

TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. Dott. ssa Mariarosaria Savaglio

• • • • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
IMMOBILI IDENTIFICATI AL FOGLIO DI MAPPA N.22 P.LLA 860  
SUB 1-LOCALE COMMERCIALE

Vertenza n. 15/2021

promossa da:  
ITALFONDIARIO S.P.A

contro:

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. Premessa

Il sottoscritto ing. Francesco Baldino, con studio in Pietrafitta (CS) alla Via Bonaventura Zumbini n.85, tel. 3476771278, E-Mail: [ing.francescobaldino@gmail.com](mailto:ing.francescobaldino@gmail.com), [francesco.baldino@pec.it](mailto:francesco.baldino@pec.it), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 4534, codice fiscale BLDFNC78A08D086N, è stato nominato, dalla S.V. Ill.ma, esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n.15/21, e giorno 27 settembre 2021 ha prestato giuramento e accettato dell'incarico, che si articola nei seguenti quesiti:

### 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti convenute, sig.ri  
a mezzo posta raccomandata A.R., spedite in data 24 Gennaio 2022, (ved. All.1), nonchè alla parte attrice ITALFONDIARIO SPA rappresentata e difesa dell'Avv. \_\_\_\_\_ a mezzo posta elettronica certificata, inviata in data 24 Gennaio 2022, le operazioni peritali di rito presso gli immobili oggetto di causa, siti in Spezzano della Sila loc. Camigliatello Silano- (CS) in via Roma, hanno avuto inizio giorno 04 Febbraio 2022 ore 10:00.

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 04 Febbraio 2022 (ved. All.2), presso gli immobili pignorati erano presenti, oltre allo scrivente CTU, il sig. \_\_\_\_\_ in veste di esecutato e l'ing. \_\_\_\_\_ quale collaboratore dello scrivente.

Alle ore 10:00 si è dato inizio alle operazioni peritali di rito, consistenti in un dettagliato rilievo fotografico e metrico, sia all'esterno che all'interno degli immobili, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo, inoltre, visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore dei beni pignorati.

Da un confronto di massima tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, non sono emerse consistenti difformità:

- La distribuzione planimetrica del cespite pignorato non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U per piccole difformità planimetriche;

### 3. Risposte ai quesiti

**3.1 Primo quesito:** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero risulta la certificazione notarile (ved. All.3), redatta dal dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativa agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Dalla certificazione notarile si evince che, le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute al:

- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di ½ per atto di donazione accettata del 09/08/1994  
Numero di repertorio 149808 per Notaio Gissonna Leucio trascritto il 25/08/1994 nn.20664/17325;
- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di ½ per atto di donazione accettata del 09/08/1994  
Numero di repertorio 149807 per Notaio Gissonna Leucio trascritto il 25/08/1994 nn.20663/17324;

**3.2 Secondo quesito:** *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

Si riporta di seguito la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

- Iscrizione nn. 1889/135 del 23/01/1996 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 19/01/1996 numero di repertorio 164678 Notaio GISSONNA LEUCIO Sede

Rende contro  
fiscale

(CS) Codice

- Ipoteca in rinnovazione nn. 19534/2039 del 28/08/2015 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 19/01/1996 Notaio Leucio Gissona Sede Rende (CS) Numero di repertorio 164678

Trascrizione Nn. 30107/22421 del 05/12/2003 nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/11/2003 Numero di repertorio 3393/2003 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale Cosenza Sede Cosenza a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO SOC. COOP. A R. L. Sede Dipignano (CS) Codice fiscale 00112840780 contro

(CS) Codice fiscale

(CS) Codice fiscale

Grava su Cosenza Foglio Particella Particella Particella, Cosenza Foglio 3 Particella 138, Cosenza Foglio 3 Particella 183 Sub. 11, Spezzano Della Sila Foglio 22 Particella 393 Sub. 1 Particella 393 Sub. 2 Particella 393 Sub. 3 Particella 393 Sub. 4 Particella 393 Sub. 5 Particella 393 Sub. 6 Particella 393 Sub. 7 Particella 393 Sub. 8 Particella 394 Particella 394 Sub. 2 Particella 394 Sub. 3 Particella 394 Sub. 4 Particella 394 Sub. 5

- Iscrizione nn.24754/9877 del 28/06/2005 Ipoteca Legale nascente a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602 del 23/06/2005 Numero di repertorio 16307/34 emesso da E.T.R. S.P.A. Sede COSENZA A favore di E.T.R. S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto via xxiv maggio pal. k2000 cosenza), contro

(CS) Codice fiscale

capitale €

38.013,61 Totale € 76.027,22 Grava su Cosenza Foglio 17 Particella 85 Sub. 17, Cosenza Foglio 22 Particella 391 Sub. 1, Cosenza Foglio 3 Particella 183 Sub. 2 Particella 183 Sub. 1 Particella 183 Sub. 4, Spezzano Della Sila Foglio 22 Particella 391 Sub. 3 Particella 391 Sub. 4 Particella 391 Sub. 2 Particella 392 Particella 393 Sub. 3 Particella 393 Sub. 5 Particella 393 Sub. 1 Particella 393 Sub. 4 Particella 393 Sub. 2 Particella 394 Sub. 2 Particella 394 Sub. 3 Particella 394;

