



Sommario

1. Premessa Generale.....	2
2. Risposta al quesito numero 1	5
3. Risposta al quesito numero 2	7
4. Risposta al quesito numero 3	8
5. Risposta al quesito numero 4	8
6. Risposta al quesito numero 5	12
7. Risposta al quesito numero 6	12
8. Risposta al quesito numero 7	13
9. Risposta al quesito numero 8	13
10. Risposta al quesito numero 9	16
11. Risposta al quesito numero 10	17
12. Risposta al quesito numero 11	17
13. Risposta al quesito numero 12	18
14. Risposta al quesito numero 13	18
15. Risposta al quesito numero 13 bis.....	19
16. Risposta al quesito numero 14	19
17. Risposta al quesito numero 15	24



1. Premessa Generale

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], residente a [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° [REDACTED], nominato Esperto Stimatore in data 01/02/2022 dall'illustrissimo Giudice dott.ssa [REDACTED] per la procedura n° 61/2019, ha proceduto all'incarico di stima dei beni pignorati.

In occasione del giuramento, sono stati posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

Quesito 1) *"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);"*

Quesito 2) *"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;"*

Quesito 3) *"acquisisca, ove non depositare, 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;"*

Quesito 4) *"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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrico); 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*



[REDAZIONE]

comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città";

Quesito 5) "accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità) se i dati indicato 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";

Quesito 6) "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";

Quesito 7) "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Quesito 8) "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 istanza 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;”

Quesito 9) "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;

Quesito 10) "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;”



[REDACTED]

Quesito 11) *"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;"*

Quesito 12) *"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale";*

Quesito 13) *"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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";*

Quesito 13 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";*

Quesito 14) *"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 sul valore catastale 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";*

Quesito 15) *"riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il prezzo base".*

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.



[REDACTED]

2. Risposta al quesito numero 1

Quesito 1) " 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);"

Lo scrivente Ctu ha provveduto, in prima istanza, ad analizzare e verificare i beni pignorati nella Procedura Esecutiva 61/2019 (creditore procedente: [REDACTED] - debitore: [REDACTED] [REDACTED])

La documentazione verificata di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Proc. Civile, risulta idonea e completa ed è stata verificata anche per il tramite dei certificati di iscrizioni e trascrizioni nel ventennio che sono stati effettuati dal sottoscritto Ctu (Allegati 14-15-16).

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare presente negli atti di causa e nella relativa trascrizione del 07/05/2019 (Allegato 16), vengono sottoposti a pignoramento le seguenti *unità immobiliari site in comune di Zumpano (CS)*:

- **Catasto Urbano Fabbricati - Comune di Zumpano – [REDACTED] [REDACTED] - A3 - Abitazione di tipo economico – Piano S1 – Consistenza 6 vani**
- **Catasto Urbano Fabbricati - Comune di Zumpano – [REDACTED] [REDACTED] - C6 – Stalle- scuderie, rimesse, autorimesse – Piano S1 – Consistenza 54 mq**

Tale pignoramento immobiliare risulta essere *trascritto in data 07/05/2019*: Registro Particolare 9268, Registro Generale 11608, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza – numero di Repertorio 991/2019, del 19/04/2019, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (Allegato 16):



[REDACTED]

- in favore di: [REDACTED], con sede in MODENA (MO) - per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

- in danno di: [REDACTED] - per la quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto e supportate anche dalla documentazione ipotecaria e catastale presente in atti, lo scrivente CTU ha riscontrato che per le unità immobiliari site nel Comune di **Zumpano** (CS) oggetto del pignoramento, il debitore signor [REDACTED] - era titolare, alla data del pignoramento, della quota di 1/1 - del diritto di Proprietà delle due unità immobiliari sopra riportate.

Il terreno su cui insistono gli immobili oggetto del pignoramento è pervenuto al signor [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, con Atto del 01/08/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede COSENZA (CS) repertorio numero 21404, trascritto il 2 agosto 2003 ai numeri 19869 R.G. e 14625R.P., da [REDACTED], per la piena proprietà.

