

TRIBUNALE DI [REDACTED]
SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. [REDACTED]:
[REDACTED] c/ [REDACTED] +1

[REDACTED] lì 24/02/2026

Esperto del Giudice

Ing. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED]:

[REDACTED] c/ [REDACTED]

III. mo Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED]

Tribunale Ordinario di [REDACTED] - Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

1. Premessa

Con decreto del 21.10.2025, la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. [REDACTED], residente in [REDACTED], iscritta all'Ordine degli ingegneri della provincia di [REDACTED] al n° [REDACTED] e iscritta all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di [REDACTED] al numero [REDACTED] dal 30/04/2014, esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n. [REDACTED] invitandola a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico. In data 27.10.2025 la sottoscritta ha prestato giuramento (in modalità telematica) e su disposizione del Giudice dell'Esecuzione le venivano affidati i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto

che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere

la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente

pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato

sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta Esperta del Giudice ha eseguito una serie di accertamenti e verifiche recandosi presso diversi uffici pubblici e privati ed ha acquisito la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico affidatole.

In particolare:

- presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di [REDACTED] ha acquisito la visura storica per immobile (Cifr.All.3), la planimetria dell'unità immobiliare interessata (Cifr.All.5), nonché un estratto di mappa della zona (Cifr. All.4);
- presso l'Ufficio Provinciale di [REDACTED] – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, per il bene pignorato, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile dal 18/12/1990 al 03/11/2025 (Cifr. All.6);
- ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di [REDACTED] il rilascio di un attestato da cui risultino eventuali contratti di locazione riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento (Cifr. All.10);
- ha inoltrato all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] richiesta di certificato di stato civile e certificato di matrimonio degli esecutati (Cifr. All.9);
- ha inoltrato all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] richiesta di certificato di matrimonio degli esecutati (Cifr. All.9);
- ha inoltrato al Settore Urbanistica del Comune di [REDACTED] richiesta per accesso agli atti, rilascio documentazione, nonché rilascio di un'attestazione da cui risultino (Cifr. All.7):
 - gli estremi della licenza o concessione edilizia e la presenza di eventuali pratiche di SCIA, o altri titoli edilizi, nonché di eventuali condoni edilizi riguardanti l'immobile pignorato;
 - se lo stesso è dotato di agibilità;
 - se su di esso gravano vincoli di carattere storico-artistico o censi, livelli o usi civici e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
 - la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di vincoli e oneri o di altre formalità;
 - se il bene pignorato è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

- la zona in cui è ubicato l'immobile secondo le indicazioni dello strumento urbanistico comunale, precisando gli estremi dello stesso strumento urbanistico in vigore;
- toponomastica attuale (via e numero civico), nonché confini attuali dell'immobile.

Ha richiesto, inoltre, il rilascio di copia delle autorizzazioni o concessioni a costruire o di altri titoli edilizi con i relativi allegati grafici riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nonché copia della dichiarazione di agibilità (se rilasciata).

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, risulta così descritto:

*“unità immobiliare sita in [REDACTED] ([REDACTED] snc piano T-1 nat. A/7 vani 7, identificata nel **NCEU al fg. [REDACTED] ptc. [REDACTED] sub 1”**.*

Per come formalmente comunicato alle parti mediante PEC del 11/11/2025, inviata all'Avvocato [REDACTED] (per il creditore procedente) e mediante raccomandate A/R n. [REDACTED] inviata al sig. [REDACTED] (debitore) e n.1 [REDACTED] inviata alla sig.ra [REDACTED] (debitrice) (Cifr. All.1) e come concordato con la Dott.ssa [REDACTED], custode del bene pignorato, le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 20/11/2025 alle ore 15:30 in via [REDACTED] del Comune di [REDACTED] ([REDACTED] presso il bene oggetto di esecuzione immobiliare (Cifr. All.2).

Nel giorno stabilito per il sopralluogo sul posto erano presenti:

- la custode Dott.ssa [REDACTED];
- la sig.ra [REDACTED], esecutata.

