

**TRIBUNALE DI LOCRI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA NELL'AMBITO  
DEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 10/2016**

**R.G.ES.**

**PROMOSSO**

\_\_\_\_\_.

**G.ES.: DR. L. FREDELLA**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO  
TECNICO D'UFFICIO**

**SIDERNO, 27 luglio 2016**

**L' E.T.U.  
Arch. Amalia DE MEO**



## TRIBUNALE DI LOCRI

**Oggetto:** Procedimento di esecuzione immobiliare n. 10/2016 R.G.ES. promosso da B.P. COVERED BOND s.r.l. contro [REDACTED]  
G.Es. : dr. L. FREDELLA  
Prossima udienza: 15.09.2016

### Premessa

Il G.Es. con propria ordinanza ha nominato E.T.U., nella presente procedura, la sottoscritta Arch. Amalia DE MEO, demandando i seguenti quesiti:

- a) *Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in metri quadrati, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- c) *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*
- d) *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazione, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*
- e) *evidenzi l'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;*
- f) *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- g) *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*
- k) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*
- l) determini il valore di mercato degli immobili, (se trattasi **di quota indivisa** indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del 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 le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito***



*nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);*

- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad I.V.A.;*
- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), **ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;*
- q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche **in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.)**, preferibilmente in formato Word per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;*
- r) **compaia alla predetta udienza**, al fine di rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti e a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*

Il sottoscritto E.T.U., accettato l'incarico, ha provveduto, previo avviso alle parti con lettere raccomandate A.R. e per posta elettronica ad effettuare una visita di sopralluogo per il giorno 28 maggio 2016 presso gli immobili pignorati (v. apposito verbale all. n. 1).

Ciò premesso, sulla base degli accertamenti in loco, della documentazione agli atti e di quella direttamente acquisita, ha proceduto alla redazione della CTU che segue.



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### **RISPOSTA AI QUESITI :**

#### **Quesito a)**

*"prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei"*

La documentazione ipocatastale agli atti, come integrata dalla visura catastale effettuata dalla sottoscritta è completa.

Si rileva una discordanza tra quanto riportato nell'atto di pignoramento e la visura catastale effettuata: nell'atto l'immobile è individuato al foglio di mappa n.17 del comune di Siderno, particella 1815 - sub 2 mentre nella visura non si rileva l'esistenza di un sub 2 (v. allegato n. 6).

#### **Quesito b)**

*"descrive compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in metri quadrati, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento"*

L'immobile, costituito da un intero fabbricato, sito nel Comune di Siderno, via Vaughan n. 51, è riportato in Catasto Urbano del Comune di Siderno foglio n.17 alla particella n.1815.

Il fabbricato costituisce un'unica abitazione che si sviluppa sui tre livelli. E' circondato per due lati dalla annessa corte destinata a verde; confina per il terzo lato con la strada comunale, via Vaughan, da cui si accede e per il quarto lato con altra ditta. La struttura portante è in cemento armato, la copertura a tetto; all'esterno è rifinito in tutte le sue parti con finiture di buon livello e si trova in buono stato di conservazione. E' dotato degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, collegato ai servizi delle reti comunali, alla rete elettrica nonché alimentato autonomamente da gas GPL tramite apposito serbatoio.

Il piano terra, che prospetta sulla corte utilizzata come spazio verde, è costituito da un ambiente unico suddiviso in zona ingresso, salotto-soggiorno, pranzo-cucina; inoltre vi sono: un bagno, una lavanderia e un deposito-garage. Le finiture interne sono di buon livello, lo stato di conservazione è buono. All'esterno, dal lato cucina, è stato realizzato un manufatto con struttura in legno e copertura a tegole come si evince dagli elaborati grafici (v. alleg. n 2) e dalla documentazione fotografica (v. alleg. n. 3).

Il piano primo, cui si accede mediante una scala interna, è destinato a zona notte e comprende: corridoio, tre camere da letto, due bagni, una cabina armadio e un ripostiglio. Uno dei bagni non è



completato mancando la posa in opera del rivestimento, della pavimentazione e dei sanitari; al piano esistono un terrazzo ed un balcone. Le finiture interne sono di buon livello, lo stato di conservazione è buono.

Il piano sottotetto (terzo fuori terra), è costituito da un unico vano adibito a deposito; la sua altezza interna massima è di metri 2,00 bile. Questo piano non è ultimato essendo privo di pavimento. Per tali motivi, esso, pur risultando accessibile, non è abitabile.

### Superfici dell' immobile

Nel corso del sopralluogo, sono state rilevate le superfici lorde dell'immobile pignorato.