Nel ventennio, il terreno su cui insistono gli immobili oggetto del pignoramento era di proprietà di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], che, con atto per Notaio [REDACTED] del 9 gennaio 1995, Repertorio numero 72839, trascritto il 25 gennaio 1995 ai numeri.2834 R.G. e 2543 R.P. lo hanno venduto a [REDACTED], per la piena proprietà.



3. Risposta al quesito numero 2

Quesito 2) "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;"

Sulla base delle ispezioni ipotecarie riferite all'ultimo ventennio, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti le unità immobiliare pignorate:

Unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (CS), N.C.E.U.:

1. Ipoteca VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO –

ISCRIZIONE del 19/11/2015 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 26162
Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 42396/19867 del 18/11/2015 (Allegato 15);

- in favore di:

, con sede in MODENA - per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

- in danno di:

per la quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

2. Verbale di pignoramento immobili: Trascrizione del 07/05/2019: Registro Particolare 9268, Registro Generale 11608, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza – numero di Repertorio 991/2019, del 19/04/2019, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (Allegato 16):

- in favore di: , con sede in MODENA (MO) - per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

- in danno di:

per la quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà.



4. Risposta al quesito numero 3

Quesito 3) *"acquisisca, ove non depositare, 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;"*

Sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle entrate l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (Allegato 6), la visura storica del sub 10 (Allegato 8), la visura storica del sub 11 (Allegato 7), la visura storica del terreno (Allegato 9), la planimetria catastale del sub 10 (Allegato 10) e del sub 11 (Allegato 11).

Non essendo presenti terreni all'interno dei beni pignorati, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario.

5. Risposta al quesito numero 4

Quesito 4) *"descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrico); 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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città".*

Per una maggiore identificazione e descrizione, il sottoscritto ha provveduto a dividere in lotti gli immobili oggetto del pignoramento nel seguente modo:

LOTTO 1: *Abitazione di tipo economico sita in Via [REDACTED] del Comune di Zumpano(CS), posta al piano S1 di un edificio, censita al NCEU [REDACTED], Cat. A3 - Abitazione di tipo economico.*

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO 1**, sono i seguenti:

- Comune di: **Zumpano (CS)**
- Foglio: **7**
- Particella: **467**



- [REDACTED]
- Sub: **11**
 - CATEGORIA: **A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
 - indirizzo: [REDACTED] **SNC del Comune di Zumpano(CS)**

Si precisa che il numero civico corretto è il 15.

Per il Lotto 1 è stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio la visura catastale depositata (Allegato 7) e la planimetria catastale depositata (Allegato 11).

LOTTO 2: Locale garage sito in Via [REDACTED] del Comune di Zumpano (CS), posto al piano S1 di un edificio, censito al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 10, Cat. C6.

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO 2**, sono i seguenti:

- Comune di: **Zumpano (CS)**
- Foglio: **7**
- Particella: **467**
- Sub: **10**
- CATEGORIA: **C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**
- indirizzo: [REDACTED] **SNC del Comune di Zumpano(CS)**

Si precisa che il numero civico corretto è il 15.

Per il Lotto 2 è stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio, la visura catastale depositata (Allegato 8) e la planimetria catastale depositata (Allegato 10).

Prima di procedere alla descrizione dei due lotti, si riportano delle informazioni generali.

Le due unità immobiliari pignorate, fanno parte di un edificio per civile abitazione con più unità immobiliari. Per poter accedere allo stesso, occorre percorrere il cancello carrabile ed attraversare l'area di corte identificata dal Subalterno 4 (B.C.N.C. corte comune a tutti i subalterni). Dal sub 4 poi si accede, sempre per il tramite di altro cancello carrabile, al subalterno 15 che rappresenta la corte comune ai soli subalterni **10,11,12,13**.

Il subalterno **10** è accessibile direttamente dall'esterno della corte comune (sub 15) per il tramite di una porta garage, ma anche dall'interno del sub **11** per il tramite di una porta interna; il subalterno **11** è accessibile dal vano scala subalterno **14** (B.C.N.C. vano scala comune ai sub 11,12,13), oppure dalla precedente porta interna di comunicazione tra il sub **10** ed il sub **11**.

Per quanto è stato possibile appurare, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in questione, presenta una struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero cemento, esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. Lo stato conservativo, nel complesso, è normale.





