

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Giudiziaria n. 167/2023 del Registro Esecuzioni Immobiliari

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione Tecnica

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Assunta Gioia

Esperto Estimatore: Dr. Ing. Rossana Martire

Casali del Manco (CS), 21.04.2024

Il C.T.U.

Dr. Ing. Rossana Martire

Sommario

SOMMARIO	2
PREMESSA.....	4
SOPRALLUOGHI	4
QUESITI	5
RISPOSTA AI QUESITI	7
QUESITO N. 1	7
VERIFICHI, ... LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA COD. PROC. CIV	7
QUESITO N. 2	9
PREDISPONGA, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI... ..	9
QUESITO N. 3	10
ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED, IN OGNI CASO, I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI... ..	10
QUESITO N. 4	10
DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE:...	10
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA.....	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE EDIFICIO	12
CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILI.....	12
QUESITO N. 5	14
ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....	14
QUESITO N. 6	15
RILEVI LE EVENTUALI DIFFORMITÀ O MANCANZE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....	15
QUESITO N. 7	16
INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE; .	16
QUESITO N. 8	16
INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....	16
QUESITO N. 9	17
DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI... ..	17
QUESITO N. 10	18
DICA, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA... ..	18
QUESITO N. 11	18
ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO.....	18
QUESITO N. 12	18
OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO... ..	18

QUESITO N. 13	19
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.....	19
QUESITO N. 13 BIS	19
INDICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE... ..	19
QUESITO N. 14	20
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.....	20
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....	20
DESCRIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	21
DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO	21
DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	22
QUESITO N. 15	24
RIPORTI IN APPOSITO FOGLIO "RIASSUNTIVO"	24

Allegati

1. Verbale di Sopralluogo
2. Documentazione Catastale
3. Ispezioni Ipotecarie
4. Documenti Comune di Spezzano della Sila
5. Inquadramento Territoriale
6. Elaborato Planimetrico
7. Documentazione Fotografica
8. Contratti di Locazione
9. Documentazione Condominio
10. Riferimento Valori di Compravendita
11. Documentazione acquisita - parte eseguita

Foglio Riassuntivo Descrizione Lotti

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Rossana Martire - con studio in Casali del Manco (CS) alla Via Fausto Gullo 4, Loc. Serra Pedace, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza n. 3438, inclusa nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza n. 3735 – veniva nominata esperto estimatore nella Procedura Giudiziaria n. 167/2023 del Registro Generale Esecuzioni Immobiliari dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Assunta Gioia con Decreto di Nomina del 22 gennaio 2024.

La Procedura esecutiva è promossa dalla [REDACTED] nella qualità di procuratrice speciale della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], creditore procedente, contro il [REDACTED].

La stessa, mediante atto depositato telematicamente su PCT, prestava giuramento in data 25 gennaio 2024 e, contestualmente, il Giudice dell'Esecuzione affidava alla sottoscritta CTU l'incarico ponendo i quesiti a cui rispondere.

Consultati gli atti e i documenti di causa sul Portale Servizi Telematici del Tribunale di Cosenza, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cod. proc. Civ., si procedeva ad effettuare gli opportuni sopralluoghi degli immobili oggetto di stima e a reperire tutte le informazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici: Agenzia delle Entrate di Cosenza (Servizi Catastali, Ipotecari e dei Pubblici Registri Immobiliari), Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila. Nonché a svolgere ogni ulteriore attività ritenuta necessaria al fine dell'articolazione di una risposta esaustiva ai quesiti formulati.

Ulteriori documenti sono stati acquisiti da questa CTU da parte del debitore esecutato che, con nota pec del 28 febbraio, trasmetteva l'Atto di compravendita n. 10622/2448 del 22.02.1988 con relativa nota di trascrizione nn. 7397/173241 del 22.03.1988 per gli immobili censiti con i mappali 452/22 ed 857/26 e l'Atto di compravendita n. 3913/624 dell'11.07.1991 con relativa nota di trascrizione nn. 15425/12858 del 26.07.1991 per l'immobile censito con il mappale 452/23. *(cfr. All. 11 documentazione acquisita - parte esecutata).*

SOPRALLUOGHI

In data 26.01.2024, Il custode giudiziario [REDACTED] trasmetteva a questa CTU sua nota di pari data con la quale comunicava alla parte debitrice sig. [REDACTED] la data del 24.02.2024 per accedere agli immobili siti nel Comune di Spezzano della Sila alla Piazza Giovanni XXIII della Località Moccone e comunicava, altresì, che alle operazioni di sopralluogo avrebbe partecipato anche la sottoscritta in qualità di esperto stimatore nella procedura in

oggetto. La sottoscritta CTU, con nota pec del 03.02.2024, informava il creditore procedente per il tramite del suo rappresentante costituito e domiciliatario, la data del sopralluogo presso gli immobili in causa.

