

TRIBUNALE : <b>COSENZA</b>	SEZIONE: <b>ESECUZIONI IMMOBILIARI</b>
G.E.	RG N°
Dott. [REDACTED]	<b>192/2021</b>

# STIMA IMMOBILE

## Relazione Tecnica

Rende, 27-12-2022

Il Tecnico

[REDACTED]

ing. [REDACTED] - Via [REDACTED] - 87036 RENDE (CS)  
Codice fiscale: [REDACTED] - Cellulare: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED] - pec: [REDACTED]



[REDACTED]  
ingegnere civile  
studio tecnico in via [REDACTED]  
87036 Rende (CS)  
cell. [REDACTED]  
pec: [REDACTED]

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Dott. [REDACTED]**

OGGETTO: **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio attinente al provvedimento  
esecutivo n°192/2021 promossa da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED].**

Il sottoscritto ing. [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza, nominato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice Dott. [REDACTED] del Tribunale civile di Cosenza il giorno 01/06/2022 accettava l'incarico per via telematica.

Il Giudice dell'esecuzione ha stabilito quale termine per il deposito della relazione di stima 45 giorni prima dell'udienza che veniva fissata per il giorno 14/11/2022.

A seguito alla richiesta di proroga formulata dal sottoscritto in data 29/08/2022 e del mancato accesso all'immobile pignorato il G.E., nell'udienza del 14/11/2022, "*rimette nei termini entrambi gli ausiliari e rinvia all'udienza del 23/01/2023*".

Per poter espletare l'incarico affidatogli il sottoscritto ha svolto indagini preliminari indirizzate alla raccolta di documenti tecnico-amministrativi indispensabili per poter procedere alla stesura dell'elaborato peritale.



## a) CONTROLLI PRELIMINARI

“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.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo 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 deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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



## b) QUESITI

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni in oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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, verificaci, ai fini della istanza di condono, indicando il soggetto della stessa 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, verificaci, 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 dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto dovrà precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni materiali mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'inquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 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;

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

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

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

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

### **Si raccomanda il perito stimatore di indicare:**

- **al punto 10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- **al punto 11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.  
Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.  
Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.
- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo



## a) RISPOSTE AI CONTROLLI PRELIMINARI

- ❖ ***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***

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c., risulta idonea e completa per come la relazione notarile ventennale (allegato n.01) del notaio dott. Sergio Cappelli notaio in Bisignano (CS).

Nella nota di trascrizione registro generale n.34238 del 06-12-2021 (allegato n.02) viene sottoposta a pignoramento l'unità immobiliare sita nel comune di Spezzano della Sila (CS) alla via Forgitelle così censita al catasto fabbricati:

- foglio 2 – p.lla 582 – sub 22  
l'unità immobiliare risulta per 1/1 in proprietà a [REDACTED].
- foglio 2 – p.lla 582 – sub 1  
l'unità immobiliare risulta per 1/11 in proprietà a [REDACTED].

- ❖ ***Si richiede il controllo dell'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo;***

a seguito ispezione ipotecaria (allegato n.03) effettuata il 04/10/2022, è emerso che sui beni pignorati vi è un ulteriore pignoramento trascritto in data 11/07/2022 - Registro Particolare 17069 Registro Generale 20810 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2072 del 20/06/2022 (allegato n.04)

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di acquisto derivativo (*atto di compravendita del 22-06-1994 rep. 317820 trascritto il 25-06-1994 ai num. 16114/13512*) (allegato n.05) antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico che il CTU ha provveduto ad acquisire (allegati nn.6-7)
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella certificazione;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito dal CTU.  
A seguito di verifica del certificato di stato civile (allegato n.8), risulta che l'esecutato è coniugato ed ha optato per il regime di separazione dei beni come risulta dal certificato di matrimonio con indicazioni delle note a margine (allegato n.9).



## **b) RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO N.1**

*all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni in 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;*

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è posta al piano rialzato all'interno di un fabbricato di 3 piani e sottotetto.