Alla presenza degli intervenuti la sottoscritta ha effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato che consiste in una porzione di villa bifamiliare posta su due livelli, piano terra e piano primo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presentava comunque tracce di umidità in alcuni vani. Lo stesso risultava occupato dalla signora [REDACTED] e dai suoi due figli, [REDACTED] di [REDACTED] di [REDACTED]

La signora [REDACTED] dichiara di essere separata dal signor [REDACTED], anche lui esecutato (Cifr.All.2).

Il sopralluogo si chiuse senza la necessità di ulteriore rinvio (Cifr.All.2).

3. Controllo preliminare documentazione

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

.....

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

La sottoscritta ha verificato la documentazione in atti nella quale risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 26/08/2025 del Dott. [REDACTED] notaio in Perugia.

Da tale documentazione, per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risulta l'esistenza di un atto di acquisto, trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

In particolare, il Notaio [REDACTED], certifica che:

"PROVENIENZA VENTENNALE:

- *Atto notarile pubblico di Compravendita dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED] del 20/09/2007 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il 21/09/2007 al n. [REDACTED] di formalità; **Favore:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni;*

Contro: [REDACTED] sede [REDACTED] per la piena proprietà;

- *Originariamente di proprietà di: [REDACTED] con sede [REDACTED] per la piena proprietà in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED] del 03/02/2005 rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il 07/02/2005 ai n.ri [REDACTED] e [REDACTED] di formalità e atto notarile pubblico di Permuta a rogito stesso Notaio del 03/02/2005 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il 07/02/2005 al n. [REDACTED] di formalità".*

Si precisa che il creditore procedente non ha provveduto a depositare né l'estratto catastale attuale, né quello storico. E' presente, allegato alla certificazione notarile, l'estratto di mappa della zona.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 26/08/2025 del Notaio Dott. [REDACTED].

Dalla documentazione esaminata risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Pertanto la sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] sia tale certificato che il certificato di matrimonio relativo agli esecutati, con indicazione delle annotazioni a margine (Cifr. All.9). Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di [REDACTED] – servizi demografici, risulta che:

- il giorno 14 luglio 2007 si sono uniti in matrimonio nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Non sono presenti annotazioni a margine (Cifr. All.9).

Ha provveduto, inoltre, a richiedere il certificato di matrimonio anche al comune di [REDACTED] luogo in cui è stato celebrato il matrimonio; anche da quest'ultima certificazione non risultano presenti annotazioni a margine (Cifr. All.9).

In sede di sopralluogo, la signora [REDACTED] ha dichiarato di essere separata dal marito [REDACTED], come risulta da verbale di sopralluogo n. 1 (Cifr. All.2).

4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Compiuto il preliminare controllo stabilito, provveda l'esperto:

4.1 Quesito n° 1

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

La sottoscritta Esperta del Giudice, per l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di [REDACTED]

- la visura storica per immobile riguardante il bene ubicato nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) (Cifr. All.3);
 - la planimetria catastale dell'immobile (Cifr. All.5);
 - un estratto di mappa della zona interessata (Cifr. All.4);
- non è presente l'elaborato planimetrico.

Il bene oggetto di esecuzione è attualmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] ([REDACTED] come di seguito riportato (Cifr. All.3):

- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 1, zona cens.1, Cat. A/7, Classe U, consistenza 7 vani;

Dati di superficie: totale 136 mq, totale escluse aree scoperte 133 mq;

Rendita € 668,81;

Indirizzo: [REDACTED], Piano T-1;

Intestatari catastale:

- 1) [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- 2) [REDACTED] (CF: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Esso confina con l'unità immobiliare appartenente alla villetta bifamiliare individuata in catasto fabbricati al Foglio [REDACTED] - Particella [REDACTED] sub 1 per un lato e corte esclusiva per gli altri lati.

Viste le caratteristiche dimensionali e costruttive dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene che, per una più vantaggiosa occasione di vendita, essa debba essere venduta in un unico lotto.

4.2 Quesito n° 2

Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di [REDACTED] località [REDACTED] in via [REDACTED] ed è costituito da una porzione di villa bifamiliare su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), con corte esclusiva recintata.