Le due unità immobiliari sono posizionate a pochi metri da ufficio postale, dal municipio di Zumpano, mentre a circa 4 km è possibile raggiungere la vasta area commerciale/industriale di Zumpano dove sono ubicati centri commerciali, il Mc Donald's, il Bricofer, L'unieuro etc..

Percorrendo sempre circa 4 Km è possibile raggiungere la strada statale 107 Silana Crotonese, mentre lo svincolo autostradale di Cosenza Sud dista circa 10 km.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 (Foto Allegato 24):

LOTTO 1: Abitazione di tipo economico sita in [redacted] n. 15 del Comune di Zumpano(CS), posta al piano S1 di un edificio, censita al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 11, Cat. A3 - Abitazione di tipo economico;

L'unità immobiliare pignorata "LOTTO 1" fa parte di un edificio a più piani, ed è stata visionata dal sottoscritto durante il sopralluogo avvenuto in data 19/03/2022, alla presenza del signor [redacted] (Allegato 5) giusta comunicazione di preavviso (Allegato 2-4).

Per poter accedere all'unità immobiliare in questione, come già detto, occorre percorrere il cancello carrabile ed attraversare l'area di corte identificata dal Subalterno 4 (B.C.N.C. corte comune a tutti i subalterni). Dal sub 4 poi si accede, sempre per il tramite di altro cancello carrabile, al subalterno 15 che rappresenta la corte comune ai subalterni 10,11,12,13. Per accedere alla corte sub 15, oltre al cancello carrabile vi è anche un cancello pedonale.

Da tale corte, il subalterno 11 è accessibile dal vano scala subalterno 14 (B.C.N.C. vano scala comune ai sub 11,12,13), oppure tramite la porta interna che lo collega al sub 10.

Durante tale sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico (Allegati 12 e 24).

L'appartamento posto al primo piano seminterrato, presenta un disimpegno/ingresso che conduce, da un lato, alla zona giorno costituita da un soggiorno con relativo angolo cottura che si affaccia sulla corte sub 15, dall'altro, per il tramite di un disimpegno, al bagno, ad una stanza da letto, ad una stanza da letto matrimoniale con relativo bagno in camera.

Dal disimpegno della zona notte, per il tramite di altro piccolo disimpegno, si arriva in un altro vano (dove è ubicata la porta interna che collega le due unità immobiliari pignorate), ad una lavanderia e ad un ripostiglio.

Come si vede dalla documentazione fotografica (Allegato 24), tale unità immobiliare presenta al suo interno ambienti intonacati e tinteggiati, con buone rifiniture, fatta eccezione per alcuni tratti del cartongesso a soffitto che in alcuni punti risulta staccato e danneggiato. Tutti gli ambienti sono pavimentati, le pareti dei due bagni e l'angolo cottura sono rivestiti in piastrelle sino ad una certa altezza.





L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia, nel bagno della zona notte manca parte del controsoffitto ed i faretti di illuminazione sono pensolanti e vanno ripristinati. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da un termocamino con terminale in radiatori. Gli infissi esterni sono in buono stato.

L'appartamento confina con vano scala (sub 14), con corte (Sub 15), con Sub 10 (stessa ditta) econ sub 1 (altra ditta). (per maggiori chiarimenti si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 24) ed alla planimetria di rilievo (Allegato 12)).

Superficie Commerciale del Lotto 1

Le superfici sotto riportate sono state determinate secondo i criteri e le modalità riportate nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e s.m.i..

Superficie principale

Per determinare la superficie commerciale si adottano dei coefficienti pari ad 1 per la superficie lorda principale.

Complessivamente si ha per **IL LOTTO 1**:

- Superficie Lorda unità immobiliare: 163 mq (circa)

→ Sup. Commerciale LOTTO 1 = 163,00 mq

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 (Foto Allegato 25):

LOTTO 2: Locale garage sito in Via [REDACTED] n. 15 del Comune di Zumpano(CS), posto al piano S1 di un edificio, censito al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 10, Cat. C6

L'unità immobiliare pignorata "LOTTO 2" fa parte dello stesso edificio del lotto 1, ed è stata visionata dal sottoscritto durante lo stesso sopralluogo avvenuto in data 19/03/2022, sempre alla presenza del signor [REDACTED] (Allegato 5).

