presente un impianto di riscaldamento con caldaia, sita nel cucinino, e termosifoni in ogni vano; è inoltre presente un camino del locale soggiorno/pranzo.

Il fondaco, sito al piano primo sottostrada, presenta una altezza di 2,60 m circa ed è raggiungibile percorrendo la scala "condominiale". L'accessorio presenta una forma planimetrica non perfettamente rettangolare come indicato nel progetto, ma è conforme alla planimetria catastale. Il fondaco è in buono stato di conservazione ed attualmente occupato da mobilia e oggettistica varia.

Il piano secondo sottotetto è a sua volta costituito da un ingresso e altri locali; presenta inoltre una scala interna di collegamento con il piano primo (non rappresentata nelle planimetrie catastali). Si fa presente che il piano ospita locali definiti come stenditoi, lavatoi e fondaci, che risultano attualmente arredati ad appartamento (circostanza difforme dalla destinazione d'uso al momento autorizzata (C/2)), sono presenti modifiche nella distribuzione per la realizzazione un terrazzino, con relativa bucatara di accesso, non previsto né dal progetto (C.E. n. 60/89 del xx/xx/xxxx- unico precedente reperito presso l'ufficio tecnico comunale) né dalle planimetrie catastali, è stata creata una bucatara in un setto, è stata realizzata una finestra in prospetto nel locale utilizzato come cucinino ed è stata chiusa una porta; è stata inoltre ravvisata la presenza e/o disposizione di bucatore sul tetto non del tutto conformi al progetto.

Dalle finestre presenti in copertura sono visibili principi di fenomeni di infiltrazione dall'esterno; le stesse sono in legno mentre le finestre e portefinestre in prospetto sono in alluminio; la portafinestra che dà sul terrazzino è schermata da persiane in legno.

L'intero piano, compreso il terrazzino, è pavimentato con piastrelle quadrate di colore prevalentemente chiaro ed il bagno presenta anche un rivestimento a parete ad eccezione dei locali adibiti a camera in cui è presente il parquet.

È presente un impianto di riscaldamento con caldaia, sita nel locale adibito a cucinino, e termosifoni in ogni vano; sono inoltre presenti due split.

**(V. All. 1.d - Documentazione fotografica) (V. All.1.e – Difformità catastali ed edilizie) ed (V. All. 1.b – Rilievo planimetria stato attuale).**

## **LOTTO N.2**

Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

---

Xxx x x xxxx x xx - xxxxx xxxx xxxx (xx)

Email: [xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx](mailto:xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Xxxxxx xxxxxxn. XXX

Locale deposito, situato nel sottoscala del piano primo sottostrada, del fabbricato di XXX XXXXXX N X nel Comune di Xxxxxx xxxxxx (XX) e distinto catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX sub XX.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è a vocazione residenziale e presenta un impianto planimetrico a forma di "L", cui si accede dalla pubblica via (Via Xxxxxxx) attraversando una corte pavimentata.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è composto da due piani fuori terra, un piano interrato che ospita locali adibiti prevalentemente a fondaci e da un piano sottotetto; tutti i piani del fabbricato sono serviti da una scala interna "condominiale". La costruzione presenta prospetti intonacati di colore chiaro, finestre e portefinestre con tapparelle ed una copertura con lucernari/velux. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare è accessibile dal cancello di ingresso, attraversando la corte comune e percorrendo la scala "condominiale" interna al fabbricato fino al piano primo sottostrada.

Il fabbricato è situato su una traversa di Via Xxxxxxx a circa 2 Km dall'ingresso della Circonvallazione Nord di Xxxxxx xxxxxx.

Il lotto in questione è sito nel sottoscala del piano primo seminterrato, presenta una superficie di circa 2,00 mq ed altezza variabile da 0,90 m circa a 1,80 m circa; il vano è in comunicazione con gli spazi comuni del fabbricato mediante una porta in legno.

La sig.ra Xxxxxxx ha comunicato in sede di sopralluogo di aver prestato l'utilizzo del locale all'amica che ospita nell'appartamento del piano primo.

Essendo un locale sottoscala, lo stesso non viene di norma rappresentato nelle planimetrie progettuali pertanto non è possibile esprimersi in merito ad eventuali difformità riguardanti il lotto che sarebbero eventualmente riconducibili alla conformazione della scala "condominiale" non oggetto di esecuzione.

**(V. All. 2.d - Documentazione fotografica) e (V. All. 2.b – Rilievo planimetria stato attuale).**

### **LOTTO N.3**

Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Area urbana sita al piano terra, nella corte comune recintata, del fabbricato di XXX XXXXXX N X nel Comune di Xxxxxx xxxxxx (XX), distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX sub XX.

L'area ad uso posto auto è pavimentata ed è accessibile carrabilmente e pedonalmente da Via Xxxxxxx al civico n.2; la superficie presenta un'estensione di circa 12,10 mq.

**(V. All. 3.d - Documentazione fotografica) e (V. All. 3.b – Rilievo planimetria stato attuale).**

#### 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

##### LOTTO N. 1

###### Catasto Fabbricati

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx - risulta quanto segue:

**Unità immobiliare N.1 - foglio XX, particella XX, sub. XX**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale tot. XX0 mq, superficie catastale tot. Escluse aree scoperte XX7 mq rendita Euro 578,43, Via Xxxxxxx n. 2 - piano: S1-1;

*Causali di aggiornamento ed annotazioni:* Superficie di impianto pubblicata il XX/XX/XXXXati relativi alla planimetria: data di presentazione XX/XX/XXXX, prot. n. 3586 - Variazione del XX/XX/XXXX in atti dal XX/XX/XXXX DIVISIONE (nXXXX.X/XXXX)

**Unità immobiliare N.1 - foglio XX, particella XX, sub. XX**, categoria C/2, classe 1, consistenza 88 mq, superficie catastale tot. 111 mq, rendita Euro 268,14, Via Xxxxxxx n. 2 - piano: 2;

*Causali di aggiornamento ed annotazioni:* Superficie di impianto pubblicata il XX/XX/XXXXati relativi alla planimetria: data di presentazione XX/XX/XXXX, prot. n. 3586 - Variazione del XX/XX/XXXX in atti dal XX/XX/XXXXDIVISIONE (nXXXX.X/XXXX)

###### **Intestati**

1 – XXXXXXXX XXXXXXXX, nata ad Xxxxxxx Xxxxx(XX) il XX/XX/XXXX, Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Diritti di: proprietà derivante da "Atto del XX/XX/XXXXPubblico Ufficiale NOTAIO AMADIO Sede XXXXXX XXXXXX (XX) Repertorio n. XX3832 - UR Sede XXXXXX XXXXXX (XX) Registrazione n. XXXX registrato in data XX/XX/XXXX – COMPRAVENDITA Voltura n. 5116.1/1991 in atti dal XX/XX/XXXX

**(V. All. F - Elaborato planimetrico)**

**(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx).**

##### LOTTO N. 2

###### Catasto Fabbricati

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx - risulta quanto segue:

