

**ING. DAVIDE BRUNETTI**

VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: [davidebrunetti@tin.it](mailto:davidebrunetti@tin.it) / [davide.brunetti.1966@gmail.com](mailto:davide.brunetti.1966@gmail.com)

PEC: [davide.brunetti.2290@ingpec.eu](mailto:davide.brunetti.2290@ingpec.eu)

P.I.: 02165900784

## **TRIBUNALE DI COSENZA**

**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Familiari

Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

*Procedura n.36/2022 R.G. Esec. Imm.*

██████████ *mandataria di* ██████████

*contro*

██████████

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

## **VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELL'ESECUZIONE**

## **RELAZIONE**

**IL CTU**

**ing. Davide Brunetti**

Firmato digitalmente da

**Davide Brunetti**

T = Ingegnere

Data e ora della firma:  
08/11/2023 11:21:51

DATA: 08.11.2023





## Indice

1.	Premessa.....	5
2.	Risposta ai quesiti preliminari .....	9
3.	Risposta ai quesiti .....	13
	Quesito n.1 .....	13
	Quesito n.2 .....	14
	Quesito n.3 .....	16
	Quesito n.4 .....	17
	Quesito n.5 .....	19
	Quesito n.6 .....	19
	Quesito n.7 .....	21
	Quesito n.8 .....	22
	Quesito n.9 .....	23
	Quesito n.10 .....	47
	Quesito n.11 .....	49
	Quesito n.12 .....	50
	Quesito n.13 .....	51
	Quesito n.14 .....	51
	Quesito n.15 .....	52
4.	Conclusioni.....	53
5.	Elenco allegati .....	55





## 1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 27.06.2023 venivo nominato dal G.E. dott.ssa Francesca Familiari Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto **(allegato 1)**. Nella stessa nomina venivo invitato a prestare giuramento telematicamente mediante predisposto verbale di giuramento su PCT che il giorno 27.06.2023 provvedevo a depositare **(allegato 2-3)**.

Al sottoscritto veniva concesso di inviare copia della relazione ai creditori e al debitore entro il 19.11.2023, ovvero almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 19.12.2023 alle ore 13:00 dinanzi al G.E. dott. Giuseppe Sicilia, mentre, per eventuali osservazioni alla mia relazione, al debitore veniva concesso tempo fino a 20 giorni prima e ai creditori fino a 10 giorni prima dell'udienza. Per replica alle eventuali osservazioni mi era concesso fino a 5 giorni prima dell'udienza.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 07.07.2023 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure catastali censuarie **(allegato 4-5)**, planimetriche **(allegato 6-7)**, e gli elaborati planimetrici degli immobili pignorati **(allegato 8-9-10)**. Premesso che gli immobili oggetto di stima sono due appartamenti ubicati nel Comune di Rende e nel Comune di Spezzano della Sila, provvedevo anche a richiedere gli estratti di mappa catastale ottenendo solo quello dell'immobile di Rende **(allegato 11)** in quanto la particella identificativa dell'immobile di Spezzano della Sila non veniva trovata in cartografia **(allegato 12)**. Lo stesso giorno, di concerto con il Custode avv. Stefano Gargano, stabilivo di effettuare i sopralluoghi presso gli immobili pignorati nei giorni 25.07.2023 e 26.07.2023, con convocazione all'esecutato a cura del Custode **(allegato 13)**. Il sottoscritto provvedeva ad informare dei sopralluoghi così stabiliti il Creditore procedente a mezzo pec all'indirizzo del legale costituito avv. [REDACTED] e per conoscenza anche il Custode **(allegato 14-15-16)**.

Successivamente, il giorno 10.07.2023 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Cosenza dove richiedevo ed ottenevo le copie degli atti notarili con cui l'esecutato era divenuto proprietario degli immobili oggetto di stima **(allegato 17-18-19)**. Lo stesso giorno inviavo pec al Comune di Rende **(allegato 20-21-22-23-24)** e al Comune di Spezzano della Sila **(allegato 25-26)** con la richiesta di accesso agli atti per la documentazione tecnico autorizzativa degli immobili oggetto di



stima.

Il giorno 18.07.2023 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende dove effettuavo l'accesso agli atti richiesto il 10.07.2023 selezionando le copie degli elaborati progettuali dell'immobile oggetto di stima che l'Ufficio mi avrebbe dovuto fornire **(allegato 27)**.

Il giorno 19.07.2023 ricevevo pec dal Comune di Rende **(allegato 28)** con l'indicazione della somma da corrispondere per il rilascio delle copie degli elaborati progettuali di cui all'accesso agli atti del 18.07.2023 **(allegato 29)** che provvedevo subito a versare per mezzo di bonifico bancario inviando mediante pec l'attestazione di esecuzione al Comune di Rende **(allegato 30-31-32)**. Il successivo 24.07.2023 ricevevo pec dal Comune di Rende **(allegato 33)** con allegate le scansioni PDF degli elaborati richiesti in copia **(allegato 34-35-36-37-38)**.

Il giorno 25.07.2023 insieme al Custode avv. Stefano Gargano mi recavo presso l'immobile da stimare nel Comune di Rende (CS), alla via Giuseppe Verdi, dove effettuavamo l'accesso, eseguivo il rilievo, acquisivo informazioni e scattavo fotografie. Al termine redigevo verbale di sopralluogo **(allegato 39)**.

Il giorno 26.07.2023 insieme al Custode avv. Stefano Gargano mi recavo presso l'immobile da stimare nel Comune di Spezzano della Sila (CS), alla Piazza Giovanni XXIII, attualmente Via dell'Agricoltura n.12/A, complesso "Eden Park", dove tuttavia non potevamo effettuare l'accesso in quanto non si presentava nessuno per aprirci. Effettuavo quindi il rilievo dell'esterno per le parti liberamente accessibili e scattavo fotografie. Al termine redigevo verbale di sopralluogo **(allegato 40)**.

Il giorno 28.07.2023 inviavo pec all'amministratore di condominio del fabbricato nel Comune di Rende **(allegato 41-42)** e a quello del fabbricato nel Comune di Spezzano della Sila **(allegato 43-44)** con la richiesta di informazioni circa le quote millesimali e la situazione contabile degli immobili da valutare.

Il giorno 31.07.2023 ricevevo pec dall'amministratore di condominio del fabbricato nel Comune di Spezzano della Sila con le informazioni richieste **(allegato 45-46-47-48)**.

Il giorno 01.08.2023 inviavo pec all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per conoscere eventuali registrazioni afferenti allo stato di occupazione degli immobili oggetto di stima in quanto durante l'esecuzione dei sopralluoghi era emersa la possibilità di loro occupazione non da parte del proprietario debitore esecutato **(allegato 49-50-51)**. Lo stesso giorno inviavo pec al Comune di Velletri in cui il debitore esecutato risultava residente, per l'ottenimento dei certificati anagrafici



richiesti nella CTU (**allegato 52-53-54**).

Il giorno 02.08.2023 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila dove effettuavo l'accesso agli atti della documentazione tecnico autorizzativa richiesto il 10.07.2023 esaminando la documentazione che mi veniva messa a disposizione e prenotando le copie per il ritiro da effettuare successivamente previo pagamento dei diritti di segreteria che effettuavo il giorno 03.08.2023. Lo stesso giorno provvedevo ad inoltrare pec all'Ufficio del Settore Tecnico Regionale di Cosenza (ex Genio Civile) per l'accesso alla documentazione del fabbricato di Spezzano della Sila che non avevo rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico Comunale (**allegato 55-56-57**). Questa mia richiesta non riceveva riscontro da parte dell'Ufficio cui era indirizzata.

Il giorno 05.08.2023 insieme al Custode avv. Stefano Gargano mi recavo presso l'immobile da stimare nel Comune di Spezzano della Sila (CS), alla Piazza Giovanni XXIII, attualmente Via dell'Agricoltura n.12/A, complesso "Eden Park", dove trovavamo l'esecutato [REDACTED] (opportunamente convocato dal Custode) che ci faceva accedere all'immobile. Provvedevo quindi ad effettuare il rilievo dell'appartamento, acquisivo informazioni e scattavo fotografie. Al termine redigevo verbale di sopralluogo sottoscritto da tutti i presenti (**allegato 58**). Lo stesso giorno, avendo appreso dall'esecutato che aveva contratto matrimonio nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), inviavo pec a questo Comune con la richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (**allegato 59-60-61**).

Il giorno 07.08.2023 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila dove, previo pagamento dei diritti di segreteria (**allegato 62**), ritiravo le copie dei documenti tecnico - autorizzativi dell'appartamento da stimare ubicato in questo Comune che avevo prenotato il 02.08.2023 (**allegato 63-64-65-66-67**). Lo stesso giorno ricevevo via pec dal Comune di Belvedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato che avevo richiesto il 05.08.2023 (**allegato 68-69**). Sempre il 07.08.2023, previo colloquio telefonico con l'amministratore del Condominio "Eden Park" di Spezzano della Sila, località Moccone, gli richiedevo mediante pec i documenti condominiali afferenti le procedure avviate dal condominio per l'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità dello stabile condominiale oltre ad eventuali elaborati riguardanti il Servizio Tecnico Regionale (ex Genio Civile) (**allegato 70-71**).

Il giorno 08.08.2023 ricevevo pec dall'Amministratore di Condominio del fabbricato nel Comune di Rende con i documenti e le informazioni da me richieste il 28.07.2023 (**allegato 72-73-74-75-76**).

Il giorno 28.08.2023, non avendo avuto ancora riscontro dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Velletri alla mia pec del 01.08.2023 di richiesta dei documenti anagrafici dell'esecutato, inviavo



pec di sollecito che veniva regolarmente consegnata (**allegato 77-78-79**). Lo stesso giorno ricevevo dall'Amministratore di Condominio del fabbricato in Spezzano della Sila i documenti richiesti lo scorso 07.08.2023 afferenti le procedure per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato condominiale (**allegato 112-113**).

Il giorno 29.08.2023 ricevevo pec dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza in risposta alla mia richiesta del 01.08.2023 con la quale mi comunicava l'assenza in anagrafe tributaria di contratti di locazione, comodato o similari registrati riguardanti gli immobili oggetto di perizia (**allegato 80-81**).

Il giorno 30.08.2023 ricevevo pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Velletri con cui mi comunicavano che l'esecutato [REDACTED] era residente in quel Comune e le modalità con cui avrei potuto ricevere le certificazioni anagrafiche da me richieste (**allegato 82**).