Per come già detto, il subalterno 10 è accessibile direttamente dall'esterno della corte comune (sub 15) per il tramite di una porta garage.

L'unità immobiliare pignorata è dotata di impianto elettrico di tipo sotto traccia; non sono presenti al suo interno impianti di riscaldamento o di raffrescamento. Il locale è pavimentato ed intonacato.

Complessivamente si ha per **IL LOTTO 2**:

- Superficie Lorda: 61 mq (circa)
- Superficie calpestabile interna: 54 mq (circa)

Superficie Commerciale del Lotto 2





Le superfici sotto riportate sono state determinate secondo i criteri e le modalità riportate nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e s.m.i..

→ *Sup. Commerciale* **LOTTO 2: 61 mq.**

6. Risposta al quesito numero 5

Quesito 5) "accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità) se i dati indicato 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";

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare presente negli atti di causa e nella relativa trascrizione del 07/05/2019 (Allegato 16), vengono sottoposti a pignoramento le seguenti *unità immobiliari site in comune di Zumpano (CS)*:

- **Catasto Urbano Fabbricati - Comune di Zumpano- foglio 7 - particella 467 sub 11**
A3 - Abitazione di tipo economico – Piano S1 – Consistenza 6 vani
- **Catasto Urbano Fabbricati - Comune di Zumpano- foglio 7 - particella 467 sub 10**
C6 – Stalle- scuderie, rimesse, autorimesse – Piano S1 – Consistenza 54 mq

In particolar modo nell'atto di pignoramento immobiliare vengono sottoposti a pignoramento: "a) appartamento al primo piano seminterrato in Comune di Zumpano via Vivarini al **foglio 7 – p.lla 467 sub 11;** b) **locale garage** al primo piano seminterrato in Zumpano via Vivarini al **foglio 7 – p.lla 467 sub 10"**.

Dalla documentazione rilasciatami ho rilevato che i dati catastali indicati nel pignoramento, individuano gli immobili. Va rilevato che attualmente sul cancello esterno è presente il numero civico 15.

7. Risposta al quesito numero 6

Quesito 6) "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".

LOTTO 1: Abitazione di tipo economico sita in Via [REDACTED] del Comune di Zumpano(CS), posta al piano S1 di un edificio, censita al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 11, Cat. A3 - Abitazione di tipo economico;





Dal confronto tra la planimetria di rilievo (allegato 12) e la planimetria catastale (allegato 11) lo scrivente ha riscontrato la mancanza in planimetria di un infisso nel vano soggiorno/pranzo. Occorre procedere con una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, variazione della toponomastica con inserimento del numero civico ed indicazione delle varie altezze corrette.

Bisogna effettuare una variazione catastale per variazione toponomastica con inserimento del numero civico ed indicazione delle varie altezze corrette. In via sommaria il costo per la redazione della variazione catastale si aggira intorno ad euro 550,00 (per il compenso del tecnico redattore) oltre ad euro 50 per diritti catastali per un totale di euro 600.

LOTTO 2: Locale garage sito in [redacted] del Comune di Zumpano(CS), *posto al piano S1 di un edificio, censito al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 10, Cat. C6*

Dal confronto tra la planimetria di rilievo (allegato 13) e la planimetria catastale (allegato 10) lo scrivente ha riscontrato una piccola differenza planimetrica. Occorre procedere con una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, variazione della toponomastica con inserimento del numero civico ed indicazione delle varie altezze corrette.

In via sommaria il costo per la redazione della variazione catastale si aggira intorno ad euro 550,00 (per il compenso del tecnico redattore) oltre ad euro 50 per diritti catastali per un totale di euro 600.

8. Risposta al quesito numero 7

Quesito 7) "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, risulta ricadere in zona B di completamento (allegato 19).

9. Risposta al quesito numero 8

Quesito 8) "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 istanza 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



[REDACTED]

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"

LOTTO 1: Abitazione di tipo economico sita in Via [REDACTED] n. 15 del Comune di Zumpano(CS), posta al piano S1 di un edificio, censita al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 11, Cat. A3 - Abitazione di tipo economico.