**Unità immobiliare N.1 - foglio XX, particella XX, sub. XX**, categoria C/2, classe 1, consistenza 1 mq, superficie catastale tot. 2 mq, rendita Euro 3,05, Via Xxxxxxx n. 2 - piano: S1;

*Causali di aggiornamento ed annotazioni:* Superficie di impianto pubblicata il XX/XX/XXXX Dati relativi alla planimetria: data di presentazione XX/XX/XXXX, prot. n. 3586 - Variazione del XX/XX/XXXX in atti dal XX/XX/XXXX DIVISIONE

(nXXXX.X/XXXX)

## **Intestati**

1 – **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata ad Xxxxxxx Xxxxx(XX) il XX/XX/XXXX, Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;  
Diritti di: proprietà derivante da “Atto del XX/XX/XXXX Pubblico Ufficiale NOTAIO AMADIO Sede XXXXXX XXXXXX  
(XX) Repertorio n. XX3832 - UR Sede XXXXXX XXXXXX (XX) Registrazione n. XXXX registrato in data XX/XX/XXXX–  
COMPRAVENDITA Voltura n. 5116.1/1991 in atti dal XX/XX/XXXX

**(V. All. F - Elaborato planimetrico)**

**(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx).**

## **LOTTO N. 3**

### **Catasto Fabbricati**

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx - risulta quanto segue:

**Unità immobiliare N.1 - foglio XX, particella XX, sub. XX**, categoria F/1, Via Xxxxxxx n. 2 - piano: T;

*Causali di aggiornamento ed annotazioni:* Variazione del XX/XX/XXXX in atti dal XX/XX/XXXX DIVISIONE (nXXXX.X/XXXX) AREA URBANA DI MQ 12,10.

## **Intestati**

1 – **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata ad Xxxxxxx Xxxxx(XX) il XX/XX/XXXX, Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;  
Diritti di: proprietà derivante da “Atto del XX/XX/XXXX Pubblico Ufficiale NOTAIO AMADIO Sede XXXXXX XXXXXX  
(XX) Repertorio n. XX3832 - UR Sede XXXXXX XXXXXX (XX) Registrazione n. XXXX registrato in data XX/XX/XXXX–  
COMPRAVENDITA Voltura n. 5116.1/1991 in atti dal XX/XX/XXXX

**(V. All. F - Elaborato planimetrico)**

**(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Xxxxxx xxxxxx).**

Si rimanda al relativo elaborato per maggiori dettagli

## 5. SITUAZIONE DI CONSERVATORIA RR.II.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Xxxxxx xxxxxx – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - risulta quanto segue:

### 5.1 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

#### 1. Nota di trascrizione del XX/XX/XXXX

**Reg. Gen. n. XXXX- Reg. Part. n. XXXX**

Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Repertorio XX3832 del XX/XX/XXXX

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Quadro B – Immobili

Comune: A462 - Xxxxxx xxxxxx; Catasto: Urbano; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: A; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2;

Comune: A462 - Xxxxxx xxxxxx; Catasto: Urbano; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2;

Comune: A462 - Xxxxxx xxxxxx; Catasto: Urbano; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2;

Comune: A462 - Xxxxxx xxxxxx; Catasto: Urbano; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: T; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2;

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1

XXXXXXXX XXXXXXXX, nata ad Xxxxxxx Xxxxx(XX) XX/XX/XXXX, Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Descrizione: Piena proprietà;

CONTRO

Soggetto n. 1

XXXXXX XXXX XXXXXXXX sas, comune di Xxxxxx xxxxxx, Cod. fisc.: 004XXX00442

#### 2. Nota di iscrizione del XX/XX/XXXX

**Reg. Gen. n. XXXX - Reg. Part. n. XXX**

Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Repertorio XX3833 del XX/XX/XXXX

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Annotazione n. XXXX del XX/XX/XXXX(CANCELLAZIONE TOTALE)

#### 3. Nota di iscrizione del XX/XX/XXXX

**Reg. Gen. n. XXXA - Reg. Part. n. XXXX**

Pubblico Ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 185771/16028 del 20/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Sezione A – Generalità – Dati Relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca: IPOTECA VOLONTARIA; Derivante da: 176-Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

CXXitale: XX0.000,00 €; Tasso interesse annuo 5,8%; Totale: 240.000,00 €; Durata: XX ANNI; Stipulazione

Xxx x x xxxx x xx - xxxxx xxxx xxxx (xx)

Email: [xxxxx.xxxx@xxxxxxxx.xx](mailto:xxxxx.xxxx@xxxxxxxx.xx)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Xxxxxx xxxxxxxn. XXX

contratto unico: SI

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n°1

Immobile n.1

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: A2-  
Abitazione di tipo civile; Consistenza: 7 vani; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2;

Immobile n.2

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: C2-  
Magazzini e locali di deposito; Consistenza: 88 mq; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2; Piano: 2

Immobile n.3

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: C2-  
Magazzini e locali di deposito; Consistenza: 1 mq; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2; Piano: s1

Immobile n.4

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: CO -  
Corte o resede; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2; Piano: T

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1 in qualità di ---

XXXX XXX XXXXX XXX con Sede a Ancona (AN), Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n°1; per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1 in qualità di ---

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Xxxxxxx Xxxxx(XX) XX/XX/XXXX, Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n°1; per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1;

**4. Nota di iscrizione del XX/XX/XXXX**

**Reg. Gen. n. XXXX- Reg. Part. n. XXXX**

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio XX04 del XX/XX/XXXX

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Sezione A – Generalità – Dati Relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca: IPOTECA GIUDIZIALE; Derivante da: 0281-DECRETO INGIUNTIVO; Capitale: 257.579,98  
€; Totale: XX0.000,00 €;

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n°1

Immobile n.1

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: A2-  
Abitazione di tipo civile;

Immobile n.2

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: C2-  
Magazzini e locali di deposito;

Immobile n.3

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: C2-  
Magazzini e locali di deposito;

Immobile n.4

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: EU –  
Ente Urbano;

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1 in qualità di ---

XXXXX XXXcon Sede a Roma (RM), Cod. fisc.: 00348170XX1

Relativamente all'unità negoziale n°1; per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1 in qualità di ---

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXX XXXXX(XX) XX/XX/XXXX, Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n°1; per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1;

**5. Nota di trascrizione del XX/XX/XXXX**

**Reg. Gen. n. XXXX - Reg. Part. n. XX04**

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio XXXX/xxxx del 27/XX/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione A – Generalità

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 27/XX/2019

Numero di repertorio: XXXX/xxxx

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO

Codice Fiscale: 800XX940445

Sede: XXXXXX XXXXXX (XX)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica: NO

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n°1

Immobile n.1

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: A2-  
Abitazione di tipo civile; Consistenza: 7 vani; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2; Piano: S1-1

Immobile n.2

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: C2-  
Magazzini e locali di deposito; Consistenza: 88 mq; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2; Piano: 2

Immobile n.3

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: C2-  
Magazzini e locali di deposito; Consistenza: 1 mq; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2; Piano: S1

Immobile n.4

Comune: A462 – XXXXXX XXXXXX (XX); Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. XX; Natura: CO -  
Corte o resede; Indirizzo: VIA XXXXXXXX N 2; Piano: T

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1 In qualità di -

XXXXXX XXXXX XXXX XXX con sede a BERGAMO (BG) Cod. Fisc. 03053920165

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1 in qualità di ---

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX XXXXX(XX) XX/XX/XXXX, Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n°1; per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1;

**(V. All. D - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di XXXXXX XXXXXX – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare).**

Si rimanda al relativo elaborato per maggiori dettagli.