Il giorno 24 febbraio 2024 presso gli immobili pignorati si svolgeva il sopralluogo alla presenza, oltre che della sottoscritta, del custode giudiziario [REDACTED] e della parte debitrice [REDACTED], redigendo apposito processo di verbale.

La sottoscritta CTU, dopo aver dato lettura del mandato conferitole, procedeva ad effettuare un accertamento dei luoghi oggetto di causa. Si è proceduto ad eseguire rilievo metrico dettagliato delle principali dimensioni dei singoli ambienti e rilievo fotografico degli immobili pignorati. E' stata accertata sia la configurazione interna dei locali che quella esterna del fabbricato, considerato anche nel contesto urbano. Altresì, sono state osservate le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura, oltre che lo stato di conservazione generale degli immobili, nonché le caratteristiche generali e tipologiche della zona (*cf. All. 1 verbale di sopralluogo*).

QUESITI

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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);

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;

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

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 sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali

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

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

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;

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

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 istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

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;

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;

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;

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

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 superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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;

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 sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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 suo prezzo base.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1

verificchi, ... la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ ...

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., confrontando la documentazione allegata in atti - nella fattispecie la nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili e il certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari - con gli estratti delle mappe e delle visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento acquisiti, telematicamente, dalla CTU presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, non rilevando ulteriori risultanze. Inoltre, è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato.

(cfr. All. 2 documentazione catastale - All. 3 ispezioni ipotecarie - All. 11 documentazione acquisita - parte eseguita)

Nell'accertare la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione allegata in atti e prodotta dalla stessa CTU, si evidenzia quanto segue.

Beni Immobili Assoggettati ad Esecuzione

Dall'esame degli atti della procedura di espropriazione immobiliare emerge che l'atto di pignoramento riporta i seguenti immobili sottoposti a esecuzione forzata:

1. **appartamento per civile abitazione** ubicato al terzo piano, **int. 17**, costituito di vani tre, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al **foglio 2, p.lla 452, sub 22**, Piazza Giovanni XXIII, piano 3, zona cens. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3

vani, sup. 42 mq, rendita € 185,92;

2. **appartamento per civile abitazione** ubicato al terzo piano, **int. 18**, costituito di vani tre, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al **foglio 2, p.lla 452, sub 23**, Piazza Giovanni XXIII, piano 3, zona cens. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, sup. 38 mq, rendita € 185,92;
3. **magazzino deposito** ubicato al piano primo interrato di mq 3, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al **foglio 2, p.lla 857, sub 26**, Piazza Giovanni XXIII, piano S1, zona cens. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 3, sup. cat. 3 mq, rendita € 4,65.

Descrizione della Proprietà degli Immobili

Dall'esame degli atti e dei documenti, gli immobili sopra descritti, attualmente, risultano nella piena proprietà del ██████████
██████████ per il diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Gli immobili di cui trattasi sono pervenuti, da oltre un ventennio, al ██████████ in forza di:

- Atto di compravendita in data 22 febbraio 1988 n. 10622/2448 di repertorio Notaio Carlo Viggiani di Oriolo (CS), trascritto a Cosenza il 22 marzo 1988 ai nn. 7397/173241, con il quale acquistava ██████████ gli immobili censiti con i mappali 452/22 ed 857/26;
- Atto di compravendita in data 11 luglio 1991 n. 3913/624 di repertorio Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS), trascritto a Cosenza il 26 luglio 1991 ai nn. 15425/12858, con il quale acquistava ██████████
██████████ l'immobile censito con il mappale 452/23.

Giusto certificato notarile in atti del 27 dicembre 2023 a firma del dott. Andrea Galleri Notaio residente in Villa Carcina (BS) iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia e ispezione ipotecaria effettuata dalla CTU in data 03.02.2024.

(cfr. All. 2 documentazione catastale - All. 3 ispezioni ipotecarie - All. 11 documentazione acquisita - parte eseguita)

QUESITO n. 2

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento oggetto di causa, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili:

- **Iscrizione nn. 24916/4754 del 22 luglio 2006 – Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogito notaio Pietro Restuccia di Messina in data 14 luglio 2006, numero 46078/6310 di repertorio.

A favore: [REDACTED],

Contro: [REDACTED].

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- **Iscrizione nn. 8616/1881 del 23 marzo 2010 – Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogito notaio Pietro Restuccia di Messina in data 12 marzo 2010, numero 47428/7371 di repertorio.

A favore: [REDACTED],

Contro: [REDACTED].