Per il sub 11 è stata presentata **Scia in Sanatoria Prot. 2997 del 26/06/2015 Pratica edilizia 12/15** con la quale vengono sanati al piano seminterrato (sub 10 e sub 11):

- Diversa suddivisione degli spazi interni al Piano Seminterrato;
- Cambio di destinazione d'uso da locali a servizio, ad abitazione di parte del Piano Seminterrato;
- Chiusura di locali di Intercapedine, di portico e terrazza del Piano Seminterrato;

Con tale Scia in sanatoria vengono sanati gli abusi sopra citati rispetto al Permesso a Costruire n° 4/2003 e all'originaria Concessione edilizia n° 16 del 28/06/2001 (allegato 19).

A seguito della presentazione della suddetta **Scia in Sanatoria Prot. 2997 del 26/06/2015 Pratica edilizia 12/15**, il Comune di Zumpano – Area Tecnica – si è pronunciato nel seguente modo: **"In riferimento all'oggetto si comunica alla S. V. che dall'istruttoria tecnica effettuata della suddetta pratica, non sono emersi motivi ostativi ai fini della compatibilità edilizia ed urbanistica dell'intervento in sanatoria proposto"** (Allegato 19).

Non sono state riscontrate abitabilità/agibilità.

Dal confronto tra la planimetria di rilievo (allegato 12) e quelle di progetto allegate alla Scia sopracitata (allegato 19), per il sub 11 è stata riscontrata la mancanza in planimetria di un infisso nel vano soggiorno/pranzo, oltre a rilevare altezze internamente diverse.

Essendo le opere già realizzate, visto l'articolo 36 del DPR 380/2001, può applicarsi il comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001 che stabilisce che *"ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio"*.

Nel caso in oggetto, la somma da versare per la sanatoria è di € 516,00 euro, di € 100 per i diritti di segreteria e successivi € 100,00 per la richiesta di agibilità.

Si ritiene pertanto che il costo di detta sanatoria è pari a € 2.016,00 così ripartiti:



- Sanzione amministrativa € 516,00
- Diritti di segreteria € 100 x presentazione *“Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) in sanatoria”*
- Diritti di segreteria € 100 x presentazione *“Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)”*
- Spese tecniche, per la redazione degli elaborati progettuali, imprevisti ed eventuali altri oneri: € 1300,00 (incluso la cassa 4% ed iva 22 %).

Il sottoscritto ritiene quindi di trovarsi nella situazione prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 che consente all'aggiudicatario di presentare una *“Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) in sanatoria”* entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

LOTTO 2: Locale garage sito in Via [REDACTED] n. 15 del Comune di Zumpano(CS), posto al piano S1 di un edificio, censito al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 10, Cat. C6

Anche Per il sub 10 è stata presentata **Scia in Sanatoria Prot. 2997 del 26/06/2015 Pratica edilizia 12/15** con la quale vengono sanati al piano seminterrato (sub 10 e sub 11):

- Diversa suddivisione degli spazi interni al Piano Seminterrato;
- Cambio di destinazione d'uso da locali a servizio, ad abitazione di parte del Piano Seminterrato;
- Chiusura di locali di Intercapedine, di portico e terrazza del Piano Seminterrato;

Con tale Scia in sanatoria vengono sanati gli abusi sopra citati rispetto al Permesso a Costruire n° 4/2003 e all'originaria Concessione edilizia n° 16 del 28/06/2001 (allegato 19).

Non sono state riscontrate abitabilità/agibilità.

Dal confronto tra la planimetria di rilievo (allegato 13) e quelle di progetto allegate alla Scia sopracitata, per il sub 10 è stata riscontrata una piccola differenza planimetrica internamente, oltre a rilevare altezze internamente diverse.

Essendo le opere già realizzate, visto l'articolo 36 del DPR 380/2001, può applicarsi il comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001 che stabilisce che *“ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”*.

Anche nel caso in oggetto, la somma da versare per la sanatoria è di € 516,00 euro, di € 100 per i diritti di segreteria e successivi € 100,00 per la richiesta di agibilità.