I confini risultano essere come da planimetria catastale (allegato n.10 e n.11)

L'unità immobiliare, sulla base di quanto constatato, può venderci in unico lotto:

### **LOTTO 1**

- foglio 2 – p.lla 582 – sub 22 - abitazione, cat. A/3 (abitazioni di tipo economico)

### **RIGUARDO AL BENE CENSITO AL CATASTO FOGLIO 2 – P.LLA 582 – SUB 1 SI RIMANDA ALL'ALLEGATO N. 12**

### **QUESITO N.2**

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

L'immobile è ubicato a piano strada di un fabbricato sito alla via Forgitelle, del comune di Spezzano della Sila (CS).

Il sopralluogo è stato programmato in data:

- ✓ 25-10-2022 (allegato n.13) in cui non è stato possibile effettuare l'accesso per la presenza di cancello e portone condominiale;
- ✓ 14-12-2022 (allegato n.14).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in via Forgitelle di Camigliatello Silano nel comune di Spezzano della Sila (CS), dista dal centro circa 2 km, a circa 40 km dallo svincolo autostradale A2 "Cosenza sud" e dalla città di Cosenza che è anche centro più importante nonché capoluogo di provincia. Nelle vicinanze non si notano attività commerciali di prima necessità che per questo presuppone l'utilizzo dell'auto.

Ha una propria corte condominiale a cui si accede sia mediante cancello pedonale che carrabile.

Da quel che può giudicarsi da un esame visivo, l'edificio ha strutture sia verticali che orizzontali in c.a.

Si accede all'immobile tramite una porta posta nell'atrio condominiale e risulta composto da una zona giorno: ingresso soggiorno con angolo cottura ed una piccola dispensa posta dietro il portone d'ingresso; una zona notte a cui si accede mediante un disimpegno composta da 2 stanze da letto e 1 wc.

Nella zona giorno vi è un balcone di circa 8 mq sul quale si può accedere sia dal soggiorno che dall'angolo cottura.

Le imposte sono formate da 4 ante in legno: due esterne d'oscuro e due interne.

Il riscaldamento delle stanze avviene mediante stufe ad aria calda elettriche e un camino posto all'ingresso.

L'impianto elettrico, da quel che si è potuto constatare, è datato e per questo costituito da cavi rigidi, l'impianto tv è composto da antenna posta sul balcone da cui viene derivato un solo punto TV posto in soggiorno.



Non è servito da gas metano e per questo l'acqua calda viene prodotta mediante scaldabagno elettrico ed il piano di cottura è alimentato da bombola a gas.

Il pavimento è in gres tipico degli anni di costruzione, l'altezza media (soffitto-pavimento) è di circa 2,70 m.

Sul soffitto delle stanze, sul quale sono state realizzate finte travi atte a ricreare l'ambiente rustico, si notano, in alcuni punti, distaccamenti dell'intonaco, mentre la maggior parte delle pareti sono rivestite con perlinature in legno.

La superficie interna dell'appartamento è di circa mq 69.

Per difetto di manutenzione risultano deteriorate, la struttura esterna, le ringhiere, le ante d'oscuro e la pavimentazione del balcone.

La p.lla 582 sub 22 ha anche un locale accessorio ubicato al "piano sottostrada 1" di circa 2,64 mq.

Maggiori dettagli si evincono dalla documentazione fotografica (allegato n.15).

Tra la planimetria catastale (allegato n.10) ed il rilievo effettuato (allegato n.16) vi è una sostanziale corrispondenza.

Per l'immobile in esame sono superati i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

In relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA ad eccezione di alcune ipotesi nelle quali non ricade il caso in esame e pertanto si applicherà solo l'imposta di registro.

### QUESITO N.3

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

Il fabbricato è stato costruito dopo il 2 settembre 1967 come si evince dall'atto di compravendita del primo concessionario (allegato n.17) in cui si legge che il venditore dichiara che la licenza di costruzione n.72 rilasciata dal sindaco di Spezzano della Sila ha data 17/09/1976 e che l'inizio dei lavori è ad agosto 1976.

### QUESITO N.4

*ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi, ai fini della istanza di condono, indicando il soggetto della stessa 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 dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Non è possibile rispondere al quesito poiché il sottoscritto CTU non ha ottenuto, da parte dell'ufficio tecnico del comune di Spezzano della Sila, l'accesso al fascicolo dell'immobile pur avendone effettuato richiesta tramite PEC del 23-06-2022 (allegato n.18) , e successivo sollecito con PEC del 20-09-2022 (allegato n.19)



## **QUESITO N.5**

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

La presente perizia non riguarda un terreno.