Il giorno 22.09.2023, avendo rilevato la presenza di potenziali usufruttuari su uno degli immobili pignorati, invio pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende con la richiesta del certificato di esistenza in vita e, in alternativa, il certificato di morte, di detti soggetti (**allegato 83-84**). Lo stesso giorno effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria degli immobili pignorati (**allegato 85-86-87-88-89-90-91**). Quindi, non essendo riportato in mappa catastale il cassone del fabbricato nel Comune di Spezzano della Sila, invio tramite mail all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza specifica istanza di inserimento in mappa del fabbricato (**allegato 92**).

Il giorno 26.09.2023 ricevevo pec dal Comune di Rende (**allegato 93**) con cui mi trasmetteva il certificato di morte (**allegato 94**) e il certificato di esistenza in vita (**allegato 95**) relativi agli usufruttuari dell'immobile nel Comune di Spezzano della Sila. Viste le risultanze della documentazione trasmessami dal Comune di Rende, lo stesso giorno producevo istanza all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per la correzione degli intestatari dell'immobile nel Comune di Spezzano della Sila (**allegato 96**). Tale istanza veniva inviata nuovamente il successivo 27.09.2023 a causa della presenza di errori materiali (**allegato 97-98-99**). Il giorno 28.09.2023 ricevevo mail dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza con cui mi comunicava l'avvenuta rettifica dei dati degli intestatari dell'immobile di Spezzano della Sila da me richiesta il 27.09.2023 (**allegato 100-101**) e quindi il successivo 06.10.2023 altra mail dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza con cui mi comunicava l'inserimento in mappa del fabbricato (**allegato 102**).

Il giorno 29.08.2023, essendo l'immobile nel Comune di Spezzano della Sila ancora in titolarità del defunto [REDACTED], padre dell'esecutato e usufruttuario, per la quota di 1/2 con patto di



accrescimento in favore della coniuge [REDACTED] detentrica della quota di usufrutto di 1/2, inviavo pec all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per ottenere informazioni circa la presentazione della dichiarazione di successione di [REDACTED] e in caso acquisirla (**allegato 103-104-105**). Successivamente, a seguito di ripetuti contatti con l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, apprendevo che erano state presentate due dichiarazioni di successioni afferenti al De Cuius, precisamente la n.308424/2021 volume n.88888 e la n.524811/2021 volume n.88888 che tuttavia, a causa dell'iter burocratico dell'ufficio preposto, alla data odierna ancora non mi sono ancora state rilasciate.

Il giorno 12.10.2023, a seguito dell'aggiornamento effettuato su mia istanza all'Agenzia del Territorio di Cosenza dei dati censuari degli intestati e della mappa dell'immobile nel Comune di Spezzano della Sila, richiedevo ed ottenevo la visura censuaria (**allegato 106**) e l'estratto di mappa catastale (**allegato 107**) aggiornati.

Il giorno 08.11.2023, ultimavo la relazione di stima e, secondo le disposizioni riportate nella nomina, provvedevo a depositarla completa di allegati (anche in versione censurata) telematicamente presso la cancelleria e ad inviarla alle parti coinvolte.

## 2. Risposta ai quesiti preliminari

### Quesito preliminare n.1

***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.***

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (ex art.567, secondo comma, c.p.c.) redatta dal notaio [REDACTED] di Corleone (PA) il 23.03.2022 (**allegato 108**), depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. [REDACTED] in data 28.03.2022 (**allegato 109**).

***Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni) l'esperto dovrà 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 dovrà 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.*

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (**allegato 108-109**) estesa all'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 15.03.2022 (**allegato 91**) e fa riferimento agli immobili pignorati consistenti in due appartamenti identificati al foglio n.32 del Comune di Rende (CS), p.la n.653, sub.2 graffato al sub.44 e al foglio n.2 del Comune di Spezzano della Sila (CS), particella n.999, sub.10. Relativamente all'immobile in Spezzano della Sila (CS) nel pignoramento è riportato l'indirizzo precedente alla rettifica eseguita dal sottoscritto, ovvero quello di Piazza Giovanni XXIII in luogo di quello corretto attualmente riportato nei dati censuari di Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano 1 (**allegato 106**). Sempre relativamente a quest'ultimo immobile, la certificazione notarile (**allegato 108**) nel paragrafo delle provenienze specifica il titolo della nuda proprietà dell'intero da parte dell'esecutato [REDACTED] per via della presenza di usufrutto da parte del padre dell'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione di beni con la coniuge [REDACTED] con patto di accrescimento a favore di quest'ultima a sua volta detentrici della quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione di beni con il coniuge. Questo quanto sulle risultanze catastali all'esecutato [REDACTED] è attribuita la piena proprietà per 1/1. La circostanza della certificazione del censimento catastale con la piena proprietà da parte dell'esecutato, essendo errata, è stata rettificata dal sottoscritto a mezzo di istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**allegato 97-98-99**) a seguito della quale i dati censuari sono stati corretti attribuendo la nuda proprietà per 1/1 all'esecutato [REDACTED] e



l'usufrutto per le rispettive quote ai genitori per come sopra nominati (**allegato 101-106**). Non è stato possibile rettificare anche il ricongiungimento dell'usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario della quota di 1/2 [REDACTED] a favore della coniuge [REDACTED] (già detentrica della restante quota di 1/2 dell'usufrutto e beneficiaria di patto di accrescimento) in quanto l'Agenzia delle Entrate non mi forniva la documentazione necessaria da me richiesta per l'adempimento (**allegato 103-104-105**).

***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).***

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente ha depositato la visura storica aggiornata e l'estratto di mappa catastale dell'immobile in Spezzano della Sila su cui, tuttavia, a causa di mancato aggiornamento, non è riportato il cassone del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato (questa anomalia è stata risolta dal sottoscritto nel corso della presente CTU). Relativamente al fabbricato in Rende risulta agli atti del fascicolo solo l'estratto di mappa catastale.

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

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio [REDACTED] di Corleone (PA) il 23.03.2022 (**allegato 108**), depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. [REDACTED] in data 28.03.2022 (**allegato 109**), risultano indicati i dati catastali censuari, compreso quelli storici, che identificano univocamente gli immobili pignorati. Come già detto, differisce l'intestazione dell'immobile in Spezzano della Sila (CS) che nella certificazione notarile riporta esclusivamente l'esecutato [REDACTED] in piena proprietà per 1/1 quanto in base agli atti notarili di passaggio (**allegato 18-19**), questa si distribuisce all'esecutato [REDACTED] solo per la nuda proprietà per 1/1 e a suo padre [REDACTED] per 1/2 dell'usufrutto in comunione di beni con la coniuge [REDACTED] a sua volta usufruttuaria per la quota di 1/2 con patto di accrescimento. Sempre per l'immobile nel Comune di Spezzano della Sila differisce anche la toponomastica che nella certificazione notarile è riportata con il vecchio indirizzo di Piazza Giovanni XXIII, scala B, piano 1 in luogo di quello da me rettificato attualmente presente nei dati censuari catastali di Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano 1 (**allegato 106**). In



definitiva i dati catastali censuari che identificano in modo univoco gli immobili pignorati sono i seguenti: Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, fg.32, p.lla 653, sub.2 unito al sub.44, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 68 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita catastale €.444,15, via Giuseppe Verdi sn, scala A, interno 2, piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni **(allegato 4-6-8-11)**; Comune di Spezzano della Sila (CS), catasto fabbricati, foglio 2, p.lla 999, sub.10, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 36 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita catastale €.129,11, via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano 1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nuda proprietà per 1/1; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] **(allegato 106-7-9-10-107)**.

Si ribadisce che le differenze rilevate non influenzano la corretta identificazione degli immobili che restano univocamente individuati.

*In terzo luogo, l'esperto preciserà se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo 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 acquisirà 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 precedente ed al G.E.*

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato cosicché il sottoscritto provvedeva ad inoltrare opportuna richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Velletri, cui in base alle informazioni assunte il soggetto aveva residenza **(allegato 52-53-54-77-79)**. Questo Comune rispondeva con pec **(allegato 82)** indicando la residenza del soggetto in Velletri, [REDACTED] e la data e il luogo del



matrimonio avvenuto il 14.09.2002 nel Comune di Belvedere Marittimo (CS). L'ufficio anagrafe del Comune di Belvedere Marittimo (CS), opportunamente interpellato (**allegato 83-84**), forniva l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 68-69**) da cui risultava che il debitore esecutato [REDACTED] aveva contratto matrimonio il 14.09.2002 con [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni; che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Roma n.25880/2011 - R.G. n.13683/2011 del 13.10.2011 era stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi; che con sentenza della Corte di Appello di Catanzaro in data 20.06.2018 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Belvedere Marittimo (CS), anno 2019, parte II, serie C, n.20 era stata resa efficace nello Stato la sentenza del Tribunale Ecclesiastico di Roma del 25.03.2014 con cui era stata pronunciata la nullità del matrimonio. Pertanto può concludersi che attualmente non vi è esistenza di rapporto di coniugio e che anche quando questo sussisteva vigeva in regime di separazione dei beni, pertanto non sussiste la circostanza di notifica di pignoramento al coniuge in quanto non è comproprietario.

***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.***

### **3. Risposta ai quesiti**

#### **Quesito n.1**

***Provveda 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.***

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in due appartamenti ubicati rispettivamente nel Comune di Rende (CS) e nel Comune di Spezzano della Sila (CS). Questi immobili sono chiaramente ed univocamente identificabili ed essendo accatastrati sono vendibili come due lotti distinti e separati così come di seguito descritti.

**Lotto 1 - Appartamento nel Comune di Rende (CS), Via Giuseppe Verdi snc, scala A, piano terra, interno 2**, di superficie lorda 117,8 mq di cui 52,1 mq di corte esterna esclusiva, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.32 del Comune di Rende (CS), p.IIa 653, sub.2 unito al sub.44 (corte esclusiva), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 68 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 60 mq,



rendita catastale €.444,15, via Giuseppe Verdi sn, scala A, interno 2, piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Confina a Nord e a Ovest con proprietà [REDACTED]; a Est con proprietà [REDACTED] a Sud con vano scala condominiale.