- Iscrizione nn. 23264/4563 del 15/07/2010 Ipoteca Legale nascente a norma art.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 13/07/201 Numero di repertorio 6132/34 emesso da Equitalia ETR S.P.A. sede cosenza A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.P.A. via xxiv maggio 47 cosenza), contro

(CS) Codice fiscale

capitale€ 77.490,63 Totale€ 154.981,26 Grava su Spezzano Della Sila Foglio 22 Particella 860 Sub. 2 Particella 860 Sub. 3 Particella 860 Sub. 4 Particella 860 Sub. 5 Particella 860 Sub. 7 Particella 860 Sub. 8 Trascrizione nn. 29460/20560 del 14/09/2010 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/07/2010 Numero di repertorio 1342/2010 emesso da TRIBUNALE Sede COSENZA A favore di CASTELLO FINANCE SRL Sede ROMA Codice fiscale 04555440967 contro

(CS) Codice fiscale

(CS) Codice fiscale

Grava su Spezzano Della Sila Foglio 22 Particella 393 Sub. 7 Particella 393

Sub. 8 Particella 394 Sub. 4 Particella 394 Sub. 5 Particella 860 Sub. 1 Particella 860 Sub. 2 Particella 860 Sub. 7 Particella 860 Sub. 3 Particella 860 Sub. 8 Particella 860 Sub. 4 Particella 860 Sub. 5 Particella 860 Sub. 6 Particella 860 Sub. 9, Spezzano Della Sila Foglio 8 Particella 270;

- TRASCRIZIONE NN. 14677/12063 del 30/06/2015 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE del 04/05/2015 Numero di repertorio 3075 emesso da TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA A favore di CAF CENTRALEATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 08010981002 contro

(CS) Codice fiscale

(CS) Codice fiscale

Grava su Cosenza Foglio 3 Particella 138 Sub. 11, Spezzano Della Sila Foglio 22 Particella 860 Sub. 1 Particella 860 Sub. 5 Particella 860 Sub. 9;

- ISCRIZIONE NN. 19534/2039 del 28/08/2015 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 19/01/1996 Numero di repertorio 164678 Notaio LEUCIO GISONNA Sede RENDE (CS) A favore di MEDIOCREDITO DEL SUD S.P.A. Sede BARI Codice fiscale 04660320724 contro

(CS) Codice

fiscale

(CS) Codice fiscale

Sede SPEZZANO DELLA SILA (CS) Codice fiscale

quale debitore

non datore di ipoteca capitale € 365.135,03 Totale € 912.837,57 Grava su Spezzano Della Sila foglio 22 particella 860 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 22 Particella 393 Subalterno 1, Spezzano Della Sila Foglio 22 Particella 860 Subalterno 2 graffate Foglio 22 Particella 860 Subalterno 7, Spezzano Della Sila foglio 22 particella 860 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 22 Particella 393 Subalterno 2 Foglio 22 Particella 394, Spezzano Della Sila Foglio 22 Particella 860 Subalterno 3 graffate Foglio 22 Particella 860 Subalterno 8, Spezzano Della Sila foglio 22 particella 860 sub 3 con unità precedente identificata da Foglio 22 Particella 393 Subalterno 3 Foglio 22 Particella 394 Subalterno 2, Spezzano Della Sila foglio 22 particella 860 sub 4 con unità precedente identificata da Foglio 22 Particella 393 Subalterno 4, Spezzano Della Sila foglio 22 particella 860 sub 5 con unità precedente identificata da Foglio 22 Particella 393 Subalterno 5, Spezzano Della Sila foglio 22 particella 860 sub 6 con unità precedente identificata da Foglio 22 Particella 393 Subalterno 6, Spezzano Della Sila foglio 22 particella 860 sub 9 con unità precedente identificata da Foglio 22 Particella 394 Subalterno 3;

- TRASCRIZIONE NN. 6153/4848 del 11/03/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/02/2021 Numero di repertorio 317 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA A favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 04555440967 (Richiedente: CASTELLO FINANCE S.R.L. VIA CARUCCI, 131 ROMA), contro

(CS) Codice fiscale

(CS) Codice fiscale

Grava su Spezzano Della Sila Foglio 22 Particella 860 Subalterno 2 graffate Foglio 22 Particella 860 Subalterno 7, Spezzano Della Sila Foglio 22 Particella 860 Subalterno 3 graffate Foglio 22 Particella 860 Subalterno 8, Spezzano Della Sila Foglio 22

Particella 860 Sub. 1 Particella 860 Sub. 4 Particella 860 Sub. 5 Particella 860 Sub. 6 Particella 860 Sub. 9;

- *3.3 Terzo quesito: acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata acquisita la documentazione catastale (ved. All.4), disponibile e necessaria, per una corretta identificazione del bene pignorato: visura, planimetria ed estratto di mappa catastale.