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- **Trascrizione nn. 12373/8422 del 28 aprile 2011 – Costituzione di fondo patrimoniale** con atto notarile pubblico rogito notaio Pietro Restuccia di Messina in data 1° aprile 2011, numero 47796/7669 di repertorio.

A favore: [REDACTED];
[REDACTED];

Contro: [REDACTED].

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- **Iscrizione nn. 28891/3151 del 23 dicembre 2015 – Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Pietro Restuccia di Messina in data 21 dicembre 2015, numero 48850/8517 di repertorio.

A favore: [REDACTED],

Contro: [REDACTED].

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Si precisa che il mutuo fondiario è stato concesso, oltre [REDACTED], a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• **Trascrizione nn. 40274/31908 del 22 dicembre 2023 – Verbale di pignoramento immobili.**

A favore: [REDACTED],

Contro: [REDACTED].

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati è stato predisposto sulla base dell'ispezione ipotecaria completa di elenco sintetico, da dove risultano le formalità in capo agli immobili oggetto di causa e sulla base della relazione notarile ventennale allegata in atti (*cf. All. 3 ispezioni ipotecarie*).

QUESITO n. 3

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni...

È stata acquisita, per via telematica presso l'Agenzia Entrate – Servizi Catastali, la necessaria documentazione catastale in base ai dati riportati nel fascicolo d'ufficio.

In particolare, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, la planimetria dell'u.i.u. l'elenco dei subalterni assegnati e le visure catastali hanno consentito l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Sono state acquisite aggiornate visure catastali e ipotecarie riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, tra le risultanze, da un accurato controllo incrociato, non sono emerse discrasie (*cf. Quesito 6 – All. 2 documentazione catastale - All. 3 ispezioni ipotecarie*).

Non comprendendo il pignoramento immobiliare nessun terreno, non è stato necessario produrre il relativo certificato di destinazione urbanistica, in ogni modo, è stata acquisita, presso gli uffici competenti del Comune di Spezzano della Sila, la documentazione urbanistica della zona in cui ricade il fabbricato oggetto di pignoramento. Per una compiuta e dettagliata descrizione si veda il Quesito 7.

QUESITO n. 4

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:...

L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento è avvenuto durante il sopralluogo del 24 febbraio 2024 e se ne riporta la seguente dettagliata descrizione. (*cf. All. 1 verbale di sopralluogo*)

Immobili oggetto di causa: due appartamenti per civile abitazione e magazzino deposito.

Ubicazione: Comune di Spezzano della Sila (CS) – in Piazza Giovanni XXIII della Località Moccone, piano 3, (Condominio “EDEN PARK” Corpo A-B – Via Firenze N° 10). (*cf. Quesito 5*)

Caratteristiche Estrinseche della Zona

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un complesso edilizio di maggiore consistenza denominato "Residence Eden Parck" costituito da n° 3 corpi di fabbrica: Corpo A – B – C. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Spezzano della Sila, Località Moccone, zona montana della Sila, a 1.380 metri s.l.m., limitrofa alla Località turistica Camigliatello Silano e distante circa 20 Km dalla zona del Centro del Comune.

Per questa zona il P.R.G. prevede la Zona A2 "*Zone sature e di ristrutturazione urbanistico-edilizia*". La zona risulta in gran parte edificata, a meno di comparti di ridotte dimensioni e presenta segni di dequalificazione urbana e carenze di servizi primari, soprattutto di adeguata rete viaria e parcheggio.

Il tessuto urbano si presenta misto: tipologia di *palazzine multipiano con tre quattro livelli fuori terra* a fabbricato in linea sviluppato principalmente lungo le strade con circostante corte, costruite prevalentemente negli anni '80; tipologia di *case unifamiliari*, isolate e circondate da uno spazio verde privato, costruite a partire dagli anni '70.

La tipologia edilizia, quindi, è caratterizzata sia da edifici multipiano con valenza plurifamiliare che da edifici singoli, villini, con valenza unifamiliare.

La zona ha una destinazione urbanistica più che altro turistica con tipologia abitativa prevalente di tipo civile, seconde case; in prossimità sono presenti alcune attività commerciali e ricettive.

La Località Moccone è facilmente raggiungibile dai principali centri urbani in quanto collegata alla vicina strada statale SS107. Pertanto, il fabbricato presenta caratteristiche posizionali buone.

Per quanto riguarda le caratteristiche funzionali, la zona d'ubicazione del fabbricato è abbastanza interessante dal punto di vista residenziale delle seconde case e per le attività ricettive. Risulta provvista della necessaria urbanizzazione primaria mentre per le opere di urbanizzazione secondaria usufruisce dei servizi della vicina Camigliatello.