**Lotto 2 - Appartamento nel Comune di Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano primo**, di superficie lorda 41,7 mq, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Spezzano della Sila (CS), catasto fabbricati, foglio 2, p.lla 999, sub.10, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 36 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita catastale €.129,11, via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano 1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Confina a Nord e a Ovest con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] e con vano scala condominiale; a Est con proprietà [REDACTED] e con vano scala condominiale.

### Quesito n.2

***Provveda 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.***

I beni immobili oggetto di stima consistono in due appartamenti ad uso civile abitazione così come di seguito descritti.

**Appartamento nel Comune di Rende (CS), alla Via Giuseppe Verdi, scala A, piano terra, interno n.2, fg.32, p.lla 653, sub.2-44**, ubicato in un moderno palazzo con struttura in cemento armato di otto piani fuori terra ultimato nell'anno 2002 (**foto 1**). Il fabbricato ricade nella località Quattromiglia di Rende, in una zona moderna e di contesto cittadino, dotata di tutti i servizi e ottimamente collegata con la vicina città di Cosenza (**allegato 119**). Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio composto da altri due fabbricati simili e, pur se moderno, è di carattere modesto, dispone di impianto ascensore, di videocitofono, di impianto di videosorveglianza e di



corte esterna comune chiusa con cancello carrabile e pedonale **(foto 2)**. L'appartamento in oggetto **(allegato 110)** è ubicato al piano terra **(foto 3)** e ha accesso dall'androne condominiale **(foto 4)**, ha superficie lorda 117,8 mq di cui 52,1 mq costituiti da una corte esterna esclusiva pavimentata **(foto 5)**, superficie commerciale 80,7 mq e altezza utile 2,70 m. È costituito da un piccolo ingresso **(foto 6)** comunicante con la cucina/giorno **(foto 7-8-9)**, un corridoio **(foto 9-10-11)**, due camere **(foto 12-13-14-15-16-17)**, un bagno **(foto 18-19)**, una piccola veranda utilizzata come lavatoio **(foto 20-21-22)** e una corte esclusiva pavimentata posta a livello del piano campagna **(foto 23-24)** separata dalla corte comune da un muretto intonacato, da una recinzione in ferro alta circa 80 cm e da fioriere **(foto 25)**. Su questa corte affacciano le finestre e le porte finestre dell'appartamento a meno di quella del bagno. Ad essa si accede o dalla corte condominiale tramite un piccolo cancello pedonale **(foto 26)** oppure dalla cucina per il tramite della veranda che è chiusa verso l'esterno da una grata metallica e da una porta con telaio in ferro e pannelli a rete. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di klinker, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti della parete della cucina sotto i pensili. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino esterno è di tipo blindato ad anta singola rivestito in con pannelli di legno laminato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, serranda in PVC e grata metallica di sicurezza. È presente l'impianto elettrico, quello idrico di carico e scarico, l'impianto telefonico, l'impianto gas metano per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria tramite una caldaia installata nella veranda e con corpi radianti costituiti da radiatori in alluminio. L'appartamento si presenta in discrete condizioni di conservazione dovute al normale utilizzo e all'usura. I millesimi di proprietà di competenza dell'appartamento sono 26,00 **(allegato 73)** e la quota condominiale annua della gestione ordinaria ammonta a €.228,27 **(allegato 75)**.

**Appartamento nel Comune di Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano primo, fg.2, p.lla n.999, sub.10**, ubicato in un grande fabbricato di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato con struttura in cemento armato e copertura a tetto con falde inclinate **(foto 27-28-29)**. L'immobile si trova al margine della località Moccone, piccola frazione montana a carattere residenziale e vacanziero dotata di pochissimi servizi e male collegata ai centri abitati più prossimi **(allegato 120)**. Il fabbricato fa parte del complesso residenziale "Eden Park" costituito da altri tre fabbricati simili, tutti composti da appartamenti per prevalente uso stagionale o vacanziero. È di livello qualitativo medio basso, con caratteristiche dell'architettura, degli spazi e delle rifiniture orientate all'economia e al massimo risparmio. È presente l'impianto citofonico ma non quello di ascensore e la proprietà condominiale non è



recintata. L'appartamento oggetto di stima (**allegato 111**) è ubicato al piano primo e ha accesso da uno dei pianerottoli del primo piano (**foto 30-31-32**), ha superficie lorda 41,7 mq di cui 10,2 mq costituiti da un balcone coperto e chiuso con una vetrata (**foto 33**), superficie commerciale 40,7 mq e altezza utile 2,60 m (valore di altezza inferiore allo standard ma consentito nelle zone montane). È costituito da un ingresso (**foto 34**) comunicante con la zona giorno (**foto 35-36-37**), una camera (**foto 38-39-40**), un bagno (**foto 41-42-43**) e un balcone coperto e chiuso con una vetrata. Il balcone è diviso in due ambienti con una parete mobile in alluminio e pannelli di laminato, utilizzati rispettivamente come cucina e locale di servizio e dispensa (**foto 44-45-46**).

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di monocottura, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la parete del balcone in cui è stata installata la cucina è rivestita con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino esterno è di tipo blindato ad anta singola rivestito in con pannelli di legno laminato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sportelli esterni in legno con chiusura ad anta. È presente l'impianto elettrico e quello idrico di carico e scarico. Non c'è l'impianto di riscaldamento ma nella zona giorno è presente un caminetto a legna e l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico installato nel bagno. I fornelli della cucina a gas sono alimentati con una bombola a GPL. Le rifiniture nel complesso sono molto povere ed essenziali. L'appartamento si presenta in discrete condizioni di conservazione dovute oltre che all'usura anche all'umidità e ad infiltrazioni dal piano superiore che in alcuni punti hanno scrostato l'intonaco e la pittura (**foto 47-48**). È anche presente qualche piccola lesione dell'intonaco in corrispondenza delle luci esterne (**foto 49**). I millesimi di proprietà di competenza dell'appartamento sono 46,00 (**allegato 46**) e la quota condominiale annua della gestione ordinaria ammonta a € 141,50 (**allegato 48**).

La vendita immobiliare in argomento riguarda due appartamenti per civile abitazione, vendibili separatamente, uno di proprietà esclusiva dell'esecutato persona fisica non possessore di partita iva; uno di nuda proprietà per 1/1 dell'esecutato, persona fisica non possessore di partita iva, e con usufrutto di altra persona fisica estranea alla presente procedura. La costruzione di questi immobili è stata ultimata da più di 5 anni e da allora non risultano formalizzati altri interventi importanti per cui non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva per la sua imponibilità.

### **Quesito n.3**

***Provveda 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.***

Entrambi gli immobili oggetto di stima sono stati costruiti successivamente al 02.09.1967, più precisamente, l'immobile in Rende con la Concessione Edilizia n.185 del 02.10.2000 (**allegato 34**) e successiva Concessione Edilizia in Variante n.12 del 23.01.2002 (**allegato 36**); l'immobile in Spezzano della Sila con la Concessione Edilizia n.19 del 19.07.1985 (**allegato 63**), Concessione Edilizia in Variante n.28 del 05.05.1990 (**allegato 65**) e Denuncia di Inizio Attività prot. n.625 del 19.01.2001 (**allegato 67**). Per questo motivo non ricorrono i presupposti del quesito.

**Quesito n.4**

***Provveda 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.***

L'immobile nel Comune di Rende (CS), Via Giuseppe Verdi snc, scala A, piano terra, interno 2, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio n.32, p.lla 653, sub.2 unito al sub.44 fa parte di un fabbricato realizzato con la Concessione Edilizia n.185 del 02.10.2000 (**allegato 35**) e successiva Concessione Edilizia in Variante n.12/2002 (**allegato 36**) rilasciate dal Comune di Rende. Dispone anche di Autorizzazione di Abitabilità prot. n.355 rilasciata dal Comune di Rende il 17.07.2002 (**allegato 38**). Il confronto dello stato di fatto dell'appartamento (**allegato 110**) con gli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Rende (**allegato 37**) mostra la presenza di difformità consistenti in variazioni della distribuzione interna realizzate in epoca imprecisata. Questi abusi, anche se di modesta entità, possono essere sanati con pratica CILA edilizia da presentare al Comune di Rende con costo di €.1.600,00 più oneri



fiscali e previdenziali comprensivo dell'onorario del tecnico (€.500.00), dei diritti di segreteria (€.100,00) e della sanzione (€.1.000,00).

L'immobile nel Comune di Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano primo, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Spezzano della Sila (CS), catasto fabbricati, foglio n.2, p.lla n.999, sub.10 è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.19 del 19.07.1985 (**allegato 63**), Concessione Edilizia in Variante n.28 del 05.05.1990 (**allegato 65**) e Denuncia di Inizio Attività prot. n.625 del 19.01.2001 (**allegato 67**). Il confronto dello stato di fatto dell'appartamento (**allegato 111**) con gli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Spezzano della Sila (**allegato 66**) mostra la presenza di difformità consistenti nella variazione della divisione interna e nella chiusura non autorizzata del balcone con una vetrata realizzati in epoca imprecisata. I titoli edilizi sopra riportati non riguardano solo l'immobile in oggetto ma sono relativi all'intero complesso immobiliare "Eden Park" costituito da più fabbricati multifamiliari e sono stati richiesti dalla ditta costruttrice [REDACTED] di cui era amministratore unico [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Il complesso immobiliare non dispone del certificato di agibilità/abitabilità e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila (il Servizio Tecnico Regionale di Cosenza non ha dato riscontro alla richiesta di accesso agli atti del sottoscritto) risulta che non è stato portato a termine l'iter progettuale presso il Servizio Tecnico Regionale (**allegato 64**) con le fasi di struttura ultimata e collaudo. Di conseguenza non è presente neanche la chiusura formale dei lavori presso il Comune di Spezzano della Sila. Questa situazione è nota al Condominio de quo in quanto già in passato erano state avanzate proposte mirate all'ottenimento dell'agibilità tutte ritirate a causa dello stato di alto abusivismo in cui versa tutto il complesso (dalla documentazione fornita dall'amministratore di condominio, nel 2013 era stato approvato all'unanimità dall'assemblea condominiale il preventivo di €1.750,00 del professionista [REDACTED] per l'ottenimento del certificato di agibilità (**allegato 112**). Tuttavia, nel 2018, riscontrata la presenza di abusi in alcune unità immobiliari, si era rinunciato a procedere (**allegato 113**). Difatti non è possibile portare a compimento la concessione edilizia iniziale (e le successive varianti) senza sanare gli abusi (individuali e non) presenti e questi ultimi non possono essere sanati senza il completamento della pratica iniziale. Tutto ciò sta a significare che la chiusura della concessione iniziale e la sanatoria degli abusi devono avvenire contemporaneamente con una unica pratica di sanatoria sottoscritta da tutti i proprietari risulta a livello condominiale. Il costo della pratica di sanatoria e di quella successiva dell'agibilità/abitabilità, considerando gli onorari dei tecnici e le spese per gli adempimenti presso il Comune di Spezzano della Sila e presso il



Servizio Tecnico Regionale di Cosenza, è quantificabile in €8.000,00 da ripartire tra tutti i proprietari secondo i millesimi di proprietà che per l'appartamento in oggetto sono pari a 46 con quota di valore corrispondente di €368,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Discorso a parte merita la chiusura del balcone fatta con la vetrata che, comportando un aumento di volumetria, costituisce un abuso che non può essere sanato e impone la sua rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi. Il costo dell'operazione è valutabile in €300,00 iva esclusa. Complessivamente il costo per la regolarizzazione di questa unità immobiliare ammonta quindi a €668,00 più oneri fiscali e previdenziali.