Si ritiene pertanto che il costo di detta sanatoria è pari a € 2.016,00 così ripartiti:

- Sanzione amministrativa € 516,00



- Diritti di segreteria € 100 x presentazione “Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) in sanatoria”
- Diritti di segreteria € 100 x presentazione “Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)”
- Spese tecniche, per la redazione degli elaborati progettuali, imprevidi ed eventuali altri oneri: € 1300,00 (incluso la cassa 4% ed iva 22 %).

Il sottoscritto ritiene quindi di trovarsi nella situazione prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 che consente all'aggiudicatario di presentare una “Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) in sanatoria” entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

10. Risposta al quesito numero 9

Quesito 9) "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;"

Il sottoscritto ritiene possibile la vendita dei beni pignorati in due distinti lotti per una maggiore vendibilità degli stessi.

Non occorre effettuare alcun tipo di frazionamento in quanto i due lotti sono separati catastalmente, ossia sono identificati catastalmente in modo autonomo.

LOTTO 1: Abitazione di tipo economico sita in Via [REDAZIONE] n. 15 del Comune di Zumpano (CS), posta al piano S1 di un edificio, censita al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 11, Cat. A3 - Abitazione di tipo economico.

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO 1**, sono i seguenti:

- Comune di: **Zumpano (CS)**
- Foglio: **7**
- Particella: **467**
- Sub: **11**
- CATEGORIA: **A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
- indirizzo: **Via [REDAZIONE] SNC del Comune di Zumpano(CS)**

Si precisa che il numero civico corretto è il 15.



[REDACTED]

LOTTO 2: Locale garage sito in Via [REDACTED] n. 15 del Comune di Zumpano (CS), posto al piano S1 di un edificio, censito al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 10, Cat. C6.

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO 2**, sono i seguenti:

- Comune di: **Zumpano (CS)**
- Foglio: **7**
- Particella: **467**
- Sub: **10**
- CATEGORIA: **C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**
- indirizzo: **Via Bartolomeo Vivarini SNC del Comune di Zumpano(CS)**

Si precisa che il numero civico corretto è il 15.

11. Risposta al quesito numero 10

Quesito 10) "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;"

Su entrambi i beni oggetto del pignoramento, **la quota totale pignorata risulta essere pari a 1/1:**

- in favore di: [REDACTED] con sede in MODENA (MO) - per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

- in danno di: [REDACTED] - per la quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà.

Per la valutazione dei beni si veda il quesito 14.

12. Risposta al quesito numero 11

Quesito 11) "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



[REDACTED]

locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;"

LOTTO 1: *Abitazione di tipo economico sita in Via [REDACTED] n. 15 del Comune di Zumpano (CS), posta al piano S1 di un edificio, censita al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 11, Cat. A3 - Abitazione di tipo economico.*

L'unità immobiliare pignorata è attualmente occupata a titolo gratuito dal Signor [REDACTED] [REDACTED] per come risulta dal verbale di sopralluogo (allegato 5).

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura per come risulta dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Cosenza (Allegati 20-21).

LOTTO 2: *Locale garage sito in Via Bartolomeo Vivarini n. 15 del Comune di Zumpano (CS), posto al piano S1 di un edificio, censito al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 10, Cat. C6.*

L'unità immobiliare pignorata è attualmente occupata a titolo gratuito dal [REDACTED] [REDACTED] per come risulta dal verbale di sopralluogo (allegato 5).

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura per come risulta dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Cosenza (Allegati 20-21).

13. Risposta al quesito numero 12

Quesito 12) "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"

Entrambi i lotti sono occupati a titolo gratuito dal Signor [REDACTED] [REDACTED] per come risulta dal verbale di sopralluogo (allegato 5).

Nella fattispecie non ricorrono le condizioni elencate al quesito dodici.

14. Risposta al quesito numero 13

Quesito 13) "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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"

Per le due unità immobiliari, non esistono regolamenti condominiali o altri vincoli per come dichiaratomi in fase di sopralluogo dal [REDACTED]. Sull'immobile non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



15. Risposta al quesito numero 13 bis

Quesito 13 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".

Non esiste un condominio.