## **QUESITO N.6**

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

Dalle ispezioni catastali (allegati nn. 06 e 07) si evince che i dati dell'immobile contenuti nell'atto di pignoramento sono corretti e il rilievo effettuato (allegato n.16) ha una sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale (allegato n.10)

## **QUESITO N.7**

*ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto dovrà 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;*

Il sig. ██████████ risulta unico intestatario dal 22-06-1994 quindi precedente alla data dell'atto di pignoramento.

## **QUESITO N.8**

*a verificare l'esatta provenienza dei beni materiali 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;*

Il bene oggetto del pignoramento, da quanto si evince dalla relazione notarile, sono pervenuti al sig. ██████████ in virtù dell'atto di compravendita del 22-06-1994 rep. 317820 trascritto il 25-06-1994 ai num. 16114/13512

Ad oggi non sussistono formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.

## **QUESITO N.9**

*a determinare il valore degli immobili 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;

I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici quali il volume, la superficie, il n° di vani, che economici, quest'ultimi sono quei valori che tengono conto di condizioni non facilmente misurabili, ma che influenzano il valore del bene tenendo conto dell'andamento del mercato.

inoltre si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione di: pavimenti, pareti e soffitti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, manto di copertura, infissi, impianto idrico sanitario, le condizioni esterne del fabbricato.

Lo stato dell'immobile si considera proprio in funzione di tali parametri, non tralasciando comunque la zona in cui si opera, l'ubicazione dell'area rispetto al centro urbano, la presenza dei servizi principali e l'ubicazione centrale alla città.

Si sono considerati anche i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio (allegato n.20) che per la zona di Spezzano della Sila fornisce valore di mercato che oscilla tra min di 460 e 640 €/mq per le abitazioni di tipo economico, mentre la valutazione commerciale richiesta all'agenzia immobiliare ISFIN srl di Rende - CS - (allegato n.21) fornisce un valore di mercato medio di 524,00 €/mq

Non vi sono spese condominiali insolute in quanto non si è costituita l'assemblea condominiale.

### Calcolo del valore secondo le disposizioni OMI

La valutazione effettuata utilizzando i valori forniti dall'Agenzia del Territorio prende in esame il valore normale dell'immobile per come definito nell'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" da cui il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto del valore unitario normale e la superficie espressa in metri quadri.

VALORE NORMALE = VALORE NORMALE UNITARIO x SUPERFICIE (mq);

mentre

VALORE NORMALE UNITARIO =  $\text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$

dove il  $\text{Val OMI}_{\min}$  e il  $\text{Val OMI}_{\max}$  indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato mentre **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano), che è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

<b>K<sub>1</sub></b> (Taglio superficie)	fino a 45 mq	1	<b>K<sub>2</sub></b> (Livello di piano)	piano seminterrato	0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0.8		piano terreno	0.2
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0.5		piano primo	0.4
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0.3		piano intermedio	0.5
	oltre 150 mq	0		piano ultimo	0.8
				piano attico	1

Per il caso in esame avremo:

- $K_1 = 0,5$ ;
- $K_2 = 0,2$



per cui avremo un valore di **K=0,28**

Per il calcolo del valore normale unitario si sono considerati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio e per il comune di Spezzano della Sila (CS) zona "Suburbana/CAMIGLIATELLO FEDERICI MOCCONE" per la tipologia "abitazioni di tipo economico" il valori risultano essere i seguenti:

- OMI<sub>min</sub>= 460,00 €/mq
- OMI<sub>max</sub>= 640,00 €/mq

Il prezzo a mq che ne deriva sarà:

VALORE NORMALE UNITARIO = 460 €/mq + (640 €/mq - 460 €/mq) x 0,28 = 509,50 €/mq  
 sul valore normale unitario bisogna effettuare una conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2).

Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

L'immobile oggetto della stima ha classamento A/3 e trovandosi in tabella la tipologia edilizia OMI corrispondente, per il calcolo del valore €/mq, non si applicherà alcun coefficiente correttivo.