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. XX9/2019 R.G.E.

XXXXXX XXXXX XXXX XXX(creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX XXXXX - contro: XXXXXXX  
XXXXXXX (debitore) residente ad XXXXXX XXXXXX (XX) in Via XXXXXXX n. 2.

Giuramento del CTU: 18/01/2021

Prossima udienza: XX/05/2022

Giudice: Dott. SIMONA D'OTTAVI

**6. LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, VIA XXXXXXX N. 2, CENSITO AL  
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUBB. XX E XX.**

**6.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**6.1.1 DATI CENSUARI E CONFINI**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di XXXXXX XXXXXX - Territorio - Catasto  
Fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXXX - risulta quanto segue:

**Catasto Fabbricati**

**Unità immobiliare N.1 - foglio XX, particella XX, sub. XX**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie  
catastale tot. 130 mq, superficie catastale tot. Escluse aree scoperte 127 mq rendita Euro 578,43, Via XXXXXXX n. 2 -  
piano: S1-1;

*Causali di aggiornamento ed annotazioni:* Superficie di impianto pubblicata il XX/XX/XXXX Dati relativi alla planimetria:  
data di presentazione XX/XX/XXXX, prot. n. 3586 - Variazione del XX/XX/XXXX in atti dal XX/XX/XXXX DIVISIONE  
(nXXXX.X/XXXX)

**Unità immobiliare N.1 - foglio XX, particella XX, sub. XX**, categoria C/2, classe 1, consistenza 88 mq, superficie  
catastale tot. 111 mq, rendita Euro 268,14, Via XXXXXXX n. 2 - piano: 2;

*Causali di aggiornamento ed annotazioni:* Superficie di impianto pubblicata il XX/XX/XXXX Dati relativi alla planimetria:  
data di presentazione XX/XX/XXXX, prot. n. 3586 - Variazione del XX/XX/XXXX in atti dal XX/XX/XXXX DIVISIONE  
(nXXXX.X/XXXX)

***Intestati***

1 - **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata ad XXXXXXX XXXXX(XX) il XX/XX/XXXX, Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXX;

Diritti di: proprietà derivante da "Atto del XX/XX/XXXX Pubblico Ufficiale NOTAIO AMADIO Sede XXXXXX XXXXXX  
(XX) Repertorio n. XX3832 - UR Sede XXXXXX XXXXXX (XX) Registrazione n. XXXX registrato in data XX/XX/XXXX-  
COMPRAVENDITA Voltura n. 5116.1/1991 in atti dal XX/XX/XXXX

**(V. All. F - Elaborato planimetrico)**

**(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di XXXXXX XXXXXX - Territorio - Catasto  
Fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXXX).**

Confini: Il lotto (per la porzione fuori terra) confina su un lato con la scala "condominiale" ed altra/e unità immobiliare/i mentre sugli altri tre lati con l'esterno; il fondaco confina con unità similari e spazi "condominiali".

#### 6.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Xxxxxx xxxxxx (XX) in XXX XXXXXX N X, situata al piano primo con annessi un fondaco sito al piano primo sottostrada e locali destinati a deposito (lavatoio, stenditoio e fondaci) siti al piano secondo sottotetto, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX subb. XX e XX.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è a vocazione residenziale e presenta un impianto planimetrico a forma di "L", cui si accede dalla pubblica via (Via Xxxxxxx) attraversando una corte pavimentata.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è composto da due piani fuori terra, un piano interrato che ospita locali adibiti prevalentemente a fondaci e da un piano sottotetto; tutti i piani del fabbricato sono serviti da una scala interna "condominiale". La costruzione presenta prospetti intonacati di colore chiaro, finestre e portefinestre con tapparelle ed una copertura con lucernari/velux. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare è accessibile dal cancello di ingresso, attraversando la corte comune e percorrendo la scala "condominiale" interna al fabbricato. Entrambi i piani dell'unità immobiliare ed il fondaco presentano accessi separati dalla scala di distribuzione.

Il fabbricato è situato su una traversa di Via Xxxxxxx a circa 2 Km dall'ingresso della Circonvallazione Nord di Xxxxxx xxxxxx.

Il lotto in questione si sviluppa su più piani: l'appartamento è situato al piano primo mentre i locali accessori sono situati in parte al piano secondo sottotetto (accessibili sia da scala "condominiale" che da scala interna) ed in parte al piano primo sottostrada (locale fondaco accessibile dalla scala "condominiale").

Si rammenta che l'unità immobiliare è attualmente occupata: il piano secondo sottotetto dalla sig.ra Xxxxxxxx ed il primo da un'amica, come riferito dall'esecutata a titolo di ospitalità.

Il custode ha inoltre riferito che non si tratta di un condominio costituito.

L'appartamento al piano primo ha una superficie lorda di circa 123 mq con altezza interna pari a circa 2,70 m oltre a due balconi per complessivi 7,60 mq circa, mentre il piano secondo sottotetto presenta una superficie lorda di circa 113 mq con una altezza compresa tra circa 1,40 m e circa 2,95 m ed un terrazzino di circa 7,00 mq.

Il piano primo (residenziale) è costituito da una zona giorno composta da un ingresso, un ambiente soggiorno/pranzo, e un cucinino e da una zona notte composta da tre camere di cui una con bagno ed un altro bagno; le zone sono collegate da un corridoio di distribuzione. In corrispondenza dell'ingresso è presente un ripostiglio ed una scala di collegamento con il soprastante piano sottotetto cui si accede mediante una porta.

Si fa presente che il piano primo presenta alcune difformità riguardanti le bucatore dei prospetti con particolare riferimento all'ingresso che da progetto vede la presenza in pianta di una finestra che non viene tuttavia rappresentata in prospetto (nel reale stato dei luoghi la finestra non è presente, trattasi pertanto di errore di rappresentazione) ed alla camera di forma trapezoidale in cui la finestra, nel reale stato dei luoghi, è maggiormente centrata rispetto al setto murario oltre alla presenza di una porta interna in corrispondenza della base della scala interna

Il piano è in buono stato di conservazione: finestre e portefinestre sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in pvc, i pavimenti sono in piastrelle di forma quadrata di colore chiaro per quanto riguarda la zona giorno ed i bagni mentre è

presente il parquet nella zona notte (cucinino e bagni presentano inoltre un rivestimento a parete di colore chiaro) ed i balconi risultano anch'essi pavimentati con piastrelle di colore chiaro e balaustra in cemento con corrimano.