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza, risultano i seguenti dati catastali identificativi dell'immobile pignorato:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio n.22, particella 860, sub 1, categoria C1, classe 2, consistenza 96 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.026,30 indirizzo Via Roma, pianoT;**

*3.4 Quarto quesito: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Trattasi di unità immobiliare, identificate al NCEU al foglio di mappa n.22 p.lla 860 sub 1 destinate a locale commerciale (salumeria-ristorazione) posta al piano terra aggettanti su via Roma. I locali si sviluppano orizzontalmente con il locale salumeria aggettante sul corso principale e con il locale cucina e sala per la ristorazione nell'area interna.

Catastalmente il bene pignorato è così censito:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio n.22, particella 860, sub 1, categoria C1, classe 2, consistenza 96 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.026,30 indirizzo Via Roma, pianoT;**

Le strutture portanti sono in muratura, mentre i solai sono del tipo latero-cemento. La copertura è del tipo con tetto a falde e orditura portante principale e secondaria in ferro con il manto di copertura in lamiera grecata. Gli infissi esterni sono presenti solo sul locale commerciale posto al piano terra e sono n. 2 vetrine in legno e una vetrina in alluminio tutte le vetrine sono munite di serranda con rullo. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, dei seguenti impianti tecnologici: impianto idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico.

Allo stato attuale, lo stato di conservazione dell'immobile versa in una situazione tale da non richiedere urgenti interventi manutentivi invasivi ma solo interventi di ordinaria manutenzione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ved. All.6) e alle planimetrie allegata alla presente (ved. All.4). L'immobile è prospiciente il corso principale della località turistica di Camigliatello Silano in via Roma, inoltre nelle immediate vicinanze sono presenti vari negozi, attività turistiche e ricettive, presidi delle forze dell'ordine, farmacie ecc...

**3.5 Quinto quesito:** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Analizzando la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (ved. All.4), è emerso che:

I dati catastali che identificano i beni pignorati sono i seguenti:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio n.22, particella 860, sub 1, categoria C1, classe 2, consistenza 96 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.026,30 indirizzo Via Roma, pianoT;**

**I suddetti dati catastali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**

La planimetria catastale acquisita presso il NCEU risulta difforme rispetto allo stato dell'immobile rilevato durante il sopralluogo sia per una diversa distribuzione degli spazi interni che per la non presenza di una scala riportata nelle planimetrie catastali estratte dall'Agenzia delle Entrate, oltre che per un diverso uso dei locali identificati come retrobottega che di fatto sono usati come cucina e sala ristoro.

**3.6 Sesto quesito:** *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Dall'analisi della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (ved. All.4), nonché dalle risultanze del sopralluogo) effettuato (ved. All.5) risulta necessario effettuare una scia in sanatoria per le difformità urbanistiche e per la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie riportate in catasto e conseguentemente una variazione catastale per esatta distribuzione degli spazi interni. I costi da sostenere per spese della sanatoria urbanistica e l'aggiornamento delle mappe catastali ammonta ad Euro 4.500,00 comprensivi di oneri per la sanatoria e diritti di segreteria per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza nonché degli onorari per le redazioni delle pratiche urbanistiche e catastali.

**3.7 Settimo quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale;*

L'area di sedime degli immobili oggetto di pignoramento è definita nello Strumento Urbanistico Comunale vigente PRG (Piano Regolatore Generale) come zona A2 "Zona saturata ristrutturazione edilizia" la cui norma prevede:

- Si tratta delle zone in cui si è concentrato lo sviluppo edilizio negli anni recenti soprattutto nella zona del Centro e di Camigliatello che manifestano segni di dequalificazione urbana e carenze di servizi primari, soprattutto viari e di parcheggio.

Tali zone risultano in gran parte edificate, a meno di comparti di ridotte dimensioni per la cui utilizzazione si procederà al rilascio di singole concessioni o, in alternativa, alla predisposizione di appositi piani di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di iniziativa privata secondo il disposto dell'art. 31 della legge n° 457/78 che recita: "interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

Omissis

Per la zona A2, limitatamente al solo Centro Capoluogo, si applicano, sui lotti residui liberi, i seguenti indici e parametri:

- IF (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq
- H (altezza massima) = 10,5 ml
- N (numero dei piani) = 3 + mansarda o seminterrato o cantinato
- Ds (distacco dal filo stradale) = allineamento o in assenza 3 mt.
- Dc (distacco dai confini) = 5 ml;
- P (parcheggi pubblici) = 1 mq/10 mc di edificato
- La zona A2 relativa al Centro di Camigliatello deve intendersi saturata a tutti gli effetti fatta salva la sola zona individuata dal Piano di recupero già predisposto dall'Amministrazione Comunale, per cui all'interno di essa saranno applicati gli indici ed i parametri previsti in detto Piano di recupero.