La zona presenta caratteristiche estetiche con elementi interessanti dal punto di vista paesaggistico. L'appartamento ha una buona veduta essendo collocato al piano terzo e si affaccia su un caratteristico bosco di conifere.

Gli edifici della zona, con architettura corrente e senza caratteristiche particolari, versano in uno stato di conservazione buono.

Non sono stati rilevati significativi elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Sono presenti parchi e aree verdi pubbliche nelle vicinanze dell'immobile.

(cfr. All. 5 inquadramento territoriale e All. 7 documentazione fotografica)

Caratteristiche Costruttive Edificio

Le unità immobiliari pignorate sono parte del complesso edilizio "Residence Eden Parck", costituito da n° 3 corpi di fabbrica: Corpo A – B – C, costruito negli anni ottanta (*cf. Quesito 8*). L'appartamento sub 22 - int. 17 e l'appartamento sub 23 - int. 18 sono collocati al piano 3° del corpo B mentre il magazzino fa parte del corpo A, piano primo seminterrato.

Il fabbricato "Corpo B" si sviluppa su quattro livelli fuori terra mentre il Corpo A presenta due livelli sotto il piano campagna e quattro fuori terra. Il fabbricato B presenta figura geometrica regolare con un'architettura senza caratteristiche particolari e con dimensioni medie dei locali ed è costruito con materiale corrente assicurante abitabilità normale.

La struttura portante verticale, sia del Corpo A che del Corpo B, è in cemento armato, i solai di piano sono in laterocemento e il manto di copertura è stato realizzato in lamiera. Le facciate dei fabbricati sono intonacate con intonaco di cemento per civile abitazione. e presentano uniformità nelle rifiniture.

Il vano scala interno del Corpo B che collega i vari livelli è rifinito con intonaco civile e tinteggiatura alle pareti e pavimenti in gress porcellanato, presenta un parapetto in ferro e portone in legno.

La corte comune dell'edificio è pavimentata con spezzoni di lastre in pietra e presenta recinzione con muretto sormontato da ringhiera in ferro.

• Confini

Il complesso edilizio ricade all'interno di un lotto la cui maggiore consistenza forma la corte comune. Il lotto confina a Nord con la restante parte del complesso residenziale; a Sud con strada di accesso agli immobili circostanti; a Est con Via Firenze; a Ovest con il Corpo A.

Nel complesso le caratteristiche di conservazione della costruzione sono di qualità sufficiente. Gli esterni dell'immobile in esame non presentano particolare valore architettonico non avendo elementi significativi di spicco. (*cf. All. 7 documentazione fotografica*)

Caratteristiche Intrinseche Immobili

• Dati catastali

1. **appartamento per civile abitazione** ubicato al terzo piano, **int. 17**, costituito di vani tre, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al **foglio 2, p.IIa 452, sub 22**, Piazza Giovanni XXIII, piano 3, zona cens. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, sup. 42 mq, rendita € 185,92; confinante con vano scala, stessa proprietà sub 23 - int. 18 interessato dalla procedura esecutiva in oggetto e altra proprietà.
2. **appartamento per civile abitazione** ubicato al terzo piano, **int. 18**, costituito di vani tre, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al **foglio 2, p.IIa 452, sub 23**, Piazza Giovanni XXIII, piano 3, zona cens. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3

vani, sup. 38 mq, rendita € 185,92; confinante con vano scala, stessa proprietà sub 22 - int. 17 interessato dalla procedura esecutiva in oggetto e altra proprietà.

3. **magazzino deposito** ubicato al piano interrato di mq 3, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al **foglio 2, p.IIIa 857, sub 26**, Piazza Giovanni XXIII, piano S1, zona cens. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 3, sup. cat. 3 mq, rendita € 4,65; confinante con altra proprietà e corridoio di accesso.

• **Caratteri Generali e Tipologici**

I due appartamenti, sub 22 - int. 17 e sub 23 - int. 18, due unità immobiliari distinte e separate per come riportato catastalmente e nel progetto di Variante, nella realtà costituiscono un unico appartamento in quanto su una parete adiacente è stata praticata un'apertura di collegamento tra le due unità e la porta di ingresso del sub 23 – int. 18 è stata chiusa dall'interno sovrapponendo un armadio. Pertanto, si procede nella descrizione considerando un'unica unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è utilizzata come seconda casa per le vacanze e consiste in un appartamento facente parte del corpo di fabbrica multipiano Corpo B con corte comune. L'appartamento è collocato al piano terzo mansardato con vano magazzino deposito al piano interrato 1° livello del Corpo di fabbrica A.

All'appartamento è stata attribuita:

- ✓ destinazione d'uso di tipo urbanistico: alloggio residenziale casa vacanza;
- ✓ categoria catastale: abitazione di tipo economico (A/3).