È presente un impianto di riscaldamento con caldaia, sita nel cucinino, e termosifoni in ogni vano; è inoltre presente un camino del locale soggiorno/pranzo.

Il fondaco, sito al piano primo sottostrada, presenta una altezza di 2,60 m circa ed è raggiungibile percorrendo la scala "condominiale". L'accessorio presenta una forma planimetrica non perfettamente rettangolare come indicato nel progetto, ma è conforme alla planimetria catastale. Il fondaco è in buono stato di conservazione ed attualmente occupato da mobilia e oggettistica varia.

Il piano secondo sottotetto è a sua volta costituito da un ingresso e altri locali; presenta inoltre una scala interna di collegamento con il piano primo (non rappresentata nelle planimetrie catastali). Si fa presente che il piano ospita locali definiti come stenditoi, lavatoi e fondaci, che risultano attualmente arredati ad appartamento (circostanza difforme dalla destinazione d'uso al momento autorizzata (C/2)), sono presenti modifiche nella distribuzione per la realizzazione un terrazzino, con relativa bucatara di accesso, non previsto né dal progetto (C.E. n. 60/89 del xx/xx/xxxx- unico precedente reperito presso l'ufficio tecnico comunale) né dalle planimetrie catastali, è stata creata una bucatara in un setto, è stata realizzata una finestra in prospetto nel locale utilizzato come cucinino ed è stata chiusa una porta; è stata inoltre ravvisata la presenza e/o disposizione di bucatara sul tetto non del tutto conformi al progetto.

Dalle finestre presenti in copertura sono visibili principi di fenomeni di infiltrazione dall'esterno; le stesse sono in legno mentre le finestre e portefinestre in prospetto sono in alluminio; la portafinestra che dà sul terrazzino è schermata da persiane in legno.

L'intero piano, compreso il terrazzino, è pavimentato con piastrelle quadrate di colore prevalentemente chiaro ed il bagno presenta anche un rivestimento a parete ad eccezione dei locali adibiti a camera in cui è presente il parquet.

È presente un impianto di riscaldamento con caldaia, sita nel locale adibito a cucinino, e termosifoni in ogni vano; sono inoltre presenti due split.

**(V. All. 1.d - Documentazione fotografica) (V. All.1.e – Diffornità catastali ed edilizie) ed (V. All. 1.b – Rilievo planimetria stato attuale).**

#### 6.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale **(V. All. 1.a - Planimetria catastale in scala 1:200)**, dalla planimetria reperita presso il Comune di Xxxxxx xxxxxx **(V. All. 1.c – Titoli edilizi reperiti presso Comune di Xxxxxx xxxxxx)** e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- |                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| - Superficie utile lorda P1 | = mq 123,00 circa; |
| - Superficie balconi        | = mq 7,60 circa;   |
| - Superficie utile lorda P2 | = mq 113,00 circa; |
| - Superficie terrazzino     | = mq 7,00 circa;   |
| - Fondaco                   | = mq 7,00 circa;   |

#### 6.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

Agli atti del Comune di Xxxxxx xxxxxx relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato

possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°60/1989 – Restauro di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Xxxxxx angolo Via Xxxxxx;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 24905/90/I del 04/05/1990

Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto al precedente edilizio ed alla planimetria catastale:

- al piano primo non risulta la finestra dell'ingresso (errore di rappresentazione) ed è diversa la posizione in prospetto della finestra nella camera di forma trapezoidale;
- il fondaco presenta una forma planimetrica non perfettamente rettangolare come indicato nel progetto;
- il piano secondo sottotetto ospita locali con destinazione d'uso C/2 attualmente arredati ad appartamento, sono presenti modifiche nella distribuzione per la realizzazione un terrazzino, con relativa bucatara di accesso, non previsto né dal progetto né dalle planimetrie catastali, è stata creata una bucatara in un setto, è stata realizzata una finestra in prospetto nel locale utilizzato come cucinino ed è stata chiusa una porta; è stata inoltre ravvisata la presenza e/o disposizione di bucatore sul tetto non del tutto conformi al progetto.

Si rimanda agli elaborati grafici per maggiori dettagli.

Le difformità possono essere sanate predisponendo una pratica in sanatoria, sulla base delle indicazioni fornite dai competenti uffici, ed i locali del piano secondo sottotetto devono essere ripristinati a C/2.

**(V. All.1.e – Difformità catastali ed edilizie).**

#### Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di Xxxxxx xxxxxx l'edificio ricade nella "Zona di completamento – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia" art. 48 delle N.T.A. **(V. All. G – Stralcio di PRG Comune di Xxxxxx xxxxxx).**

#### **6.1.5. STATO DI POSSESSO**

Il lotto è attualmente occupato: il piano secondo sottotetto dalla sig.ra Xxxxxxxx ed il primo da un'amica, come riferito dall'esecutata a titolo di ospitalità.

#### **6.2 STIMA DELL'IMMOBILE**

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
  - i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.
- Ciò posto, si è tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:
- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
  - *la presenza dei servizi essenziali;*
  - *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
  - *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

---

Xxx x x xxxx x xx - xxxxx xxxx xxxx (xx)

Email: [xxxxx.xxxx@xxxxxxxx.xx](mailto:xxxxx.xxxx@xxxxxxxx.xx)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Xxxxxx xxxxxxxn. XXX

- 1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; I valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Assunte le opportune informazioni concernenti l'individuazione dei prezzi reali praticati in zona, si è rilevato che per gli immobili usati con la stessa vetustà dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati compravenduti con costi fra € 800,00 e € 1000,00 al mq.

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viste le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di finiture e manutenzione, lo stato di possesso e dei vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a circa **900,00 €/mq**.

Si precisa che per il piano sottotetto è stato utilizzato un coeff. perequativo pari a 0,50 poiché pur essendo arredato ad appartamento rimane, da un punto di vista catastale, un piano destinato a lavatoio/stenditoio/fondaco.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – SUB.XX e XX									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Pereq.	Sup ragg.	Valore al €/mq	Valore Commerciale
Abitazione	XX	XX	XX	P1	123,00	1	123,00	900,00	€ 110.700,00
Cantina	XX	XX	XX	PS1	7,00	0,35	2,45	900,00	€ 2.205,00
Balconi	XX	XX	XX	P1	7,60	0,25	1,90	900,00	€ 1.710,00
Sottotetto	XX	XX	XX	P2	113,00	0,50	56,50	900,00	€ 50.850,00
Terrazzino	XX	XX	XX	P2	7,00	0,25	1,75	900,00	€ 1.575,00
								<b>TOTALE</b>	<b>€ 167.040,00</b>

Il valore del LOTTO è quindi pari a **€ 167.040,00 circa**

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione del 10%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- c) per lo stato di possesso - decurtazione 0%;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente - 500,00 € circa (per cancellazione ipoteca volontaria salvo quanto diversamente indicato dal competente ufficio) + 2.200,00 € circa (2.000,00 € per pratica edilizia in sanatoria + 200,00 € circa per diritti di segreteria; il tutto salvo quanto diversamente indicato dall'Ufficio Tecnico) + circa 150,00 € (per variazioni catastali, salvo quanto diversamente indicato dal competente ufficio), oltre alle spese tecniche.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 167.040,00 – 10% =

€ 150.336,00

ed in c.t.