Le destinazioni d'uso di zona sono uguali in tutto e per tutto a quanto previsto nella zona A Centro Storico.

**3.8 Ottavo quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati –previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

Dalla documentazione richiesta presso l'Ufficio tecnico del comune di Spezzano della Sila non risultano autorizzazioni o concessioni rilasciate poiché trattasi di intervento realizzato ante 1967.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate diverse difformità rispetto alla planimetria in atti al N.C.E.U per le quali come anzi detto dovrà essere redatta una SCIA in sanatoria e le necessarie variazioni catastali.

I costi da sostenere per spese della sanatoria urbanistica e l'aggiornamento delle mappe catastali ammonta ad Euro 4.500,00 comprensivi di oneri per la sanatoria e diritti di segreteria per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza nonché degli onorari per le redazioni delle pratiche urbanistiche e catastali.

**3.9 Nono quesito:** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**Nel caso oggetto di stima essendo un lotto funzionalmente utilizzabile, il lotto di vendita dovrà essere unico.**

**3.10 Decimo quesito:** *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

**Il bene risulta pignorato per intero** nella seguente misura:

- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  per atto di donazione accettata del 09/08/1994  
Numero di repertorio 149808 per Notaio Gissonna Leucio trascritto il 25/08/1994 nn.20664/17325;
- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  per atto di donazione accettata del 09/08/1994  
Numero di repertorio 149807 per Notaio Gissonna Leucio trascritto il 25/08/1994 nn.20663/17324;

**3.11 Settimo quesito:** *accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*

- Il locale commerciale identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio n.22, particella 860, sub 1, categoria C1, classe 2, consistenza 96 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.026,30 indirizzo Via Roma, pianoT;**, risulta occupato dagli esecutati sig.ri  
(ved. All.4).

**3.12 dodicesimo quesito:** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato dal coniuge separato ne dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**3.13 tredicesimo quesito:** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sui beni oggetto di pignoramento non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non insistono vincoli o oneri di natura condominiale inoltre non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**3.13 bis tredicesimo quesito bis:** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Allo stato attuale non risultano spese condominiali non versate, inoltre le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ammontano in linea generale a 800,00 Euro/anno

**3.14 Quattordicesimo quesito:** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta “il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile degli immobili in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali che di quelle particolari dell'immobile.

Il valore unitario dell'immobile  $V_i$  sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- $K_1$  coefficiente che tiene conto degli elementi che permettono di valutare l'appetibilità della zona;
- $K_2$  coefficiente che tiene conto dell'incidenza della superficie dell'immobile;
- $K_3$  coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio;
- $K_4$  coefficiente che tiene conto della posizione panoramica, del tipo di affaccio e luminosità dell'immobile;
- $K_5$  coefficiente che tiene conto di particolari caratteristiche dell'immobile (altezza degli ambienti, corretta distribuzione degli spazi, tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona, presenza di accessori utili o costosi, presenza di bagni cechi, etc);
- $K_6$  coefficiente che tiene conto dell'incidenza di eventuali lavori di ristrutturazione sul valore dell'immobile;
- $V_m$  valore medio di zona.

Il valore dell'immobile  $V_a$  sarà dato dal prodotto della superficie commerciale  $S_c$  e del valore unitario dell'immobile  $V_i$ .

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + z \cdot S_3 \dots$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- $S_L$  (superficie lorda immobile): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;
- $S_1, S_2, S_3, \dots$  (superficie degli accessori): superficie delle dipendenze e delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;
- $x, y, z$ : coefficienti che apportano una riduzione della superficie degli accessori.

**Calcolo della superficie commerciale  $S_c$  dell'immobile censito al NCEU Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio n.22, particella 860, sub 1, categoria C1, classe 2, consistenza 96 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.026,30 indirizzo Via Roma, pianoT;**

Superficie lorda locale commerciale  $S_L=191$  mq

La superficie commerciale risulta  **$S_c = 191$  m<sup>2</sup>**

Valori dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento utilizzati.

$$K_1 = 1.30; K_2 = 1.15; K_3 = 0.95; K_4 = 1.20; K_5 = 1.05; K_6 = 0.90$$

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia dell'Entrate, relativa al secondo semestre 2021 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, (Zona E1 Spezzano della Sila), con riferimento ad immobili di tipo commerciale, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad 940 €/mq e un valore minimo pari ad 660 €/mq.

Si utilizza un valore di partenza medio di 800,00 €/mq.