L'appartamento ha una distribuzione interna regolare e si compone di un ingresso disimpegno che immette nella zona giorno dove è presente un soppalco ripostiglio non abitabile, un vano cucina pranzo, corridoio, due vani adibiti a stanza da letto, doppi servizi.

Inoltre, l'appartamento dispone di tre balconi sul lato Sud.

L'unità immobiliare presenta vani disimpegnati con buona aerazione ed illuminazione ad eccezione dei servizi che sono privi di aperture e sono provvisti di areazione forzata.

Il magazzino che si presenta in un unico piccolo vano, ha destinazione d'uso deposito e categoria catastale "*Magazzini e locali di Deposito*" (C/2).

(cfr. All. 7 documentazione fotografica)

• **Estensione**

Appartamento destinato a civile abitazione: superficie lorda commerciale di **mq 74,00**

Balcone scoperto: superficie lorda commerciale di mq 6,00 + mq 6,00 + mq 6,00 = **mq 18,00**

Magazzino Deposito: superficie lorda commerciale di **mq 3,00**

(cfr. All. 6 elaborato planimetrico)

• **Rifiniture interne**

I pavimenti dell'intero appartamento sono in gress porcellanato. Alcune pareti delle stanze sono rifinite con intonaco civile liscio tinteggiate con idropittura lavabile altre sono rivestite con perline di legno a tutta altezza, nella zona giorno una parete è rivestita in pietra, e quelle dell'angolo cottura e dei bagni sono rivestite da piastrelle di ceramica. Sui soffitti è posto un rivestimento a base di perline di legno. I bagni sono completi di accessori, manca la doccia in quello di servizio.

La porta d'ingresso è in legno e le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro dotati di scuretti esterni anch'essi in legno rustico. Tutti gli infissi, sia interni che esterni versano in buone condizioni.

Il magazzino è pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo e le pareti sono rifinite con intonaco rustico.

- **Impianti**

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda e di impianto elettrico. Per il riscaldamento sono utilizzate delle stufe elettriche e sono presenti due caminetti alimentati a legna, uno nella zona giorno e un altro nella cucina pranzo. I fuochi del piano cottura sono alimentati con bombola a gas e l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. Inoltre, l'appartamento è munito di impianto citofonico.

L'unità immobiliare che si presenta in buone condizioni generali è ulteriormente descritta dal rilievo planimetrico e fotografico.

(cfr. All. 6 elaborato planimetrico e All. 7 documentazione fotografica)

QUESITO n. 5

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento...

Da quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile di cui è causa, è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dello stesso e quella contenuta nel pignoramento, consentendo di identificare univocamente l'immobile.

Relativamente all'indirizzo, si rileva che la *Relazione Notarile* in atti e le visure catastali riportano che l'immobile è sito in Piazza Giovanni XXIII a seguito di variazione toponomastica del 24/11/2016 derivante da aggiornamento ANSC, il ██████████ in sede di sopralluogo, riferiva come indirizzo Via Firenze, 10 e questa CTU durante il sopralluogo rilevava che gli appartamenti fanno parte del Condominio "EDEN PARK" Corpo B – Via Firenze N° 10.

(cfr. All. 2 documentazione catastale - All. 7 documentazione fotografica)

QUESITO n. 6

rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale...

Sono stati acquisiti mediante il sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Cosenza – Servizi Catastali, i seguenti documenti:

- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria di u.i.u.;
- elenco dei subalterni assegnati;
- visura storica per immobile.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila:

1. **appartamento per civile abitazione** ubicato al terzo piano **int. 17**, costituito di vani tre, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al **foglio 2, p.IIa 452, sub 22**, Piazza Giovanni XXIII, zona cens. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, sup. 42 mq, rendita € 185,92;
2. **appartamento per civile abitazione** ubicato al terzo piano **int. 18**, costituito di vani tre, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al **foglio 2, p.IIa 452, sub 23**, Piazza Giovanni XXIII, zona cens. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, sup. 38 mq, rendita € 185,92;
3. **magazzino deposito** ubicato al piano interrato di mq 3, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al **foglio 2, p.IIa 857, sub 26**, Piazza Giovanni XXIII, piano S1, zona cens. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 3, sup. cat. 3 mq, rendita € 4,65;

Da quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento del sopralluogo, sono emerse alcune difformità catastali. In particolare, i due appartamenti, catastalmente, formano due unità immobiliari distinte e separate mentre nella realtà costituiscono un unico appartamento in quanto su una parete adiacente è stata praticata un'apertura di collegamento tra le due unità e la porta di ingresso del sub 23 – int. 18 è stata chiusa dall'interno sovrapponendo un armadio. Ciò determina la necessità di presentare agli Uffici competenti una pratica di fusione catastale per l'accorpamento dei due subalterni contigui e costituire un'unica unità immobiliare. Inoltre, nella planimetria del sub 22 – int. 17, il tramezzo divisorio della stanza da letto è difforme a quanto riportato catastalmente e nella planimetria catastale del sub 23 – int. 18 è riportato un tramezzo divisorio della zona cucina - pranzo che allo stato attuale non è presente.