**€ 150.336,00 (euro Centocinquantamilatrecentotrentasei/00)**

### 6.3 RISPOSTE AI QUESITI

#### 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti):**

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 6.1. della presente relazione.

Per gli altri punti espongo quanto segue:

#### **a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;**

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali, salvo le difformità descritte in perizia, ed i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- i confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono quelli indicati al capitolo 6.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione;

#### **b) degli accessi;**

All'unità immobiliare si accede da Via Xxxxxx al civico 2, dal cancello fronte strada si accede alla corte "condominiale" e quindi al portone di ingresso posto sulla sinistra.

Il fabbricato presenta un corpo scala "condominiale" interno che distribuisce le unità immobiliari ai vari piani.

#### **c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);**

Il custode ha riferito che non si tratta di un condominio costituito.

#### **d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**

Il custode ha riferito che non si tratta di un condominio costituito.

#### **e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Dal PRG del Comune di Xxxxxx xxxxxx l'edificio ricade nella "Zona di completamento – Tessuto prevalentemente

---

Xxx x x xxxx x xx - xxxxx xxxx xxxx (xx)

Email: [xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx](mailto:xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Xxxxxx xxxxxxn. XXX

residenziale ad alta densità edilizia” art. 48 delle N.T.A. (V. All. G – Stralcio di PRG Comune di Xxxxxx xxxxxx).

f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

La sig.ra Xxxxxxxx è risultata di stato libero.

(V. All. L – Certificato di stato civile)

## 2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

### Titoli edilizi autorizzativi

Agli atti del Comune di Xxxxxx xxxxxx relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°60/1989 – Restauro di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Xxxxxxx angolo Via Xxxxxxx;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 24905/90/I del 04/05/1990

Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto al precedente edilizio ed alla planimetria catastale:

- al piano primo non risulta la finestra dell'ingresso (trattasi si errore di rappresentazione), è diversa la posizione in prospetto della finestra nella camera di forma trapezoidale ed è stata inserita una porta alla base della scala;
- il fondaco presenta una forma planimetrica non perfettamente rettangolare come indicato nel progetto;
- il piano secondo sottotetto ospita locali con destinazione d'uso C/2 attualmente arredati ad appartamento, sono presenti modifiche nella distribuzione per la realizzazione un terrazzino, con relativa bucatara di accesso, non previsto né dal progetto né dalle planimetrie catastali, è stata creata una bucatara in un setto, è stata realizzata una finestra in prospetto nel locale utilizzato come cucinino ed è stata chiusa una porta; è stata inoltre ravvisata la presenza e/o disposizione di bucatara sul tetto non del tutto conformi al progetto.

Si rimanda agli elaborati grafici per maggiori dettagli.

Le difformità possono essere sanate predisponendo una pratica in sanatoria, previo pagamento dei relativi oneri da verificare presso i competenti uffici ed i locali del piano secondo sottotetto devono essere ripristinati a C/2.

(V. All.1.e – Difformità catastali ed edilizie).

## 3) STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, 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.**

Il lotto è attualmente occupato: il piano secondo sottotetto dalla sig.ra XXXXXXX ed il primo da un'amica, come riferito dall'esecutata a titolo di ospitalità.

**4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:**

**che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Vincoli (soli in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;**
  - **Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**
  - **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;**
  - **Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;**
  - **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**
  - **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**
- che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**
- **Iscrizioni (a spese dell'acquirente);**
  - **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);**
  - **Difformità catastali (a spese della procedura);**

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non sono presenti vincoli o oneri condominiali; il custode ha riferito che non si tratta di un condominio costituito;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;
- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge in quanto la sig.ra XXXXXXX è di stato libero.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5 della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa 500,00 € (diritti ed onorari) per la cancellazione di ogni ipoteca volontaria, salvo quanto indicato dai competenti uffici.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Come premesso sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie che possono essere sanate presentando una pratica in sanatoria per un importo pari a complessivi circa 2.200,00 € oltre oneri, oltre ad una variazione catastale per

complessi circa 150,00 €, il tutto salvo quanto indicato dai competenti uffici ed oltre oneri professionali.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 6.2 della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di € 150.336,00 (euro Centocinquantamilatrecentotrentasei/00).

6.4 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PIGNORATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

- "Unità immobiliare ad uso civile abitazione con relativi annessi (fondaco sito nel piano primo sottostrada e locali accessori al piano secondo sottotetto) sita nel Comune di Xxxxxx xxxxxx, Via Xxxxx n.x, al piano primo composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un cucinino, un corridoio di distribuzione di tre camere di cui una con bagno, un ulteriore bagno ed annesso fondaco, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio XX, Particella XX, Sub. XX, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale tot. 130 mq, Superficie catastale tot. escluse aree scoperte 127 mq rendita Euro 578,43, Via Xxxxxxx n. 2 e locali annessi (lavatoi, stenditoi e fondaci) descritti al Catasto Fabbricati al Foglio XX, Particella XX, Sub. XX, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 88 mq, Superficie catastale tot. 111 mq, rendita Euro 268,14, Via Xxxxxxx n. 2
- Il lotto (per la porzione fuori terra) confina su un lato con la scala "condominiale" ed altra/e unità immobiliare/i mentre sugli altri tre lati con l'esterno; il fondaco confina con unità similari e spazi "condominiali".

**Valutazione dell'immobile** € 150.336,00 (euro Centocinquantamilatrecentotrentasei/00)."

In fede.

IL CTU  
Arch. XXXXXX XXXXXX

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. XX9/2019 R.G.E.

XXXXXX XXXXX XXXX XXX(creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX XXXXX - contro: XXXXXXX  
XXXXXXX (debitore) residente ad XXXXXX XXXXXX (XX) in Via XXXXXXX n. 2.