- a) **Superficie lorda complessiva abitazione (piano terra + piano primo) = 234,26 mq**
- b) **Superficie sottotetto: = 91,07 mq**
- c) **Superficie dei balconi e terrazzi: 12,96 (balc) + 15,40 (terr) = 28,36 mq**
- d) **Superficie del giardino: = 205,00 mq**

### **Quesito c)**

*"indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento"*

- L'immobile risulta **accatastato** ed intestato a: [REDACTED] 3; proprietà per 1/1; come da visura catastale aggiornata ed allegata alla presente Relazione (v. alleg. 3);
- Il fabbricato è munito di **Concessione Edilizia** n° 5/2003 rilasciata dal comune di Siderno in data 27/01/2003, prot. n° 2131, pratica n.5279, a nome di [REDACTED] ed ivi residente in via [REDACTED], di cui si allega copia (v. allegato n.4)
- Del progetto delle strutture esiste **certificazione di deposito e comunicazione inizio lavori** presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria (già Ufficio del Genio Civile) - Servizio Edilizia Asismica, ai sensi e per gli effetti dell'art.2 comma 7 della L.R. n.7 /1998, pratica G.C.E.S./2001/435, di cui si allega copia (v. allegato n.5).  
Dalle indagini effettuate presso il citato Settore Tecnico di Reggio Calabria, non risulta ancora effettuato **il collaudo statico delle strutture in cemento armato.**
- L'edificio non risulta essere dotato del **certificato di agibilità**.

**Circa la conformità dei manufatti alla citata concessione edilizia, si sono riscontrate le seguenti difformità:**





**Quesito f)**

*“Indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale”*

Sulla base degli accertamenti eseguiti, non risulta alcuna esistenza di detti vincoli, di finiture di pregio e di carattere ornamentale.

**Quesito g)**

*“dia conto dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”*

Sulla base degli accertamenti eseguiti, non risulta alcuna esistenza di dette formalità, vincoli o oneri.

**Quesito h)**

*“informi sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

Sulla base degli accertamenti eseguiti, non risulta alcuna esistenza di tali debiti per spese fisse di gestione, manutenzione, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

**Quesito i)**

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

Sulla base degli accertamenti eseguiti, non risulta alcuna esistenza di tali aggravii.

**Quesito j)**

*“in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detrato il costo per la demolizione)''*

Nella risposta fornita al precedente quesito c), sono state elencate una serie di difformità e/o abusi edilizi riscontrati. Per essi, sulla base degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Siderno, non risultano essere state presentate istanze di condono.

A parere del sottoscritto, la sanatoria (accertamento di conformità, ex art. 36 del T.U. dell'Edilizia) non può essere conseguita **per il manufatto con struttura portante indipendente di cui al precedente punto n.5** perché per esso non sussistono i requisiti di natura urbanistica richiesti dalla norma, né le condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380.

**Per le altre difformità elencate ai precedenti punti 1-2-3-4**, è possibile ottenere il conseguimento della sanatoria - ai sensi dell'art. 6, dello stesso D.P.R. n.380/2001 e successive m.i. - alle condizioni ivi indicate, incluse quelle riguardanti le strutture dei balconi interessati da conseguire previa verifica statica da depositare presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria e tenuto conto che, per ciò che attiene alle strutture in cemento armato dell'intero edificio, non si è ancora provveduto a sottoporle a collaudo statico da parte del collaudatore designato.

**Le difformità 1-2-3-4**, evidenziate al **quesito c)** possono essere sanate come previsto dall'art. 6 del testo unico dell'edilizia D.P.R. 06/06/2001 n 380 e s.m.i., alle condizioni ivi previste e di natura anche strutturale, con la presentazione di una C.I.L.A. e che comporta, tra l'altro, una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 - più spese tecniche, amministrative e fiscali - valutate forfettariamente in € 2.500,00.

Complessivamente, **la stima forfettaria dei costi per detta sanatoria ammonta ad € 3.500.**

Detta somma è equivalente al costo della eventuale demolizione del balcone e di ripristino della facciata nel caso in cui non sussistano le citate condizioni di natura statica e strutturale del medesimo.

Per quanto attiene alla difformità **n. 5**, a parere della scrivente, **essa non può essere sanata**, poiché si configura come realizzazione di un nuovo volume, trattandosi di uno spazio coperto, chiuso su due lati; tale volume eccede dal volume consentito per il lotto in esame, **pertanto esso non è sanabile e, non essendo autonomamente utilizzabile, va demolito** ed i costi per la demolizione



si possono quantificare forfettariamente in € **3.000,00**. Nella stima dell'intero immobile si terrà conto anche del residuo valore del suolo occupato dal manufatto.

#### **Quesito k)**

*“evidenzi se l'immobile sia ( o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica”*

L'immobile non dotato di attestazione di prestazione energetica ma essa può essere ottenuta.

#### **Quesito l)**

*“determini il valore di mercato degli immobili, (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del 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 le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**”*

#### **Calcolo della Superficie commerciale dell'immobile**

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è proceduto seguendo le **istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio.**

Innanzitutto sono state rilevate le superfici dei vani principali, accessori, garage – cantina, balconi, terrazzi e giardino dell'immobile oggetto di stima. La superficie presa in considerazione è quella misurata al lordo dei muri divisorii e perimetrali.