Per l'aggiornamento di tali variazioni catastali, in prima approssimazione, si valuta in circa **€ 1.000,00.**

(cfr. All. 2 documentazione catastale e All. 6 elaborato planimetrico)

QUESITO n. 7

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In seguito alla richiesta trasmessa mezzo pec in data 03.02.2024, circa la situazione urbanistica della zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila, durante il ricevimento del 09.04.2024, presso gli uffici comunali, indicava a questa CTU il Geo portale comunale alla pagina web <https://spezzanodellasila.geo-portale.it/> per reperire i relativi dati.

Dalla consultazione del Geo portale comunale è risultato che gli immobili pignorati ricadono nella Zona A2 (Zone sature e di ristrutturazione urbanistico-edilizia).

Si tratta delle zone che manifestano segni di dequalificazione urbana e carenze di servizi primari, soprattutto viari e di parcheggio. Tali zone risultano in gran parte edificate, a meno di comparti di ridotte dimensioni per la cui utilizzazione si procederà al rilascio di singole concessioni o, in alternativa, alla predisposizione di appositi piani di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di iniziativa privata rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

(cfr. All. 4 documentazione urbanistico-edilizia Comune Spezzano della Sila).

QUESITO n. 8

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità...

Questa CTU, in data 3 febbraio 2024 trasmetteva mezzo pec all'Ufficio dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di Spezzano della Sila, richiesta del rilascio in copia di eventuali autorizzazioni o concessioni edilizie amministrative e di dichiarazioni di agibilità relative all'immobile in oggetto.

Alla CTU, recatasi, previo appuntamento, in data 9 aprile 2024 presso l'Ufficio Tecnico della casa comunale, veniva fornita copia cartacea della seguente documentazione:

- 1) Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili (Pratica Edilizia N. 44/1983) n. 25 del 19.09.1984, per eseguire i lavori di *costruzione di un fabbricato di civile abitazione (il solo corpo "B" del Residence "Eden Parck") costituito da 3 piani, in Moccone, rilasciata alla* [REDACTED]
- 2) Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili (Pratica Edilizia N. 44/1983) n. 19 del 19.07.1985, per eseguire i lavori di *costruzione di un fabbricato in Moccone corpo A del Residence "Eden Parck" costituito da 3 piani, rilasciata alla* [REDACTED]

- 3) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica (Pratica Edilizia N. 44/1983 Prot. N. 5413) n. 28 del 05.05.1990, *concessione in sanatoria art. 13 comma 3, rilasciata* [REDACTED];
- 4) Stralci elaborati del Progetto in Variante (Prot. N. 5413 del 19.09.1989) per lavori al corpo A e al corpo B del Residence "Eden Parck" (Inquadramento Territoriale, Pianta, Sezione, Prospetto).

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un complesso edilizio denominato "Residence Eden Parck" costituito da n° 3 corpi di fabbrica: Corpo A – B – C. L'appartamento int. 17 e l'appartamento int. 18 sono collocati al piano 3° del corpo B mentre il magazzino fa parte del corpo A, piano interrato 1. Il Residence è stato costruito da [REDACTED] con Concessione edilizia n. 25/1984 per il Corpo B e n. 19/1985 per il Corpo A e successiva Concessione in Sanatoria di Variante n. 28/1990 per entrambi i corpi di fabbrica. Inoltre, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila, in sede di reperimento dei documenti, dichiarava a questa CTU che non è stata presentata alcuna richiesta circa il rilascio dell'agibilità, anche parziale, degli immobili.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i due appartamenti, sub 22 - int. 17 e sub 23 - int. 18, due unità immobiliari distinte e separate per come riportato nel progetto di Variante, nella realtà costituiscono un unico appartamento in quanto su una parete adiacente è stata praticata un'apertura di collegamento tra le due unità e la porta di ingresso del sub 23 – int. 18 è stata chiusa dall'interno sovrapponendo un armadio. Inoltre, relativamente al sub 22 int. 17 nella zona giorno è stato realizzato un soppalco ripostiglio non abitabile e il tramezzo della stanza da letto è difforme a quanto riportato nel progetto.

Pertanto, dal raffronto della summenzionata documentazione fornita dal Comune con lo stato attuale rilevato dei luoghi, emerge una sostanziale conformità ai progetti autorizzati; non di meno sono state rilevate le suddette lievi difformità nella distribuzione planimetrica degli ambienti.