Giuramento del CTU: 18/01/2021

Prossima udienza: XX/05/2022

Giudice: Dott. SIMONA D'OTTAVI

**7. LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, VIA XXXXXXX N. 2, CENSITO AL  
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. XX.**

**7.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**7.1.1 DATI CENSUARI E CONFINI**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di XXXXXX XXXXXX - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXXX - risulta quanto segue:

**Catasto Fabbricati**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di XXXXXX XXXXXX - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXXX - risulta quanto segue:

**Unità immobiliare N.1 - foglio XX, particella XX, sub. XX**, categoria C/2, classe 1, consistenza 1 mq, superficie catastale tot. 2 mq, rendita Euro 3,05, Via XXXXXXX n. 2 - piano: S1;

*Causali di aggiornamento ed annotazioni:* Superficie di impianto pubblicata il XX/XX/XXXXati relativi alla planimetria: data di presentazione XX/XX/XXXX, prot. n. 3586 - Variazione del XX/XX/XXXX in atti dal XX/XX/XXXXDIVISIONE (nXXXX.X/XXXX)

***Intestati***

1 – **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata ad XXXXXX XXXXX(XX) il XX/XX/XXXX, Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXX;

Diritti di: proprietà derivante da "Atto del XX/XX/XXXXPubblico Ufficiale NOTAIO AMADIO Sede XXXXXX XXXXXX (XX) Repertorio n. XX3832 - UR Sede XXXXXX XXXXXX (XX) Registrazione n. XXXX registrato in data XX/XX/XXXX- COMPRAVENDITA Voltura n. 5116.1/1991 in atti dal XX/XX/XXXX

**(V. All. F - Elaborato planimetrico)**

**(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di XXXXXX XXXXXX - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXXX).**

Confini: Il lotto confina con unità similari e spazi "condominiali".

### 7.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Locale deposito, situato nel sottoscala del piano primo sottostrada, del fabbricato di XXX XXXXXX N X nel Comune di Xxxxx xxxxxx (XX) e distinto catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX sub XX.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è a vocazione residenziale e presenta un impianto planimetrico a forma di "L", cui si accede dalla pubblica via (Via Xxxxxxx) attraversando una corte pavimentata.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è composto da due piani fuori terra, un piano interrato che ospita locali adibiti prevalentemente a fondaci e da un piano sottotetto; tutti i piani del fabbricato sono serviti da una scala interna "condominiale". La costruzione presenta prospetti intonacati di colore chiaro, finestre e portefinestre con tapparelle ed una copertura con lucernari/velux. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare è accessibile dal cancello di ingresso, attraversando la corte comune e percorrendo la scala "condominiale" interna al fabbricato fino al piano primo sottostrada.

Il fabbricato è situato su una traversa di Via Xxxxxxx a circa 2 Km dall'ingresso della Circonvallazione Nord di Xxxxx xxxxxx.

Il lotto in questione è sito nel sottoscala del piano primo seminterrato, presenta una superficie di circa 2,00 mq ed altezza variabile da 0,90 m circa a 1,80 m circa; il vano è in comunicazione con gli spazi comuni del fabbricato mediante una porta in legno.

La sig.ra Xxxxxxx ha comunicato in sede di sopralluogo di aver prestato l'utilizzo del locale all'amica che ospita nell'appartamento del piano primo.

Essendo un locale sottoscala, lo stesso non viene di norma rappresentato nelle planimetrie progettuali pertanto non è possibile esprimersi in merito ad eventuali difformità riguardanti il lotto che sarebbero eventualmente riconducibili alla conformazione della scala "condominiale" non oggetto di esecuzione.

**(V. All. 2.d - Documentazione fotografica) e (V. All. 2.b – Rilievo planimetria stato attuale).**

### 7.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale **(V. All. 2.a - Planimetria catastale in scala 1:200)**, dalla planimetria reperita presso il Comune di Xxxxx xxxxxx **(V. All. 2.c – Titoli edilizi reperiti presso Comune di Xxxxx xxxxxx)** e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- Superficie utile lorda = mq 2,00 circa

**7.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA**

Agli atti del Comune di Xxxxxx xxxxxx relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°60/1989 – Restauro di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Xxxxxxxx angolo Via Xxxxxxxx;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 24905/90/I del 04/05/1990

Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di Xxxxxx xxxxxx l'edificio ricade nella "Zona di completamento – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia" art. 48 delle N.T.A. (**V. All. G – Stralcio di PRG Comune di Xxxxxx xxxxxx**).

**7.1.5. STATO DI POSSESSO**

Il lotto è attualmente utilizzato dall'amica della sig.ra Xxxxxxxx, come riferito dalla stessa.

**7.2 STIMA DELL'IMMOBILE**

Si precisa che è inusuale trovare in vendita/affitto sul mercato immobiliare beni simili ai quali fare riferimento pertanto ai fini della stima del presente lotto è possibile considerarlo come se si trattasse di una pertinenza dell'abitazione e utilizzare il medesimo criterio di stima impiegato per il lotto n.1, applicando alla superficie lorda un coefficiente perequativo pari a 0,20 e moltiplicando per un valore di circa **900,00 €/mq**.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – SUB.XX									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Pereg.	Sup ragg.	Valore al €/mq	Valore Commerciale
Sottoscala	XX	XX	XX	PS1	2,00	0,20	0,40	900,00	€ 360,00
<b>TOTALE</b>									<b>€ 360,00</b>

Il valore del LOTTO è quindi pari a **€ 360,00 circa**

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- e) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione del 10%;
- f) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- g) per lo stato di possesso - decurtazione 0%;
- h) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente - 500,00 € circa (per cancellazione ipoteca volontaria salvo quanto diversamente indicato dal competente ufficio) oltre oneri professionali.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 360,00 – 10% = € 324,00

ed in c.t. **€ 324,00 (euro Trecentoventiquattro/00)**

### 7.3 RISPOSTE AI QUESITI

#### 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti):**

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 7.1 della presente relazione.

Per gli altri punti espongo quanto segue:

#### **a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;**

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali, salvo quanto indicato in perizia, ed i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- i confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono quelli indicati al capitolo 7.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione;

#### **b) degli accessi;**

All'unità immobiliare si accede da Via Xxxxxxx al civico 2, dal cancello fronte strada si accede alla corte condominiale e quindi al portone di ingresso posto sulla sinistra.

Il fabbricato presenta un corpo scala "condominiale" interno che distribuisce le unità immobiliari ai vari piani.

#### **c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);**

Il custode ha riferito che non si tratta di un condominio costituito.

#### **d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**

Il custode ha riferito che non si tratta di un condominio costituito.

#### **e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Dal PRG del Comune di Xxxxxx xxxxxx l'edificio ricade nella "Zona di completamento – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia" art. 48 delle N.T.A. (V. All. G – Stralcio di PRG Comune di Xxxxxx xxxxxx).

f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

La sig.ra XXXXXXX è risultata di stato libero.

(V. All. L – Certificato di stato civile)

#### 2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

#### Titoli edilizi autorizzativi

Agli atti del Comune di XXXXX XXXXX relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°60/1989 – Restauro di un fabbricato di civile abitazione sito in Via XXXXXX angolo Via XXXXXX;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 24905/90/I del 04/05/1990

#### 3) STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, 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.

Il lotto è attualmente utilizzato dall'amica della sig.ra XXXXXXX, come riferito dalla stessa.

#### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (soli in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
  - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
  - Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
  - Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
  - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura);

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non sono presenti vincoli o oneri condominiali: il custode ha riferito che non si tratta di un condominio costituito;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;
- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge in quanto la sig.ra Xxxxxxxx è di stato libero.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5 della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa 500,00 € (diritti ed onorari) per la cancellazione di ogni ipoteca volontaria, salvo quanto indicato dai competenti uffici.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

#### 5) STIMA DELL'IMMOBILE

**Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 7.2 della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di **€ 324,00 (euro Trecentoventiquattro/00)**.

#### 7.4 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PIGNORATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

- "Unità immobiliare ad uso deposito sito nel Comune di Xxxxxx xxxxxx, Via Xxxxx n.x, al piano primo sottostrada nel sottoscala, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio XX, Particella XX, Sub. XX, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 1 mq, Superficie catastale tot. 2 mq, Rendita Euro 3,05 €;
- Il lotto confina con unità similari e spazi "condominiali".

**Valutazione dell'immobile € 324,00 (euro Trecentoventiquattro/00)."**

In fede.

IL CTU  
Arch. XXXXXX XXXXXX



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. XX9/2019 R.G.E.

XXXXXX XXXXX XXXX XXX(creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX XXXXX - contro: XXXXXXX  
XXXXXXX (debitore) residente ad XXXXXX XXXXXX (XX) in Via XXXXXXX n. 2.

Giuramento del CTU: 18/01/2021

Prossima udienza: XX/05/2022

Giudice: Dott. SIMONA D'OTTAVI

**8. LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, VIA XXXXXXX N. 2, CENSITO AL  
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. XX.**

**8.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**8.1.1 DATI CENSUARI E CONFINI**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di XXXXXX XXXXXX - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXXX - risulta quanto segue:

**Catasto Fabbricati**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di XXXXXX XXXXXX - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXXX - risulta quanto segue:

**Unità immobiliare N.1 - foglio XX, particella XX, sub. XX**, categoria F/1, Via XXXXXXX n. 2 - piano: T;

*Causali di aggiornamento ed annotazioni:* Variazione del XX/XX/XXXX in atti dal XX/XX/XXXX DIVISIONE (nXXXX.X/XXXX) AREA URBANA DI MQ XX,XX.

***Intestati***

1 - **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata ad XXXXXXX XXXXX(XX) il XX/XX/XXXX, Cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Diritti di: proprietà derivante da "Atto del XX/XX/XXXX Pubblico Ufficiale NOTAIO AMADIO Sede XXXXXX XXXXXX (XX) Repertorio n. XX3832 - UR Sede XXXXXX XXXXXX (XX) Registrazione n. XXXX registrato in data XX/XX/XXXX - COMPRAVENDITA Voltura n. 5116.1/1991 in atti dal XX/XX/XXXX

**(V. All. F - Elaborato planimetrico)**

**(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di XXXXXX XXXXXX - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXXX).**

Confini: Il lotto è sito nell'area comune privata del fabbricato e confina con altri posti auto scoperti, la strada, il fabbricato stesso ed altri immobili confinanti.

**8.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

---

Xxx x x xxxx x xx - xxxxx xxxx xxxx (xx)

Email: [xxxxx.xxxx@xxxxxxxx.xx](mailto:xxxxx.xxxx@xxxxxxxx.xx)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale XXXXXX XXXXXXn. XXX

Area urbana sita al piano terra, nella corte comune recintata, del fabbricato di XXX XXXXXX N X nel Comune di Xxxxxx xxxxxx (XX), distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX sub XX.

L'area ad uso posto auto è pavimentata ed è accessibile carrabilmente e pedonalmente da Via Xxxxxxx al civico n.2; la superficie presenta un'estensione di circa 12,10 mq.

#### 8.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale (**V. All. 3.a - Planimetria catastale in scala 1:200**), dalla planimetria reperita presso il Comune di Xxxxxx xxxxxx (**V. All. 3.c – Titoli edilizi reperiti presso Comune di Xxxxxx xxxxxx**) e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- Area Urbana PT = mq 12,10 circa;

#### 8.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

Agli atti del Comune di Xxxxxx xxxxxx relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°60/1989 – Restauro di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Xxxxxxx angolo Via Xxxxxxx;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 24905/90/I del 04/05/1990

#### Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di Xxxxxx xxxxxx l'edificio ricade nella "Zona di completamento – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia" art. 48 delle N.T.A. (**V. All. G – Stralcio di PRG Comune di Xxxxxx xxxxxx**).

#### 8.1.5. STATO DI POSSESSO

Il lotto è attualmente utilizzato dalla sig.ra Gabrielle come dalla stessa riferito.

### 8.2 STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
  - i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.
- Ciò posto, si è tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:
- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
  - *la presenza dei servizi essenziali;*
  - *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
  - *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 4) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 5) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 6) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; I valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Assunte le opportune informazioni concernenti l'individuazione dei prezzi reali praticati in zona, si è rilevato che per gli immobili usati con la stessa vetustà dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati compravenduti con costi fra € 350,00 e € 650,00 al mq.

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viste le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di finiture e manutenzione, lo stato di possesso e dei vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a circa **500,00 €/mq**.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – SUB.XX e XX									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Pereq.	Sup ragg.	Valore al €/mq	Valore Commerciale
Posto auto scoperto	XX	XX	XX	PT	12.10	1	12.10	500,00	€ 6.050,00
								<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.050,00</b>

Il valore del LOTTO è quindi pari a **€ 6.050,00 circa**

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- i) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione del 10%;
- j) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- k) per lo stato di possesso - decurtazione 0%;
- l) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente - 500,00 € circa (per cancellazione ipoteca volontaria salvo quanto diversamente indicato dal competente ufficio) oltre oneri professionali.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 6.050,00 – 10% = € 5.445,00

ed in c.t. **€ 5.445,00 (euro Cinquemilaquattrocentoquarantacinque/00)**

### 8.3 RISPOSTE AI QUESITI

#### 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti):**

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 8.1 della presente relazione.

Per gli altri punti espongo quanto segue:

#### **a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;**

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali ed i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- i confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono quelli indicati al capitolo 8.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione;

#### **b) degli accessi;**

All'unità immobiliare si accede da Via Xxxxxx al civico 2, dal cancello fronte strada si accede alla corte "condominiale".

#### **c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);**

Il custode ha riferito che non si tratta di un condominio costituito.

#### **d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**

Il custode ha riferito che non si tratta di un condominio costituito.

#### **e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Dal PRG del Comune di Xxxxxx xxxxxx l'edificio ricade nella "Zona di completamento – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia" art. 48 delle N.T.A. (V. All. G – Stralcio di PRG Comune di Xxxxxx xxxxxx).

#### **f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss.**

cod. civ.;

La sig.ra XXXXXXXX è risultata di stato libero.

(V. All. L – Certificato di stato civile)

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Titoli edilizi autorizzativi

Agli atti del Comune di XXXXXX XXXXXX relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°60/1989 – Restauro di un fabbricato di civile abitazione sito in Via XXXXXXXX angolo Via XXXXXXXX;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 24905/90/I del 04/05/1990

3) STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, 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.