*Calcolo del valore unitario  $V_i$  dell'immobile pignorato.*

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6) \cdot V_m = 1.30 \times 1.15 \times 0.95 \times 1.20 \times 1.05 \times 0.90 \times 800,00 \text{ €/mq} = 1.288,45 \text{ €/mq}$$

*Calcolo del valore dell'appartamento  $V_a$  sarà dato dal prodotto della superficie commerciale  $S_c$  e del valore unitario dell'immobile  $V_i$ .*

$$V_a = S_c \times V_i = 191 \text{ mq} \times 1.288.45 \text{ €/mq} = 246.093,95 \text{ €}$$

**Valore base di stima (arrotondato) = 246.000,00 €**

Procedendo inoltre con l'abbattimento forfetario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, risulta che, **il valore finale del bene al netto della suddetta decurtazione forfettaria è pari a euro 209.100,00**

#### **4. Conclusioni**

Nel redigere la presente perizia, lo scrivente CTU a provveduto a rispondere ai quesiti formulati in ordine alla nomina avuta, inoltre vista la natura del bene sopra esposto si può procedere alla vendita in unico lotto come appresso riportato.

## LOTTO UNICO

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del bene di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

<b>LOTTO N. 2 VALORE DEL BENE</b>		
<b>Descrizione e Composizione</b>	Locale commerciale salumeria e sala ristoro di 191 m <sup>2</sup> posto al piano terra con n. 3 vetrine ed ingresso su via Roma Camigliatello Silano comune di Spezzano della Sila.	
<b>Ubicazione</b>	Comune di Spezzano della Sila (CS)-via Roma	
<b>Dati Catastali</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio n.22, particella 860, sub 1, categoria C1, classe 2, consistenza 96 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.026,30 indirizzo Via Roma, piano T;</b></li></ul>	
<b>Natura e Titorità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Proprietà così divisa: sig. ' per la quota di ½ per atto di donazione accettata del 09/08/1994 Numero di repertorio 149808 per Notaio Gissonna Leucio trascritto il 25/08/1994 nn.20664/17325; sig. per la quota di ½ per atto di donazione accettata del 09/08/1994 Numero di repertorio 149807 per Notaio Gissonna Leucio trascritto il 25/08/1994 nn.20663/17324;	
<b>Quota Pignorata</b>	Risulta pignorato per l'intero il bene immobile sopra identificato.	
<b>Prezzo Base</b>	Valore base di stima	€246.093,95
	Decurtazione forfetaria del 15%	€36.900,00
	Prezzo Base Finale di Vendita	<b>€209.100,00</b>

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pietrafitta, 10/05/2022

IL CTU

Ing. Francesco Baldino



Elenco allegati alla presente relazione:

- All. 1. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo;
- All. 2. Verbale di sopralluogo;
- All. 3. Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;
- All. 4. Documentazione catastale: Visura e Planimetria;
- All. 5. Planimetria immobile ricostruita in fase di sopralluogo;
- All. 6. Documentazione fotografica;
- All. 7. Foglio riassuntivo;
- All.10. Richiesta di proroga;
- All.12. Invio elaborato peritale alle parti convenute;