#### **Quesito n.5**

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

I beni immobili oggetto di stima consistono in due appartamenti per civile abitazione entrambi regolarmente censiti presso il Catasto dei Fabbricati e non in terreni, motivo per il quale non ricorrono i presupposti del quesito.

#### **Quesito n.6**

***Provveda 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.***

L'immobile nel Comune di Rende (CS), Via Giuseppe Verdi snc, scala A, piano terra, interno 2 è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, al foglio n.32, p.lla 653, sub.2 unito al sub.44, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita €444,15, Via Giuseppe Verdi sn, scala A, interno 2, piano T, in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni **(allegato 4)**. Per questo immobile i dati catastali attuali coincidono con quelli riportati sull'atto di pignoramento immobiliare (allegato 114).

L'immobile nel Comune di Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12,



scala C, piano primo, è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Spezzano della Sila (CS), catasto fabbricati, foglio 2, p.lla 999, sub.10, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 36 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita catastale €129,11, via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano 1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (**allegato 106**). Per questo immobile i dati catastali attuali coincidono con quelli riportati sull'atto di pignoramento immobiliare (**allegato 114**) a meno degli intestati. Infatti, sull'atto di pignoramento è indicato come proprietario dell'intero solo l'esecutato [REDACTED] mentre presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, a seguito delle rettifiche operate dal sottoscritto, [REDACTED] detiene esclusivamente i diritti di nuda proprietà per 1/1. Questa circostanza, che non incide sulla corretta e univoca identificazione dell'immobile, è stata corretta in parte dal sottoscritto mediante istanza all'Agenzia delle Entrate su base degli atti di compravendita che assegnavano al debitore esecutato [REDACTED] la nuda proprietà per 1/1 e ai suoi genitori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] l'usufrutto in quota di 1/2 ciascuno con patto di accrescimento in favore di [REDACTED] [REDACTED]. Non è stato possibile effettuare il successivo aggiornamento di ricongiungimento di usufrutto a favore di [REDACTED] a seguito della morte di [REDACTED] in quanto l'Agenzia delle Entrate di Cosenza non mi ha fornito le dichiarazioni di successione da me indicate e richieste. Pertanto, nell'ipotesi che la titolarità della quota di 1/2 dell'usufrutto del De Cuius [REDACTED] e del patto di accrescimento a favore della coniuge sia stato indicato nelle dichiarazioni di successione, è da mettere in conto prima della vendita l'esecuzione presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza della pratica di ricongiungimento di usufrutto il cui costo tra onorari e spese è quantificabile in €450,00. Nel caso in cui le dichiarazioni di successione non riportino tra i beni in successione la quota di 1/2 dell'usufrutto e il patto di accrescimento a favore della coniuge, prima della pratica catastale di ricongiungimento dell'usufrutto è necessario presentare all'Ufficio Successioni dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza una dichiarazione di successione integrativa. In questo caso, il costo dell'operazione tra onorari, spese, imposte ipotecarie, imposte di bollo e tributi speciali è quantificabile in €1.200,00. Altra discordanza risolta dal sottoscritto era la mancanza in mappa del fabbricato per cui il 27.09.2023 inoltravo specifica istanza all'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**allegato 100-101**) che provvedeva all'inserimento



comunicandomelo il 06.10.2023 (**allegato 102**).

**Quesito n.7**

***Provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esegutata 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.***

All’atto della notifica del pignoramento avvenuta il 10.02.2022 (**allegato 114**) l’esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], era unico intestatario dell’immobile ubicato in Rende (CS) alla Via Giuseppe Verdi, censito presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.32 del Comune di Rende, particella n.653, sub.2-44; non risultano comproprietari indivisi. Questo in forza dell’atto per notaio Carlo Viggiani di Cosenza del 31.01.2003 rep. n.59908, racc. n.17991, registrato a Cosenza il 13.02.2003 al n.1003 serie 1V e trascritto a Cosenza il 07.02.2003 al n.3717 reg. gen. e n.3106 reg. part. (**allegato 17**).

Per quanto attiene all’immobile ubicato nel Comune di Spezzano della Sila (CS), all’atto della notifica del pignoramento avvenuta il 10.02.2022 (**allegato 114**) l’esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] deteneva esclusivamente i diritti di nuda proprietà per 1/1, essendo i suoi genitori [REDACTED] e [REDACTED] usufruttuari ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. L’attribuzione di questi diritti avviene in forza di atto di compravendita per notaio Nicola Micciulli di Cosenza del 12.05.1989, rep. n.46584, racc. n.10565, registrato a Cosenza il 24.05.1989 al n.2224, serie 1V e trascritto a Cosenza il 26.05.1989 al n.15089 reg. gen. e n.201807 reg. spec. (**allegato 18**) e successivo atto di identificazione catastale per notaio Nicola Micciulli di Cosenza del 25.03.1994, rep. n.70429, racc. n.16053, registrato a Cosenza il 11.04.1994 al n.1634, serie I e trascritto a Cosenza il 12.04.1994 al n.8966 reg. gen. e n.7673 reg. spec. (**allegato 19**) con cui è previsto anche il patto di accrescimento per gli usufruttuari cosicché anche in caso di morte di uno dei due la quota sul diritto di usufrutto del defunto passa al superstite senza ricongiungimenti con la nuda proprietà. Questa precisazione è dovuta in quanto è noto al sottoscritto il decesso dell’usufruttuario per la quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] certificata anche dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Rende (**allegato 94**) per il quale,



tuttavia, a causa del mancato riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, non è dato sapere con sicurezza se sia stata presentata dichiarazione di successione e per cui i dati censuari catastali non sono aggiornati e aggiornabili dal sottoscritto. Sempre per come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende (**allegato 95**), l'altro usufruttuario della restante quota di 1/2 beneficiario del patto di accrescimento [REDACTED] è ancora in vita e, a seguito della morte del coniuge, detiene l'usufrutto sull'appartamento per la quota di 1/1. La quota della nuda proprietà per 1/1 in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura.

#### **Quesito n.8**

***Provveda 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.***

In base alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento conservate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**allegato 85-86-87-88-89-90-91**), può stilarsi la seguente ricostruzione analitica della provenienza dei beni pignorati. Queste formalità risultano tutte non pregiudizievoli.

Appartamento in Rende (CS), Via Giuseppe Verdi snc, scala A, piano terra, interno 2, foglio n.32, p.lla 653, sub.2-44.

1. Trascrizione del 07.02.2003 - Registro Particolare n.3106, Registro Generale n.3717 - Pubblico ufficiale Viggiani Carlo - Repertorio n.59908 del 31.01.2003 - atto di compravendita (**allegato 87**).
2. Iscrizione del 27.06.2007 - Registro Particolare n.6079, Registro Generale n.24901 - Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. - Repertorio 10733/34 del 18.06.2007 - Ipoteca legale derivante da norma art.77 DPR 29.09.1973 num.602 - Documenti successivi correlati: Annotazione n.2537 del 17.07.2009 (cancellazione totale) (**allegato 90**).
3. Trascrizione del 15.03.2022 - Registro Particolare n.5945, Registro Generale n.7318 - Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Cosenza, Repertorio n.250 del 10.02.2022 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili (**allegato 91**).

Appartamento nel Comune di Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano primo, foglio 2, p.lla 999, sub.10.



- 1) Trascrizione del 26.05.1989 - Registro Particolare n.201807, Registro Generale n.15089 - Pubblico Ufficiale Micciulli Nicola, repertorio 46584 del 12.05.1989 - Atto di compravendita - Variata d'ufficio in data 14.11.2003 - Formalità successive: Trascrizione presentata il 12.04.1994 Servizio di P.I. di COSENZA Registro particolare n.7673 Registro generale n.8966, Tipo di atto: 0160 - atto di identificazione catastale (**allegato 88**).
- 2) Trascrizione del 12.04.1994 - Registro Particolare n.7673, Registro Generale n.8966 - Pubblico ufficiale Micciulli Nicola, Repertorio n.70429 del 25.03.1994 - atto di identificazione catastale - Formalità di riferimento: Trascrizione n.201807 del 1989 (**allegato 89**).
- 3) Iscrizione del 27/06/2007 - Registro Particolare n.6079, Registro Generale n.24901 - Pubblico ufficiale E.TR. S.P.A. Repertorio 10733/34 del 18.06.2007 - IPOTECA LEGALE derivante da norma art.77 DPR 29.09.1973 NUM.602 - Documenti successivi correlati: Annotazione n.2537 del 17.07.2009 (cancellazione totale) (**allegato 90**).
- 4) Trascrizione del 15.03.2022 - Registro Particolare n.5945, Registro Generale n.7318 - Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Cosenza Repertorio n.250 del 10.02.2022 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (**allegato 91**).

Sull'immobile ubicato nel Comune di Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano primo, foglio 2, p.lla 999, sub.10, per i motivi precedentemente illustrati, vige di fatto un diritto di usufrutto per la quota di 1/1 a favore di [REDACTED] che determina il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 a favore dell'esecutato [REDACTED].