Al fabbricato si arriva dalla strada provinciale [REDACTED], attraverso una strada in cemento priva di illuminazione e con elevata pendenza. L'incrocio tra detta strada e quella

provinciale risulta pericoloso per la scarsa visibilità, poco agevole e difficoltoso a causa dell'eccessiva pendenza.

La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato; i solai di piano sono realizzati con struttura mista in c.a. e laterizi, il manto di copertura è in tegole.

I muri di tamponatura esterna, sono di tipo a cassa vuota, realizzati con elementi in laterizio; i tramezzi per le divisioni interne sono in laterizi forati.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'u.i. oggetto di esecuzione forzata è dotata di corte esclusiva con pavimentazione in lastre di pietra; ad essa si accede mediante un cancello in ferro carrabile e scorrevole ed un cancelletto pedonale, anch'esso in ferro.

Nella corte, adiacente al fabbricato, è presente una tettoia aperta in legno lamellare sorretta di n.3 pilastri.

Al piano terra si accede, dalla corte, mediante 2 accessi: un portoncino del tipo blindato e una apertura munita di infissi in alluminio e vetro con scuroni orientabili.

Il collegamento con il piano primo è assicurato da una scala interna realizzata con gradini rivestiti in parquet di legno, munita di protezione laterale e corrimano in legno.

Al momento del sopralluogo il piano terra risultava composto da salone, cucina, wc e ripostiglio ricavato nel sottoscala.

La pavimentazione del piano terra è in gres porcellanato; la cucina presenta su due pareti una fascia di rivestimento in mosaico, mentre il wc risulta rivestito in mattonelle.

Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati; in particolare la parete che separa cucina e salone è realizzata con stucco giallo del tipo veneziano, mentre la colonna presente nel salone, la parete a sostegno della scala e parte della parete con portoncino blindato, risultano rivestite con mattonelle in pietra. In corrispondenza dell'ingresso sono presenti, inoltre, particolari in vetro (Cifr. All.13).

Il piano primo è costituito da n. 3 camere, un wc e n. 2 balconi.

La pavimentazione delle camere è in parquet di legno, mentre il bagno presenta pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica.

Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.

Il balcone adiacente ad una delle camerette è coperto ed è realizzato con pavimentazione in mattonelle e parapetto di protezione parte in ferro e parte in muratura; quello adiacente alla camera matrimoniale, invece, risulta con pavimento in mattonelle e parapetto di protezione interamente in muratura.

Le porte interne dell'intera u.i. sono in legno; gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro con scuroni orientabili.

Il bene pignorato è dotato di impianto elettrico con illuminazione di emergenza, termico, idrico e igienico – sanitario, allarme e videosorveglianza. Nel salone è presente un climatizzatore. Allo smaltimento dei liquami si provvede mediante allacciamento alla rete fognaria comunale.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in normali condizioni di manutenzione e conservazione ma presentava tracce di umidità in alcuni vani.

Non sono presenti parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, ecc.).

L'immobile è ubicato in una zona in cui sono presenti servizi (negozi al dettaglio, ristoranti, sala ricevimenti, bar, supermercati, casa di cura), infrastrutture primarie (strade, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica) e infrastrutture secondarie (asili nido, scuole, chiese).

In particolare l'immobile dista circa 7 km dal municipio del Comune di [REDACTED] circa 5 km da quello della città di [REDACTED] la zona presenta agevoli collegamenti con l'Autostrada del Mediterraneo A2, il cui svincolo più vicino è [REDACTED] [REDACTED] e dista circa 70 Km dall'aeroporto internazionale di [REDACTED]

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta una superficie interna calpestabile pari a 100 mq e una superficie dei balconi pari a 8 mq.

I dati catastali attuali del bene pignorato sono i seguenti (Cifr. All.3):

- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 1, zona cens.1, Cat. A/7, Classe U, consistenza 7 vani;

Dati di superficie: totale 136 mq, totale escluse aree scoperte 133 mq;

Rendita € 668,81;

Indirizzo: [REDACTED], Piano T-1;

Intestatari catastale:

- 1) [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED].

- 2) [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

In base all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis del DPR 633 del 1972 e s.m.i., le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati diversi da quelli strumentali sono soggette al regime di esenzione IVA.