Pietrafitta, 10/05/2022

IL CTU

Ing. Francesco Baldino



VIA DEL TURISMO

MARCIAPIEDE

GARAGE PIANO TERRA  
FOGLIO N.22 P.LLA 860 SUB 9

VANO SCALA

LOCALE SALUMERIA CON  
CUCINA E SALA RISTORO  
FOGLIO N.22 PLLA 860 SUB 1

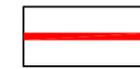
VIA ROMA



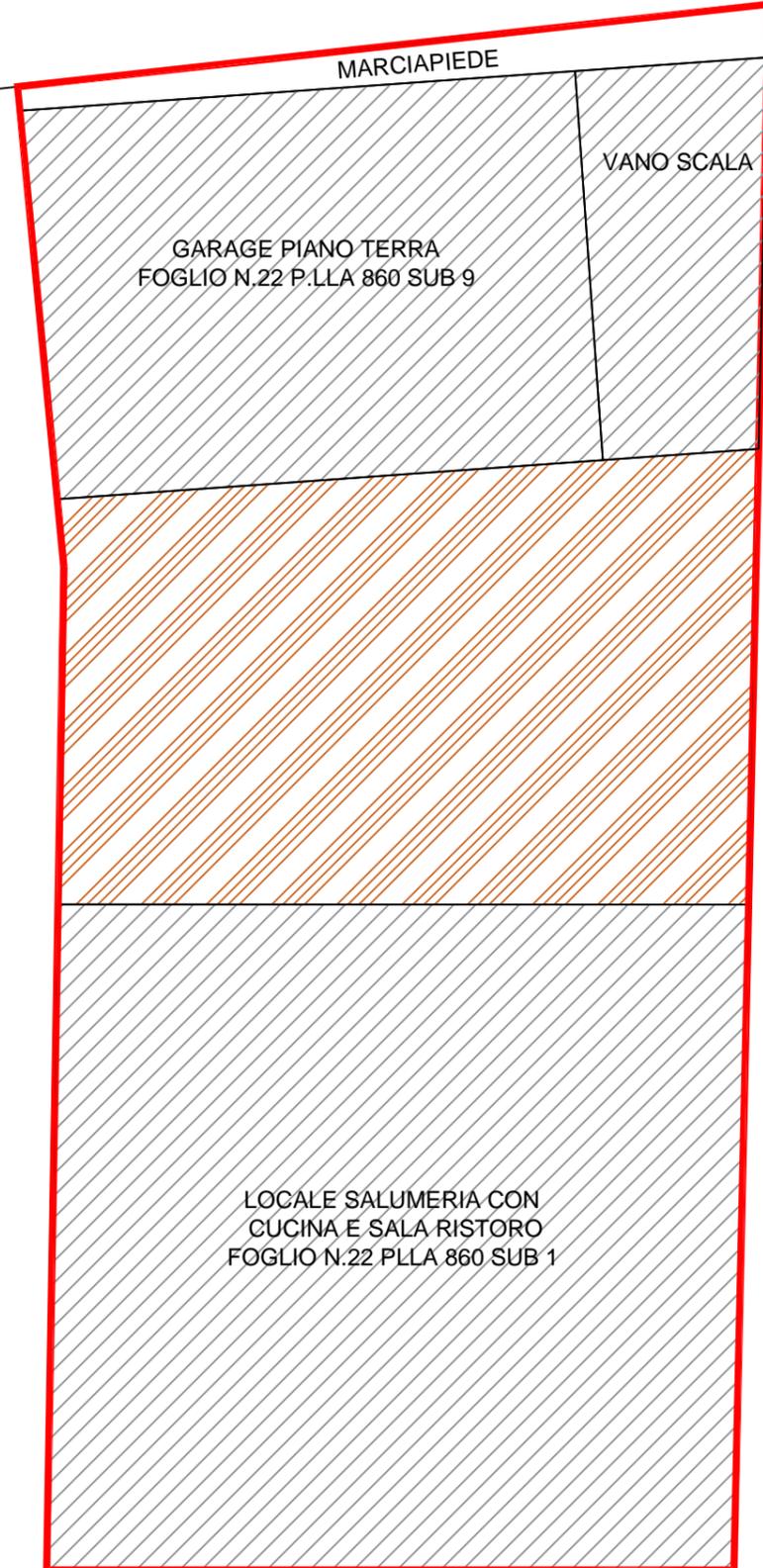
AREE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