<b>TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)</b>			
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Categoria catastale delle unità immobiliari</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia edilizia OMI corrispondente</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ <b>1,05</b>
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ <b>1,10</b>
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ <b>1,20</b>
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x <b>1,10</b>
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x <b>1,50</b>
A/10	Uffici e studi privati	Uffici, Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-



C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

L'agenzia immobiliare Isfin srl nella sua valutazione ha indicato che il valore per la tipologia dell'immobile può oscillare tra 489/559 €/mq e pertanto si è utilizzato un valore pari a 524 €/mq. Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) la valutazione delle superfici di balconi o terrazzi, essendo comunicanti con i vani principali, vengono calcolati nella misura del 25% fino a 25 mq, mentre per il locale accessorio, avente altezza minima di mt 1,50 e non collegato al vano principale, verrà calcolato nella misura del 20%.

il prezzo di mercato a mq individuato è:

descrizione	ISFIN			OMI	Prezzo medio (OMI/ISFIN)
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
	min	max	ISFIN <sub>medio</sub>		
Abitazione: A/3 foglio 2 – p.lla 582 – sub 22 in via Forgitelle	489	559	524	509	516,88

Il valore unità immobiliare è riportato nella tabella seguente:

Identificativi immobile	sup. lorda (appartamento)	sup. lorda (balcone)	sup. lorda locale seminterrato	Sup.lorda totale	Prezzo di mercato	Valore complessivo	abbattimento forfettario del 15%
	mq	mq	mq	mq	€/mq	€	€
Abitazione: A/3 foglio 2 p.lla 582 sub 22 in via Forgitelle	69,00	2,00	0,53	71,53	516,88	36.972,22	<b>31.426,43</b>

Il valore dell'immobile è di € 31.426,43 arrotondato a **€ 31.400,00**.

### QUESITO N.10

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



Si individua un singolo lotto:

• **LOTTO 1 :**

- foglio 2 – p.lla 582 – sub 22 - abitazione, cat. A/3 (abitazioni di tipo economico)

**QUESITO N.11**

*ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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 condominiali, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'inquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 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;*

**Si raccomanda il perito stimatore di indicare:**

- **al punto 11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

Da richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate (allegato n.22) per l'immobile

- foglio 2 – p.lla 582 – sub 1 non risulta un contratto di locazione;
- foglio 2 – p.lla 582 – sub 22 risulta un contratto di locazione registrato in data 27.01.2021 al numero 566 serie 3T la durata della locazione è prevista dal 01.01.2021 al 31.12.2024 e l'importo del canone annuo è di € 2.400,00.

Il soggetto conduttore risultava essere il sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]),

Si precisa che suddetto contratto ha data antecedente il pignoramento poiché è stato effettuato in data 08-10-2021 e quindi opponibile al pignoramento.

Il canone annuo di locazione pari a € 2.400,00 e si ritiene, per quelli che sono i prezzi di mercato della zona, sia congruo.

Da richiesta effettuata alla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI COSENZA è emerso che non vi sono vincoli di carattere storico-artistico (allegato n.23)

Non si hanno spese fisse in quanto il fabbricato non ha costituito l'assemblea condominiale.

Non è stata riscontrata la presenza di soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani.



## **QUESITO N.12**

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

Non è possibile rispondere al quesito poiché l'ufficio tecnico del comune di Spezzano della Sila (CS) non ha fornito alcuna risposta alla PEC del 23 giugno 2022 (allegato n.24) e successiva PEC di sollecito del 20 settembre 2022 (allegato n.19).

## **QUESITO N.13**

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

Si allega la planimetria dell'immobile allo stato attuale e la documentazione fotografica (allegato n.15 e n.16)

## **QUESITO N.14**

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

Si rimanda all'allegato n.25

## **QUESITO N.15**

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

si rimanda all'allegato a2 ossia 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).

## **CONCLUSIONI**

La presente relazione viene inviata, completa di n°26 allegati, (allegato n.26) all'ufficio cancelleria. Si ringrazia il Signor Giudice per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Rende, lì 27-12-2022

**Il CTU**  
ing. [REDACTED]