Per il resto, in base alla documentazione ipotecaria, sui beni immobili oggetto di pignoramento non ci sono altri oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione. Non si annoverano neanche formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

### **Quesito n.9**

***Provveda 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 più probabile degli immobili pignorati è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le particolarità proprie del bene da stimare sono rapportate a quelle dei beni assimilabili a mezzo di coefficienti che tengono conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima è la superficie commerciale Sc ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi. La stima è stata effettuata separatamente per i due immobili pignorati.

**Stima del valore dell'appartamento in Rende (CS), Via Giuseppe Verdi snc, scala A, piano terra, interno 2, foglio n.32, p.lla 653, sub.2-44.**

Per l'unità immobiliare in oggetto (**allegato 110**) è stata calcolata la superficie commerciale che risulta:

$$Sc = 80,7 \text{ mq}$$

Nella seguente tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale.

<b>Appartamento Rende (CS), Via Giuseppe Verdi, fg.32 p.la 653 sub.2-44</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Spazi</b>	<b>Sup. Comm. (mq)</b>
Interno appartamento	59,0	1,00	59,0
Veranda	6,7	0,90	6,0
Corte esclusiva	52,1	0,30	15,6
<b>Sommano</b>	<b>117,8</b>		<b>80,7</b>

Per gli immobili di questo tipo il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre 2023 per la zona in cui ricade (**allegato 115**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare dedotti dalle inserzioni delle principali agenzie immobiliari reperibili in rete (**allegato 116**).

<b>Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio</b>	
<b>Rende - zona B5 - 1° sem. 2023</b>	
<b>Abitazioni civili</b>	
Valore minimo (€/mq)	1.400,00
Valore massimo (€/mq)	2.100,00



<b>Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio</b>	
Rende - zona B5 - 1° sem. 2023	
Abitazioni civili	
<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>1.750,00</b>

<b>Immobiliare.it - Inserzioni Vendita Immobiliare Rende (CS)</b>						
<b>N</b>	<b>Inserzionista</b>	<b>Codice Annuncio</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Prezzo Unitario (€/mq)</b>
1	Immobiliare.it Luffarelli Aste Immobiliari	07/02/24-1COS129/22	Via M. Sironi	189.687,00	156,0	1.215,94
2	Immobiliare.it Privato	EK-103514664	Via G. Verdi	290.000,00	150,0	1.933,33
3	Immobiliare.it Immobil City	APP-0043	Via G. Verdi	150.000,00	83,0	1.807,23
4	Immobiliare.it Reda Immobiliare SRLS	R1534	Via A. Volta	115.000,00	52,0	2.211,54
5	Immobiliare.it Progetto Case Rende	Appartamento Via A. Volta Quattromiglia	Traversa 1 Via A. Volta	179.000,00	110,0	1.627,27
6	Immobiliare.it Gabetti Franchising Rende	Cod. Rif. 3096793	Via A. Volta	205.000,00	150,0	1.366,67
7	Immobiliare.it Progetto Case Rende	Via Verdi, Quattromiglia	Via G. Verdi	99.000,00	65,0	1.523,08
8	Immobiliare.it Angelina Rossi	EK-104308301	Via G. Galilei	180.000,00	140,0	1.285,71
<b>Media</b>				<b>175.960,88</b>	<b>113,25</b>	<b>1.621,35</b>

L'analisi di questi valori ha fornito un valore base di 1.685,68 €/mq ottenuto come media normale dei valori medi dell'Agenzia del Territorio e di quelli del mercato immobiliare della zona.

<b>Valore unitario medio appartamento</b>	
Osservatorio OMI (€/mq)	1.750,00
Inserzioni agenzie (€/mq)	1.621,35
<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>1.685,68</b>

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e della zona in cui questa sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i seguenti



coefficienti correttivi.

### **Coefficienti correttivi**

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- \* coefficiente di zona Cz
- \* coefficiente dell'edificio Ce
- \* coefficiente dell'unità immobiliare Cu

### **Coefficiente di zona Cz**

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con la rotonda prospiciente il Municipio, il Parco Rossini e la Chiesa San Carlo Borromeo posto a circa 500 m di distanza.

<b>COEFFICIENTE DI ZONA</b>	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	<b>1,09</b>
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è di 500 m circa per cui il coefficiente assume il valore.....1,09

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

<b>COEFFICIENTE DI ZONA</b>	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	<b>1,02</b>
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto l'immobile oggetto di stima è estremamente prossimo con il centro del nucleo abitato identificabile anch'esso con la zona del Parco Rossini prima indicata posto a distanza di



circa 500 m, per cui il coefficiente assume il valore ..... 1,02

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

<b>COEFFICIENTE DI ZONA</b>			
<b>CARATTERISTICHE FUNZIONALI</b>			
<b>FUNZIONE</b>	<b>TIPO</b>	<b>PRESENZA</b>	<b>ASSENZA</b>
<b>POSITIVA</b>			
Fognatura	primaria	<b>1,00</b>	0,90
Adduzione idrica	primaria	<b>1,00</b>	0,60
Linea elettrica	primaria	<b>1,00</b>	0,60
Telefono	primaria	<b>1,00</b>	0,95
Gas	primaria	<b>1,00</b>	0,95
Scuole	secondaria	<b>1,05</b>	1,00
Giardini	secondaria	<b>1,08</b>	0,95
Autobus	secondaria	<b>1,00</b>	0,90
Stazione	secondaria	<b>1,05</b>	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	<b>1,00</b>
Musei	secondaria	<b>1,03</b>	1,00
Uffici	secondaria	<b>1,08</b>	1,00
Posto di Polizia	secondaria	<b>1,03</b>	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	<b>1,05</b>	1,00
Impianti sportivi	terziaria	<b>1,03</b>	1,00
Cinema e teatri	terziaria	<b>1,03</b>	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	<b>1,03</b>	1,00
<b>NEGATIVA</b>			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	<b>1,00</b>
Depuratori	primaria	0,90	<b>1,00</b>
Centrali di energia	primaria	<b>0,80</b>	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	<b>1,00</b>
Ferrovia/Autostrada	secondaria	<b>0,90</b>	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	<b>1,00</b>
Ospedali	secondaria	0,95	<b>1,00</b>
Carceri	secondaria	0,92	<b>1,00</b>
Discoteche	terziaria	0,95	<b>1,00</b>
Stadio	terziaria	0,90	<b>1,00</b>
Industrie	terziaria	0,85	<b>1,00</b>

La zona consiste in un centro urbano completamente servito, dotato di tutti i servizi, attività



commerciali, studi privati, uffici, ecc. Il fabbricato è prossimo ad una piccola centrale elettrica e alla linea ferroviaria, non ci sono altre infrastrutture o attività con impatto negativo. Il coefficiente relativo è pari a ..... 1,13

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	<b>1,00</b>
Panoramicità generale	1,15	<b>1,00</b>
Elemento artificiale predominante	0,93	<b>1,02</b>
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	<b>1,05</b>	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	<b>1,00</b>
Strutture artificiali da attraversare	0,88	<b>1,02</b>

La zona è tipicamente urbana in cui non ci sono elementi naturali particolari, non è panoramica, non vi sono elementi artificiali predominanti. Nelle immediatezze è presente il Parco Rossini che costituisce una zona verde attrezzata e il lungo fiume Surdo. Il coefficiente estetico della zona assume il valore di..... 1,09

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). Si tratta di una zona urbana a carattere residenziale e commerciale, molto influenzata dalla vicinanza dell'Università della Calabria, della zona industriale e dello svincolo dell'autostrada A2 del Mediterraneo. Queste circostanze determinano un andamento variabile e incostante della popolazione e un numero di reati alto anche se di gravità medio/bassa. Per il coefficiente relativo si assume il valore ..... 0,98

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$Cz = 1,09 \times 1,02 \times 1,13 \times 1,09 \times 0,98 = \mathbf{1,34}$$

### Coefficiente edificio Ce

L'edificio in cui è ubicato l'immobile da stimare è caratterizzato dai seguenti coefficienti.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di



cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici di base, dispone di cortile privato recintato e di ascensore. L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni appartamento. Il coefficiente risulta .....

1,17

- **coefficiente estetico** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

L'edificio è di carattere modesto esaltato dalla modernità di alcune forme e di soluzioni architettoniche adottate, realizzato con materiali e finiture ordinarie ed economiche ma



dignitose. Il coefficiente assume il valore ..... 0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,00	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Il fabbricato in oggetto è dotato di portone che è stato trovato chiuso, di videocitofono e di impianto di videosorveglianza a circuito chiuso. La proprietà è completamente recintata e non ha servizio di portierato. Il coefficiente assume il valore ..... 1,14

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997



EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio presenta macchie di umidità e di infiltrazioni sulle facciate, in corrispondenza del coronamento superiore e della zoccolatura alla base. Per questi motivi sono ipotizzabili interventi sul sistema di raccolta delle acque meteoriche in copertura e di rifacimento parziale delle facciate nelle zone ammalorate. Il coefficiente assume il valore ..... 0,96

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio

$$C_e = 1,17 \times 0,94 \times 1,14 \times 0,96 = 1,20$$

### Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione dei coefficienti di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13



<b>ALLOGGIO</b>				
ASPETTI FUNZIONALI				
<b>ASPETTO FUNZIONALE</b>	<b>INSUFFICIENTE</b>	<b>NORMALE</b>	<b>BUONA</b>	<b>OTTIMA</b>
Insolazione	<b>0,95</b>	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	<b>1,00</b>	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	<b>1,00</b>	1,15	1,30
Zone morte	<b>0,97</b>	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	<b>0,97</b>	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	<b>1,00</b>	1,10	1,20
Qualità cucina	<b>0,92</b>	1,00	1,08	1,16

L'appartamento, data la collocazione al piano terra e la presenza di aggetti dei piani superiori ha insufficiente illuminazione e insolazione; inoltre, data la presenza delle principali luci esterne solo su di una facciata, anche la ventilazione risulta insufficiente. La dimensione degli ambienti è normale, la cucina è nella zona condivisa ingresso-soggiorno, è presente un unico servizio igienico dotato di tutti i sanitari e non dispone di ripostiglio. Il corridoio costituisce un spreco di spazio. Il coefficiente assume il valore.....0,68

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

<b>ALLOGGIO</b>			
VARIANTI ESTETICHE			
<b>CARATTERISTICA</b>	<b>BRUTTA</b>	<b>NORMALE</b>	<b>BELLA</b>
Portone d'ingresso	0,95	<b>1,00</b>	1,05
Porte interne	0,96	<b>1,00</b>	1,04
Tinte e decori	<b>0,90</b>	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	<b>1,00</b>	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	<b>1,00</b>	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	<b>1,00</b>	1,03
Rubinetteria	0,96	<b>1,00</b>	1,04
Finestre	0,95	<b>1,00</b>	1,05
Scuri	<b>0,97</b>	1,00	1,03
Placche elettriche	<b>0,98</b>	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	<b>1,00</b>	1,05

L'appartamento ha rifiniture economiche ma dignitose e funzionali. Il portoncino di ingresso, gli infissi esterni e quelli interni sono quelli a base di capitolato; le tapparelle sono in pvc. Le piastrelle, i rivestimenti, i sanitari e le rubinetterie sono di qualità ordinaria. Il coefficiente assume il valore ..... 0,86

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).