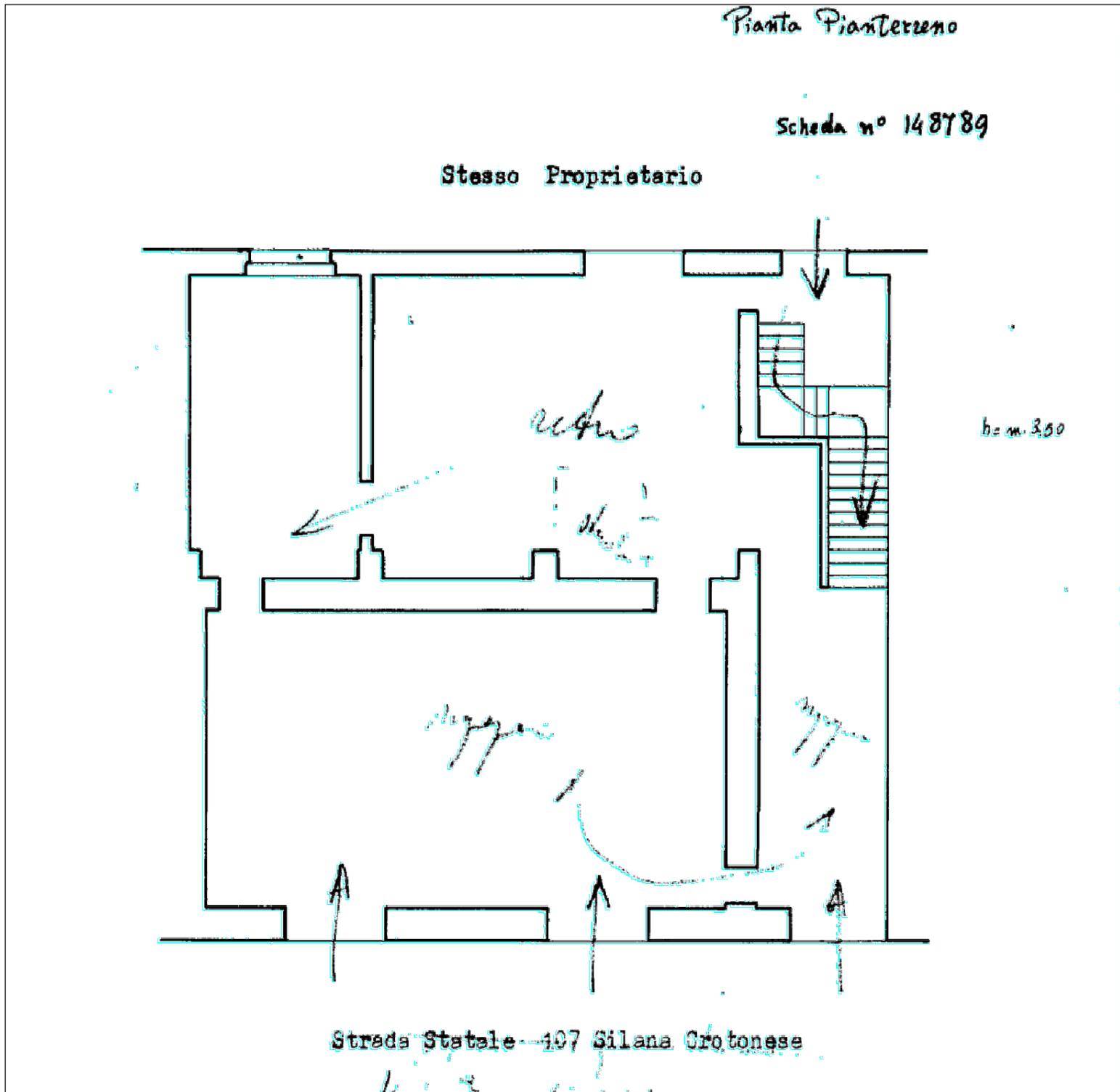


AREE ESCLUSE DAL PIGNORAMENTO IMMOBILIAR

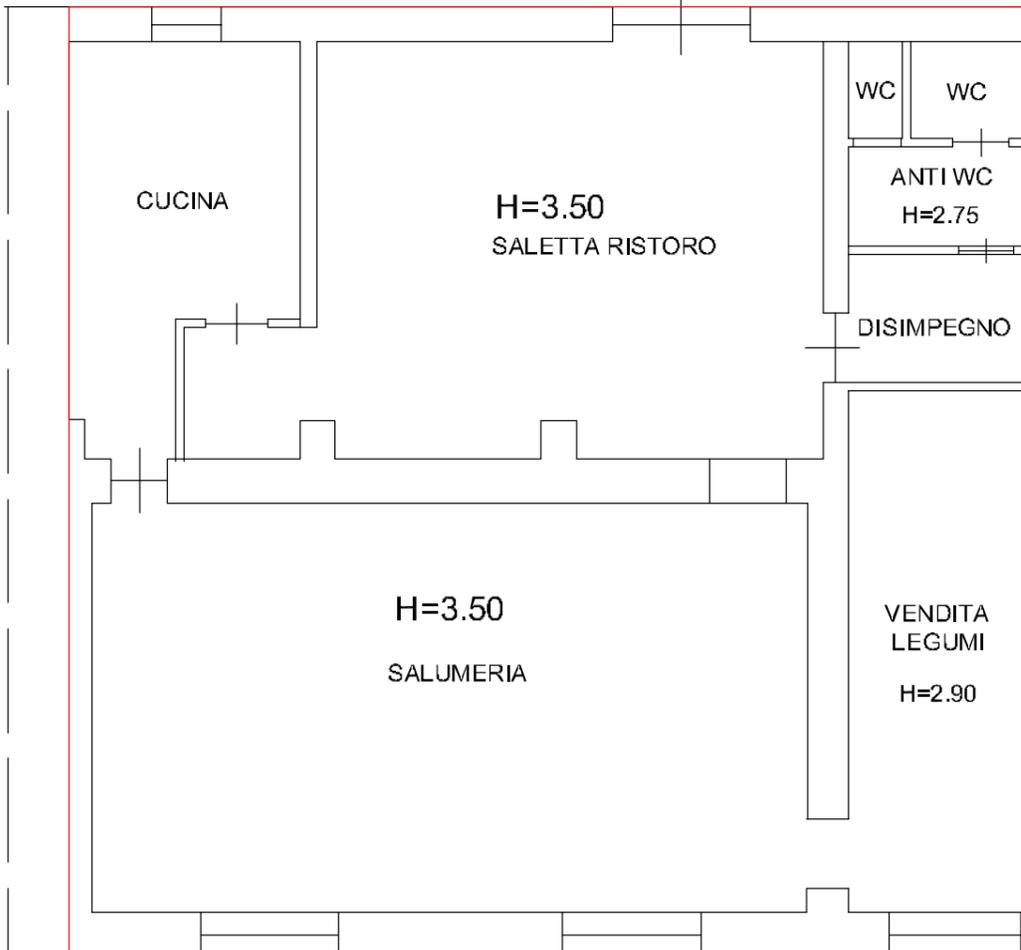


CONFINE LOTTO DI TERRENO

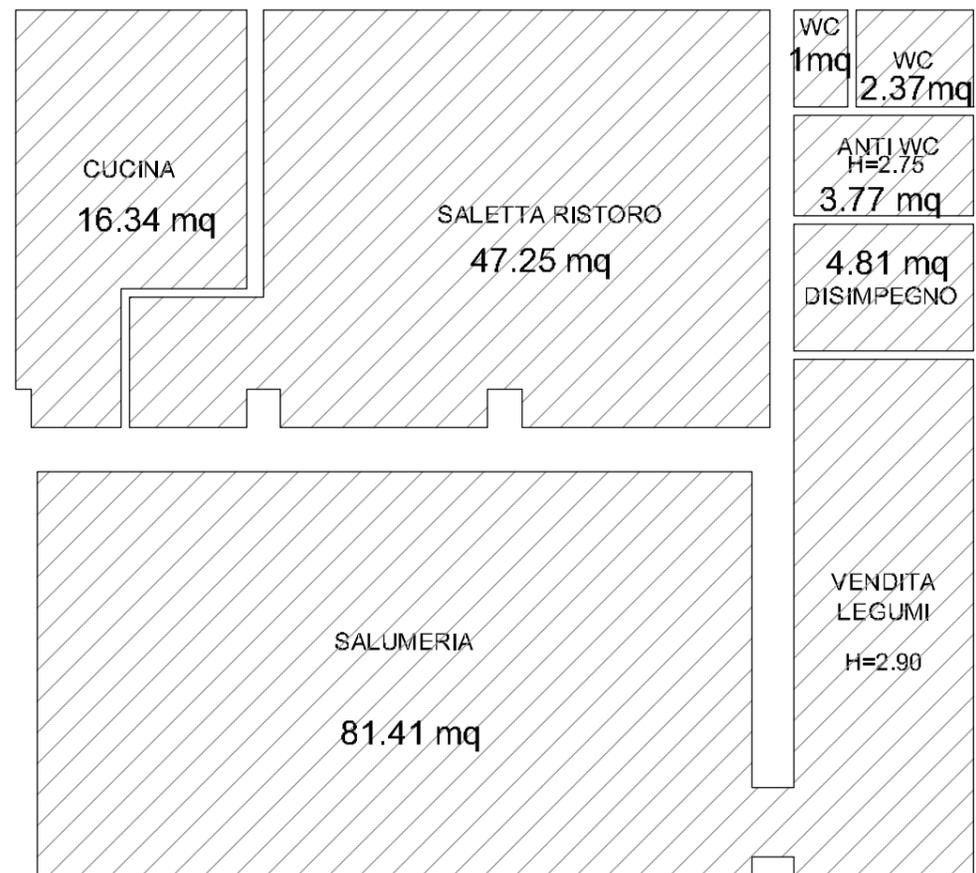




PLANIMETRIA RILEVATA IN FASE DI SOPRALLUOGO



SUPERFICI INTERNE NETTE RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO



DATI METRICI UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO

SUPERFICIE INTERNA NETTA= 156.95mq  
 SUPERFICIE LORDA= 191 mq  
 SUPERFICIE COMMERCIALE= 191 mq