Secondo tali istruzioni, la superficie commerciale si calcola applicando i seguenti criteri di omogeneizzazione:

- La superficie dei vani principali ed accessori diretti si computa al 100%;
- La scala interna, pari a 8,88 mq, si computa una sola volta per tutto l'immobile;
- Le parti della sottotetto/sottotetto di altezza inferiore ad 1,50 m non si computano mentre le parti praticabili comunicanti si computano al 50%;
- La superficie del garage – cantina si computa al 50%;
- La superficie (balcone + terrazzo) si computa al 30% fino a 25 mq; la parte eccedente, pari a 3,36 mq, si computa al 10%;



- L'area scoperta, compreso il suolo occupato dal manufatto abusivo, nel nostro caso va computata al 10% .

Nel nostro caso, abbiamo:

a) Superf. vani princip. ed accessori diretti (scala computata una volta) =	192,04 mq
b) Superficie del garage-cantina: $24,39 * 0,50 =$	12,19 “
c) Superficie dei balconi e terrazzi: $25 * 0,30 + 3,36 * 0,10 =$	7,84 “
d) Superficie soffitta/sottotetto (computo delle parti di alt. maggiore 1,50m ed esclusa superficie scala): $30,90 * 0,50 =$	15,45 “
e) Superficie del giardino: $mq\ 205,00 * 0,10 =$	20,50 “
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE = 248,02 mq</b>	

**SUPERFICIE COMMERCIALE (in cifra tonda) = 248 mq**

### Criterio di stima

I valori di mercato vengono stimati col metodo comparativo sulla base delle caratteristiche proprie degli immobili e delle quotazioni correnti nella zona in esame, identificati nel probabile prezzo che essi avrebbero, alla data odierna, in una libera contrattazione di compravendita.

Il procedimento consiste nel comparare ogni bene da stimare con altri esistenti in zona ed aventi caratteristiche simili. Per applicare questo procedimento è necessario che sussistano le condizioni presupposte dalla stima comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di beni analoghi a quello da stimare;
- che i prezzi dei beni assunti per la comparazione si siano realizzati in epoca antecedente e prossima a quella di riferimento;
- che il bene da stimare e quelli assunti per la comparazione siano posti nella stessa zona.

Si tratta, in sostanza, di pervenire ad un giudizio di equivalenza, confrontando il bene da stimare con altri analoghi e di prezzo noto, fino a quando non si siano trovati quelli che, approssimativamente, si possono considerare sostituibili al bene da valutare, almeno dal punto di vista qualitativo, pervenendo al valore unitario, cioè al valore di un metro quadrato.

A tale scopo si è effettuata, nella zona all'interno della quale sono compresi gli immobili da valutare, un'indagine di mercato su quelli compravenduti nell'ultimo anno ed aventi caratteristiche simili a quello da valutare onde pervenire al valore medio unitario.

In genere il valore commerciale può variare da luogo a luogo ed anche nello stesso luogo in base alle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dell'oggetto della valutazione, quali la vetustà, lo stato di conservazione e di manutenzione, la posizione, la conformità, la presenza di pertinenze come aree verdi, corti, l'accessibilità rispetto alle strade ed altre vie di comunicazione, la presenza o meno di servizi ed opere di urbanizzazione primarie e secondarie, parcheggi.

Il valore di ogni immobile sarà calcolato moltiplicando la sua superficie per il proprio valore medio unitario.

La ricerca condotta dalla sottoscritta ha portato a concludere che nel comune di Siderno, per i beni oggetto di compravendita assimilabili a quelli in questione, il valore medio unitario è:

**Valore medio unitario ..... 1000,00 €/mq**

### Stima del valore dell'immobile

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio unitario si ottiene:



**Valore medio commerciale dell'immobile = 248 mq \* 1000,00 €/mq = € 248.000,00**

Per il valore di mercato dell'immobile occorre detrarre i costi della sanatoria delle opere sanabili ed i costi della demolizione del manufatto abusivo non sanabile, come sopra indicati nella risposta al quesito j), e che ammontano complessivamente ad € 6.500,00.

**Valore di mercato dell'immobile = 248.000,00 – 6.500,00 = 241.500,00**

<b>Valore di mercato dell'immobile = 241.500,00 (Euro duecentoquarantunomilacinquecento/000)</b>
--

Non si evidenziano ulteriori riduzioni del valore del bene derivanti: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dallo stato d'uso e di manutenzione, dallo stato di possesso, da vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché da eventuali spese condominiali insolute.

A parere della scrivente non sussistono le condizioni per procedere alla vendita in più lotti essendo l'immobile strutturato come unica abitazione.

**Quesito m)**

*“ per i fabbricati, rediga le piante planimetriche”*

Sono state redatte piante planimetriche del fabbricato pignorato in opportuna scala di riduzione (v. allegato n2).

**Quesito n)**

*“indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad I.V.A.”*

Il bene in esame, per sua natura, non è assoggettabile ad I.V.A.

**Siderno, 27 luglio 2016**

**L'E.T.U.**

*(Arch. Amalia DE MEO)*

**Allegati:**

- 1. Verbale sopralluogo;**
- 2. Piante planimetriche del fabbricato pignorato;**
- 3. Documentazione fotografica;**
- 4. Copia concessione edilizia;**
- 5. Copia comunicazione inizio lavori al Genio Civile;**
- 6. visura catastale aggiornata dell'immobile**