<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI DI PIANO		
	<b>CARATTERISTICA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	<b>0,75</b>
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terra; il coefficiente risulta ..... 0,75

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI POSIZIONALI		
	<b>CARATTERISTICA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	<b>1,05</b>
	Corte interna	<b>0,95</b>
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha affaccio sullo spazio esterno del fabbricato utilizzato come parcheggio e giardino; per il coefficiente si sceglie il valore mediano tra giardino e corte interna ..... 1,00

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

<b>ALLOGGIO</b>	
VARIANTI DIMENSIONALI	
<b>TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00



<b>ALLOGGIO</b>	
VARIANTI DIMENSIONALI	
<b>TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento è caratterizzato dalla superficie commerciale di 80,7 mq che, per il caso in oggetto, viene considerata più rappresentativa della superficie lorda pari a 117,8 mq influenzata dalla presenza della grande corte esclusiva, per cui coefficiente assume il valore ..... 1,10

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
<b>CATEGORIA</b>	<b>OPERA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'unità immobiliare è in discrete condizioni di conservazione e, a parte la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, non necessita di interventi particolari di manutenzione o ristrutturazione. Il coefficiente assume il valore..... 0,98

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 0,68 \times 0,86 \times 0,75 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,98 = 0,47$$



### Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = C_z \times C_e \times C_u$$

$$C = 1,34 \times 1,20 \times 0,47 = \mathbf{0,76}$$

### Valore dell'appartamento

Il valore unitario corretto per l'appartamento oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario di riferimento assunto  $V_u = 1.685,68 \text{ €/mq}$  per il coefficiente correttivo:

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,76 \times 1.685,68 \text{ €/mq}$$

$$V_{uc} = 1.281,12 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile  $S_c$ , si ottiene il suo valore venale:

$$V_v = V_{uc} \times S_c = 1.281,12 \text{ €/mq} \times 80,7 \text{ mq}$$

$$V_v = \text{€}.103.386,38$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €15.507,96 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Parimenti è da detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a €1.600,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi e le spese condominiali insolute pari a €775,12 (**allegato 74**). Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V = \text{€}.103.386,38 - \text{€}.15.507,96 - \text{€}.1.600,00 - \text{€}.775,12 = \text{€}.85.503,30$$

$$V = \mathbf{\text{€}.85.500,00 \text{ in c.t.}}$$

**(euro ottantacinquemilacinquecento e centesimi zero)**

### Stima del valore dell'appartamento in Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano primo, foglio n.2, p.lla 999, sub.10.

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata calcolata la superficie commerciale che risulta:

$$S_c = 40,7 \text{ mq}$$

Nella seguente tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale.



<b>Appartamento in Spezzano della Sila (CS), Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano 1</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm. (mq)</b>
Interno appartamento	31,5	1,00	31,5
Balcone chiuso	10,2	0,90	9,2
<b>Sommano</b>	<b>41,7</b>		<b>40,7</b>

Per gli immobili di questo tipo il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre 2023 per la zona in cui ricade (**allegato 117**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare dedotti dalle inserzioni delle principali agenzie immobiliari reperibili in rete (**allegato 118**).

<b>Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio</b>	
Spezzano della Sila - zona E1 - 1° sem. 2023	
Abitazioni di tipo economico	
Valore minimo (€/mq)	465,00
Valore massimo (€/mq)	650,00
<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>557,50</b>

<b>Immobiliare.it - Inserzioni Vendita Immobiliare Spezzano della Sila (CS) loc. Moccone</b>						
<b>N</b>	<b>Inserzionista</b>	<b>Codice Annuncio</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Prezzo Unitario (€/mq)</b>
1	Immobiliare.it Rete Immobiliare.eu	2184	Moccone	38.000,00	60,0	633,33
2	Immobiliare.it Rete Immobiliare.eu	2594	Moccone	50.000,00	99,0	505,05
3	Immobiliare.it Gallo Case SRL	AG2-3735	Via Firenze	49.000,00	70,0	700,00
4	Immobiliare.it Privato	EK- 105222105	Via dell'Agricoltura	35.000,00	60,0	583,33
5	Immobiliare.it Gallo Case SRL	AG2-3071	Via Catanzaro	55.000,00	65,0	846,15
6	Immobiliare.it Top Casa Cosenza	mocc-vende	Via Catanzaro	45.000,00	52,0	865,38
7	Immobiliare.it Privato	EK- 83020993	Via V. Bachelet	70.000,00	134,0	522,39
8	Immobiliare.it Privato	EK- 86839580	Via L. Sturzo	90.000,00	150,0	600,00
<b>Media</b>				<b>54.000,00</b>	<b>86,25</b>	<b>656,95</b>

L'analisi di questi valori ha fornito un valore base di 607,23 €/mq ottenuto come media normale dei valori medi dell'Agenzia del Territorio e di quelli del mercato immobiliare della zona.



<b>Valore unitario medio appartamento</b>	
Osservatorio OMI (€/mq)	557,50
Inserzioni agenzie (€/mq)	656,95
<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>607,23</b>

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e della zona in cui questa sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti correttivi.

### Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- \* coefficiente di zona Cz
- \* coefficiente dell'edificio Ce
- \* coefficiente dell'unità immobiliare Cu

### Coefficiente di zona Cz

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con l'incrocio di Moccone tra le strade statali n.247 e n.256 prossimo alla stazione ferroviaria posto a circa 350 m di distanza.

<b>COEFFICIENTE DI ZONA</b>	
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI</b>	
<b>CENTRALITA'</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	<b>1,09</b>
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è di 350 m circa per cui il coefficiente assume il valore.....1,09

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

<b>COEFFICIENTE DI ZONA</b>	
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI</b>	
<b>VICINANZA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
sotto i 10 m	1,18



COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	<b>1,02</b>
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

L'immobile oggetto di stima è ubicato in posizione marginale rispetto al centro del nucleo abitato della frazione di Moccone, a distanza di circa 150 m, per cui il coefficiente assume il valore ... 1,02

- *coefficiente funzionale di zona* (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	<b>1,00</b>	0,90
Adduzione idrica	primaria	<b>1,00</b>	0,60
Linea elettrica	primaria	<b>1,00</b>	0,60
Telefono	primaria	<b>1,00</b>	0,95
Gas	primaria	<b>1,00</b>	0,95
Scuole	secondaria	1,05	<b>1,00</b>
Giardini	secondaria	1,08	<b>0,95</b>
Autobus	secondaria	1,00	<b>0,90</b>
Stazione	secondaria	<b>1,05</b>	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	<b>1,00</b>
Musei	secondaria	1,03	<b>1,00</b>
Uffici	secondaria	1,08	<b>1,00</b>
Posto di Polizia	secondaria	1,03	<b>1,00</b>
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	<b>1,00</b>
Impianti sportivi	terziaria	<b>1,03</b>	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	<b>1,00</b>
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	<b>1,00</b>
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	<b>1,00</b>
Depuratori	primaria	0,90	<b>1,00</b>
Centrali di energia	primaria	0,80	<b>1,00</b>
Cimiteri	primaria	0,80	<b>1,00</b>



COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	<b>1,00</b>
Aeroporti	secondaria	0,90	<b>1,00</b>
Ospedali	secondaria	0,95	<b>1,00</b>
Carceri	secondaria	0,92	<b>1,00</b>
Discoteche	terziaria	0,95	<b>1,00</b>
Stadio	terziaria	0,90	<b>1,00</b>
Industrie	terziaria	0,85	<b>1,00</b>

La zona è caratterizzata da fabbricati per abitazioni ad uso prettamente vacanziero, abitabili sia nella stagione estiva che in quella invernale. A parte un bar, un negozio di generi alimentari e un tabacchino non vi sono altri esercizi commerciali. Data la vocazione turistica della zona vi è la presenza di ristoranti e di punti di ristoro. Sono presenti tutti i principali servizi e sottoservizi ma sono assenti le altre attività commerciali, gli studi privati, gli uffici, le scuole, ecc. Vi è la stazione ferroviaria cui, in assenza dei treni, fa capo un servizio di autobus extraurbano e i vicini impianti sportivi sciistici di Monte Curcio. Non ci sono infrastrutture o attività con impatto negativo. Il coefficiente relativo è pari a .....0,92

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	<b>1,10</b>	1,00
Panoramicità generale	1,15	<b>1,00</b>
Elemento artificiale predominante	<b>0,93</b>	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	<b>1,05</b>	1,00
Scorci caratteristici ambientali	<b>1,20</b>	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	<b>1,02</b>

La zona è di montagna, caratterizzata da verde naturale e scorci caratteristici ambientali. Non è panoramica ed è dominata dall'imponenza eccessiva dei fabbricati realizzati che snaturano l'effetto naturalistico. Il coefficiente estetico della zona assume il valore di .....1,31

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero



dei reati avvenuti negli ultimi anni). Si tratta di una tipica zona di villeggiatura a carattere residenziale abitata solo in alcuni periodi dell'anno con criminalità molto bassa e andamento della popolazione costante. Per il coefficiente relativo si assume il valore..... 0,99

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$C_z = 1,09 \times 1,02 \times 0,92 \times 1,31 \times 0,99 = \mathbf{1,33}$$