Sanare l'illecito è possibile prevedendo una spesa che deve comprendere la SCIA in sanatoria con relative sanzioni, stimabile in circa **€ 1.500,00**.

(cfr. All. 6 elaborato planimetrico, All. 4 documentazione urbanistico-edilizia e All. 7 documentazione fotografica)

QUESITO n. 9

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...

Considerato che i due appartamenti oggetto di pignoramento sono costituiti da unità immobiliari distinte catastalmente, attesa l'esiguità della consistenza di ciascuno nonché l'attuale distribuzione planimetrica degli ambienti più funzionale e conforme agli standard del momento e

attesa altresì la necessità di avere una legnaia a corredo dell'abitazione per la zona di alta montagna, si ipotizza la vendita in un unico lotto.

(cfr. All. 2 documentazione catastale e All. 6 elaborato planimetrico).

QUESITO n. 10

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura...

Per come ampiamente riportato nella risposta ai quesiti 1 e 2, gli immobili sottoposti a pignoramento risultano nella piena proprietà del debitore [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Pertanto, gli immobili non risultano pignorati pro quota.

QUESITO n. 11

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso...

Dal sopralluogo effettuato in data 24 febbraio 2024 congiuntamente al Custode giudiziario [REDACTED], è stato accertato che le unità immobiliari in oggetto sono nella piena disponibilità del debitore esecutato [REDACTED] il quale, in sede di sopralluogo dichiarava che gli immobili pignorati sono utilizzati come dimora di vacanza sia estiva che invernale.

(cfr. All. 1 verbale di sopralluogo).

Inoltre, dalla verificata fatta da questa CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza circa la registrazione di eventuali contratti di locazione, producendo istanza in data 03.02.2024 e fornendo sia il nominativo del proprietario che i dati catastali degli immobili di che trattasi, la stessa Agenzia, con nota registrata sul Registro Ufficiale con numero 29547 e data 14/02/2024, attesta che, dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili in oggetto. *(cfr. All. 8 contratti di locazione).*

QUESITO n. 12

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato...

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, non è stato acquisito il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 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...

In seguito all'istanza trasmessa mezzo pec in data 03.02.2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila dove veniva richiesto, tra le altre cose, di segnalare eventuali vincoli esistenti sui beni pignorati, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, durante il ricevimento del 09.04.2024 presso gli uffici comunali, indicava a questa CTU il Geo portale comunale alla pagina web <https://spezzanodellasila.geo-portale.it/> per reperire i relativi dati.

Lo studio dei documenti e le ricerche che questa CTU ha effettuato consultando il Geo portale comunale, hanno fatto emergere l'assenza di vincoli di qualsiasi natura. Da tenere in considerazione il D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) dove all'art. 142 impone per la tutela della montagna oltre quota 1200 metri la necessità di richiesta di compatibilità paesaggistica per tutti gli interventi impattanti su di essa.

(cfr. All. 4 documentazione urbanistico-edilizia)

QUESITO N. 13 bis

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie...

In ordine a quanto richiesto, la CTU ha fatto istanza, pec del 26.02.2021, all'Amministratore Condominiale [REDACTED], con la quale veniva richiesta l'attestazione degli oneri condominiali e dell'eventuale insolvenza da parte del Condomino [REDACTED] nonché eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato, riscontrata in data 7 marzo 2024.

In ordine a quanto richiesto, l'Amministratore Condominiale ha fornito gli elementi per come di seguito rappresentato.

- Relativamente all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: dal Bilancio Preventivo ripartito per unità immobiliari - Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 23/24" Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024 – relativamente agli immobili in oggetto, le spese fisse sono computate in € 309,03 (1° rata € 168,82 + 2° rata € 140,21).
- Per eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: non sono state deliberate spese straordinarie di nessun genere.
- Per eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: le spese condominiali sono state interamente pagate negli anni intercorsi, resta a carico dell'esecutato il solo pagamento quale 2^ rata della gestione 23/24 scaduta il 28 Febbraio 2024 di € 168,24, riferita al condominio Eden Park Corpo B, dove insistono gli appartamenti identificati al catasto al foglio 2 particella 452 sub 22 e 23, e di € 11,68 riguardo il locale cantina posto al fabbricato Eden Park Corpo A identificato al catasto al foglio 2 particella 857 sub 26.

- Per eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: si dà atto che non vi sono a carico dei beni in oggetto procedimenti giudiziari in corso.

(cfr. All. 9 documentazione condominio)

QUESITO n. 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...

L'immobile è stato valutato con il metodo della **stima sintetica comparativa** confrontando fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato.