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



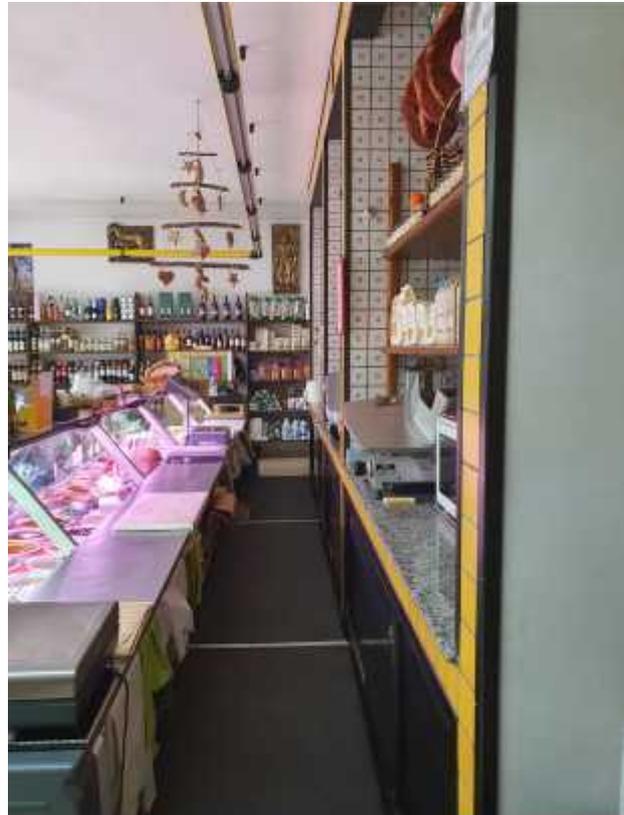
**VETRINA-INGRESSO AGGETTANTE SU VIA ROMA**



**VETRINA-INGRESSO AGGETTANTE SU VIA ROMA**



**INTERNO SALUMERIA**



**INTERNO SALUMERIA**



**INTERNO SALA RISTORO**



**INTERNO SALA RISTORO**



**INTERNO SALA RISTORO**



**INTERNO SALA RISTORO-INGRESSO CUCINA**



**INTERNO CUCINA**



**INTERNO CUCINA**



**INTERNO CUCINA**



**INTERNO LACALE BAGNI-SALA**



**INTERNO LOC. VENDITA LEGUMI**



**INTERNO LOC. VENDITA LEGUMI**