### Coefficiente edificio Ce

L'edificio in cui è ubicato l'immobile da stimare è caratterizzato dai seguenti coefficienti.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		<b>1,00</b>	0,90
Idraulico		<b>1,00</b>	0,93
Gas		1,00	<b>0,98</b>
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	<b>1,00</b>
Riscaldamento	Autonomo	<b>1,02</b>	1,00
Telefonico		<b>1,02</b>	1,00
Citofonico		<b>1,02</b>	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	<b>1,00</b>
Condizionamento	Autonomo	1,08	<b>1,00</b>
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	<b>1,00</b>
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	<b>0,97</b>
Piscina		1,08	<b>1,00</b>
Palestra		1,02	<b>1,00</b>
Campi da tennis		1,02	<b>1,00</b>
Campo da golf		1,18	<b>1,00</b>
Giardino privato		1,10	<b>1,00</b>

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici di base a meno di quello del gas, non ha l'ascensore e dispone di un'area pavimentata sul fronte non assimilabile ad un cortile privato. L'impianto di riscaldamento non è presente negli appartamenti e si provvede con radiatori elettrici o con caminetti e stufe a legna o a pellet. Il coefficiente risulta ..... 1,01

- **coefficiente estetico** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore



architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	<b>0,98</b>	1,00	1,02
Facciata (decori)	<b>0,99</b>	1,00	1,01
Atrio condominiale	<b>1,00</b>	1,02	1,03
Scala edificio	<b>1,00</b>	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	<b>1,00</b>	1,01	1,02
Portone d'ingresso	<b>1,00</b>	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	<b>1,00</b>	1,01	1,01
Composizione spaziale	<b>0,97</b>	1,01	1,03
Progettista	<b>1,00</b>	1,03	1,05

L'edificio è di carattere modesto, realizzato con l'obiettivo del massimo sfruttamento degli spazi e per un utilizzo temporaneo nei periodi di vacanza. I disegni e i fregi dell'architettura montana non sono sufficienti a dissimulare le forme massicce e compatte della costruzione che la rendono esteticamente sgradevole. Il coefficiente assume il valore ..... 0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	<b>1,00</b>
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	<b>0,98</b>
Telecamera a circuito chiuso	1,05	<b>1,00</b>
Videocitofono	1,04	<b>1,00</b>
Recinzione proprietà condominiale	1,02	<b>1,00</b>
Riunioni condominiali serene	<b>1,00</b>	0,95
Silenzio nelle ore notturne	<b>1,00</b>	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	<b>1,00</b>
Cause civili del condominio con terzi	0,99	<b>1,00</b>
Stesso amministratore da oltre 10 anni	<b>1,01</b>	0,99

Il fabbricato in oggetto è dotato di portone che è stato trovato sempre aperto e di citofono. La proprietà, anche se recintata in parte, ha libero accesso dall'esterno. Il coefficiente assume il valore ..... 0,99

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).



EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio presenta evidenti macchie di umidità, di infiltrazioni e scrostamenti dell'intonaco sulle facciate e in corrispondenza del cornicione; gli infissi esterni sono molto deteriorati. Il coefficiente assume il valore ..... 0,94

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio

$$C_e = 1,01 \times 0,94 \times 0,99 \times 0,94 = \mathbf{0,88}$$



## Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione dei coefficienti di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	<b>1,00</b>	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	<b>1,00</b>	1,07	1,13
Insolazione	0,95	<b>1,00</b>	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	<b>1,00</b>	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	<b>1,00</b>	1,15	1,30
Zone morte	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	<b>1,00</b>	1,10	1,20
Qualità cucina	<b>0,92</b>	1,00	1,08	1,16

L'appartamento ha normale illuminazione, ventilazione e insolazione; la dimensione e la disposizione degli ambienti è consona con la specifica destinazione d'uso, non ci sono zone morte e una parte del balcone chiuso viene sfruttato con ambiente di deposito. Il servizio igienico è completo, mentre la qualità della cucina è insufficiente in quanto inizialmente prevista all'interno come angolo cottura, è stata spostata sul balcone chiuso con una vetrata. Il coefficiente assume il valore ..... 0,92

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	<b>1,00</b>	1,05
Porte interne	<b>0,96</b>	1,00	1,04
Tinte e decori	<b>0,90</b>	1,00	1,10
Pavimentazioni	<b>0,90</b>	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	<b>0,95</b>	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	<b>0,97</b>	1,00	1,03
Rubinetteria	<b>0,96</b>	1,00	1,04
Finestre	0,95	<b>1,00</b>	1,05
Scuri	0,97	<b>1,00</b>	1,03



<b>ALLOGGIO</b>			
VARIANTI ESTETICHE			
<b>CARATTERISTICA</b>	<b>BRUTTA</b>	<b>NORMALE</b>	<b>BELLA</b>
Placche elettriche	<b>0,98</b>	1,00	1,02
Altre finiture	<b>0,95</b>	1,00	1,05

L'appartamento, ad eccezione del portoncino di ingresso e degli infissi esterni, ha rifiniture estremamente economiche. Il coefficiente assume il valore ..... 0,64

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI DI PIANO		
	<b>CARATTERISTICA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	<b>0,75</b>
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano primo; il coefficiente risulta ..... 0,85

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI POSIZIONALI		
	<b>CARATTERISTICA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	<b>1,10</b>
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha affaccio sul retro del fabbricato ma su di un bosco di conifere. Il coefficiente risulta ..... 1,10



- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

<b>ALLOGGIO</b>	
VARIANTI DIMENSIONALI	
<b>TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento ha superficie lorda pari a 41,7 mq, per cui coefficiente assume il valore ..... 1,20

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
<b>CATEGORIA</b>	<b>OPERA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozione	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozione	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'appartamento necessita di interventi sulle pareti e sui soffitti per riparare i danni dovuti



all'umidità e ad infiltrazioni verificatesi in passato dall'appartamento al piano superiore. A queste si aggiunge la manutenzione sugli infissi esterni. Il coefficiente assume il valore..... 0,98

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 0,92 \times 0,64 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,20 \times 0,98 = 0,65$$

### Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu$$

$$C = 1,33 \times 0,88 \times 0,65 = 0,76$$

### Valore dell'appartamento

Il valore unitario corretto per l'appartamento oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario di riferimento assunto  $Vu = 607,23 \text{ €/mq}$  per il coefficiente correttivo:

$$Vuc = C \times Vu = 0,76 \times 607,23 \text{ €/mq}$$

$$Vuc = 461,49 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile  $Sc$ , si ottiene il valore venale della piena proprietà:

$$Vv = Vuc \times Sc = 461,49 \text{ €/mq} \times 40,7 \text{ mq}$$

$$Vv = \text{€} .18.782,64$$

Il pignoramento, tuttavia, è relativo esclusivamente alla nuda proprietà in possesso per la quota di 1/1 dell'esecutato [REDACTED], vigendo sull'immobile di fatto il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in favore di [REDACTED] nata a [REDACTED], di anni 78.

Applicando al valore della piena proprietà prima calcolato il coefficiente dell'età dell'usufruttuaria e il tasso di interesse legale del 5%, si ottiene il valore dell'usufrutto e quello della nuda proprietà che rappresenta il valore di riferimento per il pignoramento in oggetto.

Valore piena proprietà .....	€ .18.782,64
Anni usufruttuaria .....	78
Coefficiente .....	6
Tasso di interesse .....	5%
Valore usufrutto .....	€ .5.634,79
Valore nuda proprietà .....	€ .13.147,85



Valore della nuda proprietà: Vnp = €.13.147,85

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €.1.972,18 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Parimenti è da detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a €.368,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi, la spesa per la rimozione della vetrata pari a €.300,00 iva esclusa e le spese condominiali insolute pari a €.194,97 (**allegato 45**). Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V = \text{€}.13.147,85 - \text{€}.1.972,18 - \text{€}.368,00 - \text{€}.300,00 - \text{€}.194,97 = \text{€}.10.312,70$$

$$V = \text{€}.10.300,00 \text{ in c.t.}$$

**(euro diecimilatrecento e centesimi zero)**

### **Quesito n.10**

***Provveda 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.***

Gli immobili in oggetto consistono in due appartamenti ubicati in due Comuni distanti, diversi tra di loro, completamente indipendenti, chiaramente ed univocamente identificabili ed accatastrati separatamente, motivo per il quale sono vendibili come due lotti distinti e separati così descritti.

**Lotto 1 – Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato nel Comune di Rende (CS) alla Via Giuseppe Verdi, scala A, interno n.2, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, al foglio n.32, p.lla 653, sub.2 unito al sub.44, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita €.444,15, Via Giuseppe Verdi sn, scala A, interno 2, piano T, in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Confina a Nord e a Ovest con proprietà [REDACTED] a Est con proprietà [REDACTED]; a Sud con vano scala condominiale. Ubicato in un moderno palazzo di otto piani fuori terra ultimato nel 2002, ha superficie lorda 117,8 mq di cui 52,1 mq costituiti da una corte esterna esclusiva, superficie commerciale 80,7 mq e altezza utile 2,70 m. È costituito da un piccolo ingresso comunicante con la cucina, un corridoio, due camere, un bagno, una veranda da cui si accede ad una corte esclusiva pavimentata. I pavimenti sono in piastrelle di klinker, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte sono in legno tamburato, il portoncino esterno è blindato, gli**



infissi esterni sono in legno con vetrocamera, serranda in PVC e grata metallica di sicurezza. È presente l'impianto elettrico, quello idrico di carico e scarico, l'impianto telefonico, l'impianto gas metano per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Appartamento in discrete condizioni di conservazione. Millesimi di proprietà 26,00, quota condominiale annua della gestione ordinaria €.228,27. **Valore del lotto €.85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario per vizi occulti (€.15.507,96), dei costi di regolarizzazione urbanistica (€.1.600,00 esclusi oneri fiscali e previdenziali) e delle spese condominiali insolute (€.775,12). Spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria €.1.800,00 compreso quota condominiale annua della gestione ordinaria. Lotto occupato senza titolo da terzi non identificati ma con il consenso del debitore eseguito.