4.3 Quesito n° 3

Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta, è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione forzata è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] (Cifr. All.8), rilasciato al signor [REDACTED], amministratore unico di [REDACTED]

4.4 Quesito n° 4

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Al fine di stabilire la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative sono stati effettuati accurati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Vigilanza e Ambiente del Comune di [REDACTED] da tali accertamenti è emerso che per il fabbricato

contenente l'immobile oggetto della presente relazione è stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] (Cifr. All.8), rilasciato al signor [REDACTED] amministratore unico di "[REDACTED]".

Il titolo rilasciato prevedeva la realizzazione di due edifici bifamiliari indicati come A e B.

La porzione di edificio sottoposta ad esecuzione immobiliare appartiene al fabbricato A. Detto fabbricato A era composto da 2 villette che si sviluppavano su due piani (piano terra e piano primo).

Dalla relazione tecnica allegata al progetto (Cifr. All.8), il piano terra, non abitativo, era destinato a servizi vari (garage/magazzino, deposito, lavanderia) e presentava un'altezza utile di 2,50 metri; il piano primo, collegato al piano terra mediante una scala interna, era, invece, destinato ad abitazione.

Come riportato nell'attestazione rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Vigilanza e Ambiente del Comune di [REDACTED] allo stato attuale non sono stati rinvenuti alcuni elaborati progettuali quali piante, prospetti e sezioni (Cifr. All.7). Tuttavia, la destinazione d'uso del piano terra è stata desunta, oltre che dalla relazione tecnica allegata al progetto (Cifr. All.8), anche dalla planimetria riportante parcheggi, viabilità interna e sistemazione a verde (allegato 6 del progetto) (Cifr. All.8).

In fase di sopralluogo è stato riscontrato che il piano terra presenta altezza di 2,70 metri e non è stato destinato a servizi vari (garage/magazzino, deposito, lavanderia) ma risulta adibito ad abitazione, difatti è composto da un salone e una cucina oltre a servizi igienici e ripostiglio. Inoltre, adiacente al fabbricato, nella corte esclusiva è presente una tettoia aperta in legno lamellare.

Le difformità riscontrate al primo terra (cambio di destinazione d'uso del solo piano terra e realizzazione di una tettoia), potranno essere regolarizzate presentando al Comune di [REDACTED] apposita SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria.

Il costo per detta regolarizzazione ammonta a:

- 150,00 € per diritti di segreteria;
- 1.032,00 € per sanzione amministrativa;
- 1.656,00 €, per costo di costruzione (24,00 €/mq x 69 mq);
- 1.500,00 € per spese tecniche;

e quindi per un importo complessivo di 4.338,00 €.

Per come attestato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Vigilanza e Ambiente del Comune di [REDACTED] (Cifr. All.7), l'immobile risulta privo di certificato di agibilità. Lo stesso potrà essere ottenuto, dopo aver sanato le difformità riscontrate e presentando al comune di [REDACTED] una SCA, cioè una Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Il costo per la presentazione della SCA è pari a 1.500,00 € (150,00 € per diritti di segreteria e 1.350,00 € per spese tecniche).

4.5 Quesito n° 5

Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non è stato necessario allegare certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene pignorato è rappresentato esclusivamente da una unità immobiliare riportata in catasto fabbricati.

4.6 Quesito n° 6

Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Per quanto riguarda la documentazione catastale, dalle risultanze dei vigenti registri catastali (Cifr. All.3), emerge per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare la situazione di seguito descritta.

L'immobile è così identificato:

- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 1, zona cens.1, Cat. A/7, Classe U, consistenza 7 vani;
Dati di superficie: totale 136 mq, totale escluse aree scoperte 133 mq;
Rendita € 668,81;

Indirizzo: [REDACTED], Piano T-1;

Intestatari catastale:

1) [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il

[REDACTED]
Diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2) [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il

[REDACTED]
Diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Si precisa che i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

Inoltre, dall'esame della documentazione catastale acquisita non emergono difformità rispetto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ad eccezione della presenza di una tettoia, situata al piano terra nella corte esclusiva. Tale tettoia è aperta e presenta struttura portante in legno lamellare e copertura sorretta da n.3 pilastri anch'essi in legno (Cifr. All.12 e All.13).