L'immobile è attualmente utilizzato dalla sig. ra XXXXXXXX come dalla stessa riferito.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (soli in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- Iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura);

---

Xxx x x xxxx x xx - xxxxx xxxx xxxx (xx)

Email: [xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx](mailto:xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale XXXXXX xxxxxxxn. XXX

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non sono presenti vincoli o oneri condominiali: il custode ha riferito che non si tratta di un condominio costituito;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;
- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge in quanto la sig.ra Xxxxxxxx è di stato libero.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5 della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa 500,00 € (diritti ed onorari) per la cancellazione di ogni ipoteca volontaria, salvo quanto indicato dai competenti uffici.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

#### 5) STIMA DELL'IMMOBILE

**Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 8.2 della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di **€ 5.445,00 (euro Cinquemilaquattrocentoquarantacinque/00).**

#### 8.4 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PIGNORATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

- “Area urbana, adibita a posto auto scoperto, sita al piano terra nella corte comune privata e recintata, del fabbricato in XXX XXXXXX N X nel Comune di Xxxxxx xxxxxx (XX), distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX sub XX, Categoria F/1, Annotazione: area urbana di 12,10 mq;
- Il lotto confina con altri posti auto scoperti, la strada, il fabbricato stesso ed altri immobili confinanti.

**Valutazione dell'immobile** € 5.445,00 (euro Cinquemilaquattrocentoquarantacinque/00).”

In fede.

IL CTU  
Arch. XXXXXX XXXXXX



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. XX9/2019 R.G.E.

XXXXXX XXXXX XXXX XXX(creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX XXXXX - contro: XXXXXXX  
XXXXXXX (debitore) residente ad XXXXXX XXXXXX (XX) in Via XXXXXXX n. 2.

Giuramento del CTU: 18/01/2021

Prossima udienza: XX/05/2022

Giudice: Dott. SIMONA D'OTTAVI

**9. LOTTO UNICO - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, VIA XXXXXXX N. 2, CENSITO AL  
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUBB. XX-XX,XX EXX.**

**9.1 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione  
riepilogativa del bene ed il valore stimato:

- 1) "Unità immobiliare ad uso civile abitazione con relativi annessi (fondaco sito nel piano primo sottostrada e locali accessori al piano secondo sottotetto) sita nel Comune di XXXXXX XXXXXX, Via XXXXX n.x, al piano primo composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un cucinino, un corridoio di distribuzione di tre camere di cui una con bagno, un ulteriore bagno ed annesso fondaco, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio XX, Particella XX, Sub. XX, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale tot. 130 mq, Superficie catastale tot. escluse aree scoperte 127 mq rendita Euro 578,43, Via XXXXXXX n. 2 e locali annessi (lavatoi, stenditoi e fondaci) descritti al Catasto Fabbricati al Foglio XX, Particella XX, Sub. XX, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 88 mq, Superficie catastale tot. 111 mq, rendita Euro 268,14, Via XXXXXXX n. 2. Il lotto (per la porzione fuori terra) confina su un lato con la scala "condominiale" ed altra/e unità immobiliare mentre sugli altri tre lati con l'esterno; il fondaco confina con unità similari e spazi "condominiali";
- 2) "Unità immobiliare ad uso deposito sito nel Comune di XXXXXX XXXXXX, Via XXXXX n.x, al piano primo sottostrada nel sottoscala, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio XX, Particella XX, Sub. XX, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 1 mq, Superficie catastale tot. 2 mq, Rendita Euro 3,05 €. Il lotto confina con unità similari e spazi "condominiali";
- 3) "Area urbana, adibita a posto auto scoperto, sita al piano terra nella corte comune privata e recintata, del fabbricato in XXX XXXXXX N X nel Comune di XXXXXX XXXXXX (XX), distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX sub XX, Categoria F/1, Annotazione: area urbana di 12,10 mq. Il lotto confina con altri posti auto scoperti, la strada, il fabbricato stesso ed altri immobili confinanti.

**Valutazione dell'immobile € 156.105,00 (euro Centocinquantaseimilacentocinque/00)."**

In fede.

IL CTU

Arch. XXXXXX XXXXXX

---

Xxx x x xxxx x xx - xxxxx xxxx xxxx (xx)

Email: [xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx](mailto:xxxxx.xxxx@xxxxxxxxx.xx)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale XXXXXX XXXXXX. XXX

ALL. A – COPIA LETTERA INIZIO OPERAZIONI PERITALI



ALL. B - VERBALE OPERAZIONI PERITALI



**ALL. C - VISURE C/O AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO PROVINCIALE DI XXXXXX XXXXXX - TERRITORIO  
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX**



**ALL. D - VISURE C/O AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO PROVINCIALE DI XXXXXX XXXXXX - TERRITORIO  
SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE**

ALL. E - FOTOCOPIA RACCOMANDATE DI INVIO DELLA PERIZIA ALLE PARTI



ALL. F – ELABORATO PLANIMETRICO



ALL. G – STRALCIO PRG COMUNE DI XXXXXX XXXXXX



ALL. H – ESTATTO DI MAPPA CATASTALE (BASE SCALA 1:2000)



ALL. I – CERTIFICATO DI RESIDENZA



ALL. L- CERTIFICATO DI STATO CIVILE



**LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUBB. XX EXX**

**ALL. 1.a – PLANIMETRIA CATASTALE (Scala 1:200)**



**LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUBB. XX EXX**

**ALL. 1.b – RILIEVO: PLANIMETRIA STATO ATTUALE (Scala 1:XX0)**

**LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUBB. XX EXX**

**ALL. 1.c – TITOLI EDILIZI REPERITI PRESSO COMUNE DI XXXXXX XXXXXX**

**LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUBB. XX EXX**

**ALL. 1.d – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUBB. XX EXX**



**ALL. 1.e – DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE**

**LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO  
AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. XX**

**ALL. 2.a – PLANIMETRIA CATASTALE (Scala 1:200)**

**LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO  
AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. XX**

**ALL. 2.b – RILIEVO: PLANIMETRIA STATO ATTUALE (Scala 1:XX0)**

**LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. XX**

**ALL. 2.c – TITOLI EDILIZI REPERITI PRESSO COMUNE DI XXXXXX XXXXXX**

**LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO  
AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. XX**

**ALL. 2.d – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO  
AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. XX**

**ALL. 3.a – PLANIMETRIA CATASTALE (Scala 1:200)**

**LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO  
AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. XX**

**ALL. 3.b – RILIEVO: PLANIMETRIA STATO ATTUALE (Scala 1:XX0)**

**LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. XX**

**ALL. 3.c – TITOLI EDILIZI REPERITI PRESSO COMUNE DI XXXXXX XXXXXX**

**LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXX XXXXXX, XXX XXXXXX N X, CENSITO  
AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. XX**

**ALL. 3.d – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**