**Lotto 2 – Nuda proprietà per 1000/1000 di appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato nel Comune di Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12, scala C**, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Spezzano della Sila (CS), catasto fabbricati, foglio 2, p.lla 999, sub.10, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 36 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita catastale €.129,11, via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano 1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Confina a Nord e a Ovest con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] e con vano scala condominiale; a Est con proprietà [REDACTED] e con vano scala condominiale. Ubicato in un grande fabbricato di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato del complesso residenziale "Eden Park", ha superficie lorda 41,7 mq di cui 10,2 mq costituiti da un balcone coperto e chiuso con una vetrata, superficie commerciale 40,7 mq e altezza utile 2,60 m. È costituito da un ingresso comunicante con la zona giorno, una camera, un bagno e un balcone coperto e chiuso con una vetrata utilizzato come cucina e locale di servizio. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino è blindato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sportelli esterni con chiusura ad anta. È presente l'impianto elettrico e quello idrico di carico e scarico. Manca impianto di riscaldamento, presente caminetto a legna e boiler elettrico per acqua calda



sanitaria. Fornelli cucina alimentati con bombola GPL. Rifiniture povere ed essenziali, in discrete condizioni di conservazione. Millesimi di proprietà 46,00; quota condominiale annua di gestione ordinaria €.141,50. **Valore del lotto €.10.300,00 (euro diecimilatrecento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario per vizi occulti (€.1.972,18), dei costi di regolarizzazione urbanistica (€.368,00 escluso oneri fiscali e previdenziali), della spesa per lo smontaggio della vetrata di chiusura del balcone (€.300,00 escluso iva) e delle spese condominiali insolute (€.194,97). Spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria €.600,00 compreso quota condominiale annua di gestione ordinaria. Lotto libero.

### **Quesito n.11**

***Provveda 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.***

L'appartamento pignorato ubicato nel Comune di Rende (CS), Via Giuseppe Verdi snc, scala A, piano terra, interno 2, foglio n.32, p.IIIa 653, sub.2-44 è di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in forza di atto di compravendita per notaio Carlo Viggiani di Cosenza del 31.01.2003 rep. n.59908, racc. n.17991, registrato a Cosenza il 13.02.2003 al n.1003 serie 1V e trascritto a Cosenza il 07.02.2003 al n.3717 reg. gen. e n.3106 reg. part. **(allegato 17)**. All'atto del sopralluogo l'appartamento era occupato senza titolo da soggetti terzi che consentivano l'accesso ma non fornivano le proprie generalità



**(allegato 39).** L'Agenda delle Entrate di Cosenza, opportunamente interpellata circa la presenza di atti di locazione registrati o altri titoli equipollenti forniva risposta negativa **(allegato 81)**. Non si segnalano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene alla conduzione del bene e al regime condominiale le spese di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) sono stimate in €.1.800,00 all'anno compreso la quota condominiale ordinaria di €.228,27. Ci sono spese condominiali insolte per un ammontare di €.775,12 **(allegato 74)**. Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e neanche altri vincoli, formalità, oneri di qualsiasi natura.

**L'appartamento pignorato ubicato nel Comune di Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano 1, fg.2, p.lla n.999, sub.10,** è di nuda proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Questo in forza di atto di compravendita per notaio Nicola Micciulli di Cosenza del 12.05.1989, rep. n.46584, racc. n.10565, registrato a Cosenza il 24.05.1989 al n.2224, serie 1V e trascritto a Cosenza il 26.05.1989 al n.15089 reg. gen. e n.201807 reg. spec. **(allegato 18)** e successivo atto di identificazione catastale per notaio Nicola Micciulli di Cosenza del 25.03.1994, rep. n.70429, racc. n.16053, registrato a Cosenza il 11.04.1994 al n.1634, serie I e trascritto a Cosenza il 12.04.1994 al n.8966 reg. gen. e n.7673 reg. spec. **(allegato 19)**. All'atto del sopralluogo l'appartamento era libero **(allegato 58)** e non si segnalano atti di locazione, comodato, ecc. data la risposta negativa dell'Agenda delle Entrate alla mia interrogazione in tal senso **(allegato 81)**. Non si segnalano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene alla conduzione del bene e al regime condominiale le spese di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) sono stimate in €.600,00 all'anno compreso la quota condominiale ordinaria di €.141,50. Ci sono spese condominiali insolte per un ammontare di €.194,97 **(allegato 45)**. Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e neanche altri vincoli, formalità, oneri di qualsiasi natura.

### **Quesito n.12**

***Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.***

Alla luce delle indagini e degli accertamenti effettuati gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



### Quesito n.13

***Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.***

In ottemperanza al quesito si richiedevano ed ottenevano dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le planimetrie catastali aggiornate degli immobili pignorati (**allegato 6-7**) utili per la corretta identificazione del bene. Oltre a ciò redigevo per ciascuno di essi le planimetrie quotate in scala 1:100 (**allegato 110-111**). Collazionavo quindi congrua documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno degli immobili pignorati (**allegato 121**).

### Quesito n.14

***Provveda 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.***

Si riporta integralmente il testo contenuto nel foglio riassuntivo richiesto nel quesito, che è stato redatto anche a parte.

**Lotto 1 – Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento nel Comune di Rende (CS) alla Via Giuseppe Verdi, scala A, piano terra, interno n.2,** censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, al foglio n.32, p.lla 653, sub.2 unito al sub.44, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita €.444,15, Via Giuseppe Verdi sn, scala A, interno 2, piano T, in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Confina a Nord e a Ovest con proprietà [REDACTED] a Est con proprietà [REDACTED] a Sud con vano scala condominiale. Ubicato in un moderno palazzo di otto piani della località Quattromiglia, in contesto urbano, superficie lorda 117,8 mq di cui 52,1 mq costituenti una corte esterna esclusiva, altezza utile 2,70 m. Costituito da ingresso, cucina, corridoio, due camere, bagno, veranda, corte esclusiva pavimentata. Pavimenti in piastrelle di klinker, pavimenti e rivestimenti bagno in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno tamburato, portoncino esterno blindato, infissi esterni in legno con vetrocamera, serranda in PVC e grata metallica. Presente impianto elettrico, idrico, telefonico, gas metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Millesimi di proprietà 26,00. Grado di rifinitura modesto, in discrete condizioni di conservazione. **Valore del lotto €.85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento e**



**centesimi zero**) comprensivo dell'abbattimento forfetario per vizi occulti (€15.507,96), dei costi di regolarizzazione urbanistica (€1.600,00 esclusi oneri fiscali e previdenziali) e delle spese condominiali insolute (€775,12). Spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria €1.800,00. Lotto occupato da terzi senza titolo.

**Lotto 2 – Nuda proprietà per 1000/1000 di appartamento nel Comune di Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano primo**, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Spezzano della Sila (CS), catasto fabbricati, foglio 2, p.lla 999, sub.10, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 36 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita catastale €129,11, via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano 1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Confina a Nord e a Ovest con proprietà [REDACTED] [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] e con vano scala condominiale; a Est con proprietà [REDACTED] [REDACTED] e con vano scala condominiale. Ubicato in un fabbricato di quattro piani del complesso residenziale "Eden Park", superficie lorda 41,7 mq, altezza utile 2,60 m. Costituito da ingresso, zona giorno, una camera, bagno e balcone coperto chiuso con vetrata convertito in cucina e locale di servizio. Pavimenti in piastrelle di monocottura, pavimenti e rivestimenti bagno in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno tamburato, portoncino blindato, infissi esterni in legno con vetrocamera e sportelli esterni. Presente impianto elettrico e idrico, boiler elettrico per acqua calda sanitaria. Manca impianto di riscaldamento, presente caminetto a legna nella zona giorno. Grado di rifinitura modesto, in discrete condizioni di conservazione. Millesimi di proprietà 46,00. **Valore del lotto €10.300,00 (euro diecimilatrecento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario per vizi occulti (€1.972,18), dei costi di regolarizzazione urbanistica (€368,00 escluso oneri fiscali e previdenziali), della spesa per lo smontaggio della vetrata di chiusura del balcone (€300,00 escluso iva) e delle spese condominiali insolute (€194,97). Spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria €600,00 compreso la quota condominiale ordinaria di €141,50. Lotto libero.

**Quesito n.15**

***Provveda 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".*

È stata redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato del debitore e di soggetti terzi.

#### 4. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende e di quello del Comune di Spezzano della Sila, da quanto fornito dal Comune di Belvedere Marittimo e dal Comune di Viterbo, da quanto fornito dall'Archivio Notarile di Cosenza, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, da quanto fornito dagli amministratori di Condominio, il sottoscritto CTU ritiene che gli immobili pignorati siano vendibili suddivisi in due lotti per come descritti in forma riassuntiva in risposta al quesito n.14 e in forma integrale in risposta al quesito n.10, così sinteticamente descritti.

**Lotto 1 – Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento nel Comune di Rende (CS) alla Via Giuseppe Verdi, scala A, piano terra, interno n.2**, censito catastalmente al foglio n.32, p.lla 653, sub.2 e sub.44. Confinante a Nord e a Ovest con proprietà [REDACTED]; a Est con proprietà [REDACTED]; a Sud con vano scala condominiale. Superficie lorda 117,8 mq di cui 52,1 mq corte esterna esclusiva, altezza utile 2,70 m. Millesimi di proprietà 26,00, condizioni di conservazione discrete. **Valore del lotto €85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario per vizi occulti (€15.507,96), dei costi di regolarizzazione urbanistica (€1.600,00 esclusi oneri fiscali e previdenziali) e delle spese condominiali insolute (€775,12). Spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria €1.800,00. Lotto occupato da terzi senza titolo.

**Lotto 2 – Nuda proprietà per 1000/1000 di appartamento nel Comune di Spezzano della Sila (CS), località Moccone, Via dell'Agricoltura n.12, scala C, piano primo**, censito catastalmente al foglio 2, p.lla 999, sub.10, Confinante a Nord e a Ovest con proprietà [REDACTED]; a Sud con proprietà [REDACTED] e con vano scala condominiale; a Est con



proprietà [REDACTED] e con vano scala condominiale. Superficie lorda 41,7 mq, altezza utile 2,60 m. Grado di rifinitura modesto, in discrete condizioni di conservazione. Millesimi di proprietà 46,00. **Valore del lotto €10.300,00 (euro diecimilatrecento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario per vizi occulti (€1.972,18), dei costi di regolarizzazione urbanistica (€368,00 escluso oneri fiscali e previdenziali), della spesa per lo smontaggio della vetrata di chiusura del balcone (€300,00 escluso iva) e delle spese condominiali insolute (€194,97). Spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria €600,00 compreso la quota condominiale ordinaria di €141,50. Lotto libero.

Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 08.11.2023

il CTU

ing. Davide Brunetti

Firmato digitalmente da

**Davide Brunetti**

T = Ingegnere

Data e ora della firma:  
08/11/2023 11:22:24