Occorre, quindi, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con l'inserimento della predetta tettoia.

La spesa presuntiva per tale aggiornamento ammonta a 600 €.

4.7 Quesito n° 7

Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Per come riportato nella visura storica acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio (Cifr. All.3), il bene pignorato risulta intestato agli esecutati stessi, signori [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] e con diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e

██████████ (CF: ██████████), nato a ██████████ il ██████████ 7 con diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████. Il bene risulta di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati in forza dell'atto notarile pubblico di Compravendita a firma del dott. ██████████, Notaio in ██████████ del 20/09/2007 rep. ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████ il 21/09/2007 al n. ██████████ di formalità. Non esistono ulteriori comproprietari indivisi.

4.8 Quesito n° 8

A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla documentazione in atti risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 26/08/2025 del Dott. ██████████, notaio in Perugia.

Da tale documentazione, per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risulta l'esistenza di un atto di acquisto, trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

In particolare, il Notaio ██████████, certifica che:

"PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita dott. ██████████, Notaio in ██████████ del 20/09/2007 rep. ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████ il 21/09/2007 al n. ██████████ di formalità; **Favore:** ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni;

Contro: ██████████ con sede ██████████ per la piena proprietà;

- Originariamente di proprietà di: ██████████ con sede ██████████ per la piena proprietà in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita dott. ██████████, Notaio in ██████████ del 03/02/2005 rep. ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████ il 07/02/2005 ai n.ri ██████████ di formalità e atto

notarile pubblico di Permuta a rogito stesso Notaio del 03/02/2005 rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il 07/02/2005 al n. [REDACTED] di formalità”.

La sottoscritta ha provveduto, inoltre, ad effettuare presso l'Ufficio Provinciale di [REDACTED] – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie dal 18/12/1990 al 03/11/2025 del bene pignorato (Cifr. All.6).

Da tali aggiornamenti risulta che, sull' immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 21/09/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 20/09/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 21/09/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 20/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 15/04/2025 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] C/O TRIBUNALE DI [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 10/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. [REDACTED] del 22/08/2005
4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/08/2025 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 23/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2005

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio, pertanto non risultano oneri di natura condominiale a carico degli esecutati.

Inoltre, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Vigilanza e Ambiente del comune di [REDACTED] ha attestato (Cifr. All.7):

- *“che sull’immobile non gravano vincoli di carattere Storico-Artistico, livelli e usi civici;*
- *che sull’immobile non vi è la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione, e nessun altro vincolo e oneri”.*

4.9 Quesito n° 9

A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La stima del valore commerciale della piena proprietà del bene viene condotta con il metodo sintetico - comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario a metro quadro di superficie commerciale.

Considerazioni generali per la stima

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza la formula matematica:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti correttivi.

La superficie commerciale equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di:

- superfici coperte;
- superfici ponderate d'uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

La quotazione al metro quadro di un immobile è un valore individuato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, basato sulla zona omogenea in cui si trova (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale".

I coefficienti correttivi sono relativi alle caratteristiche dell'immobile come:

- piano;
- stato locativo;
- riscaldamento;
- esposizione e vista;
- stato di conservazione;
- luminosità.

Si fa osservare che i fattori più importanti che incidono sul valore dei fabbricati civili e che sono stati esaminati preliminarmente sono i seguenti:

- fattori estrinseci:
 - caratteri del centro urbano in cui sono posizionati i fabbricati, quali la dimensione demografica, i collegamenti pubblici generali a centri vicini, il clima, la presenza di servizi, la possibilità di offerte di lavoro;
 - i caratteri generali della zona in cui i fabbricati sono ubicati, quali la posizione (zona centrale, semicentrale, periferica, suburbana, degradata, industriale, agricola, direzionale), l'interesse artistico-storico, turistico, la dotazione di verde, la salubrità dell'aria, la vicinanza al centro principale degli affari, il livello socio-economico della popolazione, il livello di urbanizzazione, i collegamenti con mezzi di trasporto pubblici, la disponibilità di parcheggi, la qualità edilizia media, l'epoca di costruzione dei fabbricati;
- fattori intrinseci:
 - tipologia edilizia dei fabbricati (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa);
 - finiture edilizie dei fabbricati (popolari, economiche, civili, di lusso) e dotazione di impianti tecnologici;
 - vetustà;
 - stato di conservazione;
 - consistenza dei fabbricati;

- affacci, panoramicità, esposizione, luminosità;
- servitù attive e passive ed eventuali altri vincoli di natura pubblica o privata.