16. Risposta al quesito numero 14

Quesito 14) "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 sul valore catastale 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"

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui sono ubicati le unità immobiliari, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie di rilievo, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

Il metodo sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore dell'immobile tramite i prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in cui è ubicato l'immobile, in sede di compravendita di immobili simili per consistenza, ubicazione e caratteristiche similari.

Valutazione del LOTTO 1: Abitazione di tipo economico sita in Via Bartolomeo Vivarini n. 15 del Comune di Zumpano (CS), posta al piano S1 di un edificio, censita al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 11, Cat. A3 - Abitazione di tipo economico.

L'unità immobiliare pignorata si trova nel Comune di **Zumpano**(CS).

INDAGINI DI MERCATO

a) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*





Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia delle entrate, sono di seguito indicate (Allegato 19):
Valori dell'OMI, "Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate" (Semestre: 1 - 2021) - (Allegato 22)

PER EDIFICI CON DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	500	70
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	375	500
Magazzini	NORMALE	230	365

In base a quanto sopra, per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, l'Omi fornisce il seguente prezzo medio:

A. Valore fornito dall'Omi per Abitazioni di tipo economico: euro 437,50/mq.

b) Indagini dirette

La valutazione degli immobili è stata effettuata cercando delle informazioni sui prezzi di mercato delle agenzie immobiliari che esercitano nella zona di interesse e/o su annunci di vendita (allegato 23).

Il prezzo di mercato per abitazioni per tipo civile con caratteristiche simili si aggira intorno agli euro **760 /mq** (allegato 23).

Si ottiene, dunque, un:

B. Valore commerciale medio per abitazioni: euro 760/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare un valore medio tra quello di mercato e quello fornito dall'Omi, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;



- dotazione di spazi, impianti e servizi.

A. Valore di mercato medio per abitazioni per tipo civile: euro 600,00/mq.

Procedendo come sopra, si ottiene:

▪ Livello di piano	1,01
▪ Luminosità	0,94
▪ Affaccio	0,97
▪ Confort	1,00
▪ Vetustà	0,99
▪ Stato di conservazione	0,98
▪ Spazi esterni	1,00

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

$$\text{Coeff. Complessivo} = 0,90$$

La superficie commerciale del lotto precedentemente calcolata:

→ **Sup. Commerciale LOTTO 1 = 163,00 mq**

Per il Lotto 1 il prezzo di mercato convenuto è pari a: € 600/mq

Valore di stima lotto 1: (163,00 mq) x (600 €/mq) x 0,90 = € 88.020,00

A) *Abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € 13.203,00*

IL PREZZO BASE DEL LOTTO 1 RIFERITO ALLA QUOTA PIGNORATA È UGUALE A:

$$\text{Pb} = 1/1 (\text{€ } 88.020,00 - \text{€ } 13.203,00 - \text{€ } 2.016,00 - \text{€ } 600,00) = \text{€ } 72.201,00$$

Il valore finale di mercato del **Lotto 1** al netto delle detrazioni è : **€ 72.201,00**

Valutazione del LOTTO 2: Locale garage sito in *Via Bartolomeo Vivarini n. 15* del Comune di Zumpano (CS), posto al piano S1 di un edificio, censito al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 10, Cat. C6.

L'unità immobiliare pignorata si trova nel Comune di **Zumpano**(CS).

INDAGINI DI MERCATO





A seguito di ricerche di mercato, non sono stati riscontrati in vendita unità immobiliari simili a quella in questione. Quindi per determinare il valore di mercato ci si è basato sulle quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia delle entrate, che sono di seguito indicate (Allegato 19): *Valori dell'OMI, "Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate" (Semestre: 1 - 2021)* - (Allegato 19)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	230	365

In base a quanto sopra, l'Omi **per laboratori in normale stato conservativo**, fornisce il seguente prezzo medio:

C. Valore fornito dall'Omi per Laboratori: euro 297,50 /mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare un valore medio di mercato fornito dall'Omi, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Procedendo come sopra, si ottiene:

▪ Livello di piano	1,01
▪ Luminosità	1,01
▪ Affaccio	1,00
▪ Confort	1,00
▪ Vetustà	1,00
▪ Stato di conservazione	0,99
▪ Spazi esterni	1,00