La superficie commerciale, viene calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98, partendo dalle superfici lorde degli immobili e introducendo i seguenti coefficienti di ponderazione delle superfici:

- balconi, terrazzi e simili:
 - nella misura del 30% fino a mq 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente.

CALCOLO SUPERFICI

- **Abitazione in villino:**
 - Superficie lorda (piano terra + piano primo): 133 mq;
 - Superficie balconi piano primo: 9 mq;
 - Superficie tettoia: 25 mq.

La superficie commerciale **Sc** calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$\mathbf{Sc = 133\ mq + 9\ mq \times 30\% + 25\ mq \times 30\% = 143,2\ mq \approx 143\ mq.}$$

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stata effettuata conducendo un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale, consultando agenzie immobiliari, riviste e testi specializzati in materia.

Sono state condotte indagini preliminari al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche, comparto urbanistico e destinazione d'uso, a quello oggetto di stima.

E' stata effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che l'abitazione in villino pignorata è ubicata in fascia/zona: "Suburbana/[REDACTED]", Codice di zona: E1, Microzona catastale n.: 0, destinazione residenziale (Cifr. All.11).

Per tale zona il valore di mercato relativo al primo semestre dell'anno 2025 per ville e villini e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 790 €/mq ed un valore massimo di 1.100 €/mq e quindi con un valore medio di 945,00 €/mq.

Nel caso in esame il bene oggetto di stima:

- è stato costruito a seguito del rilascio di Permesso di Costruire n. [REDACTED] del 11/07/2005 (Cifr. All.8); il piano terra non risulta conforme a quanto autorizzato poichè in progetto era destinato a servizi vari (garage/magazzino, deposito, lavanderia) ma in realtà al momento del sopralluogo risultava adibito ad abitazione. Inoltre sempre al piano terra è stata realizzata una tettoia aperta non prevista;
- non fa parte di alcun condominio;
- presenta tracce di umidità in diversi vani;
- è dotato di tutti gli impianti tecnologici;
- è dotato di corte esclusiva;
- ricade in zona dotata di servizi (scuole, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, supermercati, chiese, casa di cura) e di infrastrutture primarie e secondarie adeguate;
- non è dotato di certificato di agibilità;
- ad esso si accede dalla strada provinciale [REDACTED], attraverso una strada interna in cemento priva di illuminazione e con elevata pendenza. L'incrocio tra detta strada e quella provinciale risulta pericoloso per la scarsa visibilità, poco agevole e difficoltoso a causa dell'eccessiva pendenza.

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per beni simili e stato di conservazione normale, per quanto riguarda l'abitazione in oggetto si ottiene partendo dal valore medio OMI pari a 945.00 €/mq, utilizzando opportuni coefficienti correttivi.

Nel caso in esame sono stati considerati idonei coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che deprezzano il bene in esame vanno evidenziati:

- accesso mediante strada pericolosa per eccessiva pendenza e scarsa visibilità: coeff. 0,90;
- presenza di tracce di umidità in alcuni vani: coeff. 0,98;
- vetustà: coeff. 0.94.

Tra i fattori che aumentano il valore del bene vanno considerati i seguenti:

- esposizione e vista: coeff. 1,02;
- salubrità dell'aria della zona: coeff. 1.02.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'abitazione in villino oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{945,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,98 \times 0,94 \times 1,02 \times 1,02 = 815,13 \text{ €/mq} \approx 815,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene quello dell'abitazione oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V = 143 \text{ mq} \times 815,00 \text{ €/mq} = 116.545,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate (cambio di destinazione d'uso del solo piano terra e realizzazione tettoia), pari a 4.338,00 € (Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);
- la presentazione della SCA per l'agibilità, pari a 1.500,00 € (Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € (Vedi par. 4.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene (**abitazione in villino**) è il seguente:

$$\mathbf{Vc = € (116.545,00 - 4.338,00 - 1.500,00 - 600,00) = € 110.107,00.}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni**:

$$\mathbf{Vf = € 93.590,95 \approx € 93.591,00.}$$

4.10 Quesito n° 10

A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Come esposto precedentemente, a parere della scrivente, viste le caratteristiche dimensionali e costruttive dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene che, per una più vantaggiosa occasione di vendita, essa debba essere venduta in un unico lotto.

4.11 Quesito n° 11

Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla signora [REDACTED] e dai suoi due figli, [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED]. L'esecutata ha dichiarato di essere separata dal signor [REDACTED], anch'esso esecutato (Cifr. All.2).

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di [REDACTED] (Cifr. All.10), emerge che, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile pignorato.

Inoltre, dalla documentazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Vigilanza e Ambiente del comune di [REDACTED] in data 07/01/2026 prot. N.84 (Cifr. All.7) risulta:

- *“che sull'immobile non gravano vincoli di carattere Storico-Artistico, livelli e usi civici;*
- *che sull'immobile non vi è la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione, e nessun altro vincolo e oneri”.*

Inoltre l'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di alcun condominio legalmente costituito, pertanto non risultano oneri di natura condominiale a carico degli esecutati.

4.12 Quesito n° 12

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dalla documentazione rilasciata in data 07/01/2026 prot. N. ■■■ dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Vigilanza e Ambiente del comune di ■■■■ (Cifr. All.7), risulta che *“il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”*.

4.13 Quesito n° 13

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

La risposta a questo quesito è riportata nell' allegato n°12 – Planimetria al momento del sopralluogo, nonchè nell'allegato n°13 – Documentazione Fotografica.

4.14 Quesito n° 14

A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°14 - Foglio riassuntivo.

4.15 Quesito n° 15

Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non

previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°15 – Relazione tecnica d'ufficio oscurata.

La sottoscritta, dopo aver inviato la presente relazione di consulenza tecnica a tutte le parti in causa (Cifr. All.16), rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatale.

li 24/02/2026

In fede
L'esperto del Giudice
Ing. [REDACTED]

Sommario:

<i>1. PREMESSA</i>	<i>1</i>
<i>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</i>	<i>6</i>
<i>3. CONTROLLO PRELIMINARE</i>	<i>8</i>
<i>4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO</i>	<i>10</i>
4.1 QUESITO N° 1	10
4.2 QUESITO N° 2	11
4.3 QUESITO N° 3	14
4.4 QUESITO N° 4	14
4.5 QUESITO N° 5	16
4.6 QUESITO N° 6	16
4.7 QUESITO N° 7	17
4.8 QUESITO N°8	18
4.9 QUESITO N°9	20
4.10 QUESITO N°10	24
4.11 QUESITO N°11	25
4.12 QUESITO N°12	26
4.13 QUESITO N°13	26
4.14 QUESITO N°14	26
4.15 QUESITO N°15	26

ALLEGATI:

- Allegato 1: Avvisi per operazioni di sopralluogo e attestazioni di ricevimento
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo
- Allegato 3: Visura storica per immobile
- Allegato 4: Estratto di mappa
- Allegato 5: Planimetria catastale
- Allegato 6: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 7: Richiesta documentazione e rilascio attestazione da parte del Comune di [REDACTED]
- Allegato 8: Permesso di Costruire n. [REDACTED] del 11/07/2005 con relazione tecnica e allegato n.6: "parcheggi – viabilità interna – sistemazione a verde"
- Allegato 9: Richiesta e rilascio certificato di stato civile e certificato di matrimonio
- Allegato 10: Richiesta e attestato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] (contratti stipulati)
- Allegato 11: Quotazioni OMI
- Allegato 12: Planimetria al momento del sopralluogo
- Allegato 13: Documentazione fotografica
- Allegato 14: Foglio riassuntivo
- Allegato 15: Relazione tecnica d'ufficio oscurata
- Allegato 16: Attestazioni di invio e ricevimento della relazione di consulenza tecnica d'ufficio alle parti