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 1,00





La superficie commerciale del lotto precedentemente calcolata:

→ **Sup. Commerciale LOTTO 2 = 61,00 mq**

Per il Lotto 2 il prezzo di mercato convenuto è pari a: 297,50 €/mq

Valore di stima LOTTO 2: 61,00 mq x 297,50 €/mq x 1,00 = € 18.147,50

A) *Abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € 2.722,12*

IL PREZZO BASE DEL LOTTO 2 RIFERITO ALLA QUOTA PIGNORATA È UGUALE A:

➤ **$P_b = 1/1 (\underline{€ 18.147,50} - \underline{€ 2.722,12} - \underline{€ 2.016,00} - \underline{€ 600,00}) = € 12.809,40$**

Il valore finale di mercato del **Lotto 2** al netto delle detrazioni è (arrotondando) : **€ 12.810,00**



17. Risposta al quesito numero 15

Quesito 15) "riporti in apposite foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il prezzo base".

PROC. ES. N. 61/2019

- in favore di: [REDACTED], con sede in MODENA (MO) - per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

- in danno di: [REDACTED] - per la quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1: Abitazione di tipo economico sita in Via [REDACTED] n. 15 del Comune di Zumpano (CS), posta al piano S1 di un edificio, censita al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 11, Cat. A3 - Abitazione di tipo economico.

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO 1**, sono i seguenti:

- Comune di: **Zumpano (CS)**
- Foglio: **7**
- Particella: **467**
- Sub: **11**
- CATEGORIA: **A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
- indirizzo: **Via Bartolomeo Vivarini SNC del Comune di Zumpano(CS)**

Si precisa che il numero civico corretto è il 15.

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

- **PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 IN DANNO DEL SIGNOR [REDACTED]**

Inoltre:

- Per il Lotto **NON** è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità alla data della richiesta e presenta abusi edilizi da sanare;
[REDACTED] Il Lotto è occupato dal Signor [REDACTED]
- L'appartamento confina con vano scala (B.C.N.C), con stessa ditta (Sub 10), con corte comune (B.C.N.C. SUB 15) e con altra ditta (Sub 1);
- L'ubicazione del Lotto è: **Via [REDACTED] n. 15 del Comune di Zumpano(CS);**
- **CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI 1/1 DELLA PROPRIETA'**



- [REDACTED]
- **PREZZO BASE DELLA PROPRIETA' (al netto delle detrazioni e con riferimento alla quota di 1/1 DELLA PROPRIETA'): € 72.201,00.**

LOTTO 2: Locale garage sito in Via [REDACTED] n. 15 del Comune di Zumpano (CS), posto al piano S1 di un edificio, censito al NCEU al Foglio 7 - particella 467 sub 10, Cat. C6.

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO 2**, sono i seguenti:

- Comune di: **Zumpano (CS)**
- Foglio: **7**
- Particella: **467**
- Sub: **10**
- CATEGORIA: **C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**
- indirizzo: **Via Bartolomeo Vivarini SNC del Comune di Zumpano(CS)**

Si precisa che il numero civico corretto è il 15.

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

[REDACTED] PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 IN DANNO DEL [REDACTED]
[REDACTED]

Inoltre:

- Per il Lotto **NON** è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità alla data della richiesta e presenta abusi edilizi da sanare;
- Il Lotto è occupato dal Signor Francesco Lorè, dalla [REDACTED]
- Il locale confina con stessa ditta (Sub 11), con corte comune (B.C.N.C. SUB 15) e con altra ditta (Sub 1);
- L'ubicazione del Lotto è: Via [REDACTED] n. 15 del Comune di Zumpano(CS);
- **CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI 1/1 DELLA PROPRIETA'**
- **PREZZO BASE DELLA PROPRIETA' (al netto delle detrazioni e con riferimento alla quota di 1/1 DELLA PROPRIETA'): € 12.810,00.**

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, allegati, verbali di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario. Non sono state riscontrate problematiche nei quesiti da 1 a 14.

Bisignano, 28 Marzo 2022

Il C.T.U.
[REDACTED]