Il metodo di stima prevede una preliminare **descrizione dell'immobile** (cfr. Quesito 4) mettendo in evidenza le caratteristiche estrinseche della zona, le caratteristiche costruttive dell'edificio e le caratteristiche intrinseche dell'immobile, per poi giungere ad una compiuta indicazione delle **condizioni dell'immobile**. La zona, l'edificio e l'unità immobiliare sono le tre realtà che influiscono sul valore del bene oggetto di stima.

Condizioni dell'immobile

Dalla descrizione dell'immobile, trattata ampiamente nel quesito 4, si è pervenuti alla determinazione delle condizioni in cui versa l'immobile oggetto di causa.

I beni pignorati consistono:

- in un appartamento inquadrato per la destinazione d'uso di tipo urbanistico come alloggio residenziale casa vacanza e per la categoria catastale come abitazione di tipo economico (A/3);
- un magazzino deposito inquadrato per la categoria catastale come "Magazzini e locali di Deposito" (C/2) che si presenta in un unico piccolo vano ma utile per la zona di alta montagna vista la necessità di avere una legnaia a corredo dell'abitazione dotata di due caminetti.

I suddetti immobili sono classificabili tra i fabbricati con caratteristiche assicuranti un'abitabilità buona, sia per i materiali impiegati che per le rifiniture e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. L'architettura non presenta nessuna caratteristica di particolare pregio e la qualità della costruzione è corrente. La distribuzione e la composizione dei locali si presentano regolari con modesto sviluppo dei vani e del disimpegno.

Le caratteristiche di conservazione e manutenzione e le caratteristiche costruttive buone identificano una qualità "media" dell'unità immobiliare.

Considerando che la zona in cui ricade il fabbricato è limitrofa alla Località turistica Camigliatello Silano, con una destinazione urbanistica più che altro turistica e tipologia abitativa prevalente di tipo civile, seconde case, e sono presenti alcune attività commerciali e ricettive, nel

complesso, le caratteristiche posizionali/funzionali dell'area d'interesse si possono ritenere buone.

La zona presenta caratteristiche estetiche con elementi interessanti dal punto di vista paesaggistico.

Descrizione del segmento di mercato

Il mercato immobiliare in cui ricade l'immobile oggetto di stima è quello comprendente la zona Suburbana di Camigliatello Silano. Gli edifici ricadenti nella zona di interesse sono stati costruiti prevalentemente negli anni settanta – ottanta, da parte di ditte o privati.

Oggi questo mercato è costituito da una discreta offerta di immobili usati a destinazione residenziale, commerciale. Le unità immobiliari sono di dimensione media.

L'andamento del ciclo del mercato per la zona considerata, mostra dopo una prima fase di contrazione, l'attuale timida ripresa.

Descrizione del criterio di stima e della letteratura cui si è fatto riferimento

Per determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari si è proceduto mediante la stima sintetica comparativa, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee d'immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie.

La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona, conducendo un'indagine presso le agenzie immobiliari e consultando anche i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia Entrate di Cosenza - anno 2023/semestre 2 - che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile, alla tipologia e allo stato conservativo un intervallo di valori plausibili di mercato.

Sulla base di informazioni tecnicamente attendibili assunte presso le agenzie immobiliari, e consultando il sito "**borsino immobiliare.it**", il valore medio unitario di mercato riferito al metro quadro e praticato per compravendite di immobili con destinazione d'uso a civile abitazione residenziale nuovi o integralmente ristrutturati localizzati nella ZONA Periferica CAMIGLIATELLO FEDERICI MOCCONE nel Comune di Spezzano della Sila per la tipologia abitazioni di tipo economico è il seguente:

- per le agenzie immobiliari è di circa €/mq 500;
- per il borsino oscilla tra €/mq 508,00 e €/mq 821,00, mediando si ottiene un valore pari a €/mq 664,50.

Per quanto riguarda i dati dell'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) il Geopoi del sito dell'Agenzia riporta la località dove sono collocati i beni oggetto di causa nella Zona OMI E1 - Suburbana/CAMIGLIATELLO FEDERICI MOCCONE anno 2023/semestre 2 del Comune di Spezzano della Sila.

Dai dati dell'OMI si evince un prezzo che oscilla tra €/mq 465,00 e €/mq 650,00 per abitazioni a destinazione d'uso residenziale, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico e con stato conservativo normale (cfr. All. 10 riferimenti valori di compravendita).

La quotazione immobiliare mediata $[(\text{Val OMI max} + \text{Val OMI min})/2]$ ha portato ad assumere un valore pari a €/mq 557,50.

In base alle indagini condotte e mediando i valori assunti, si ritiene che il più probabile **valore di mercato di abitazioni di tipo economico nuove o integralmente ristrutturate** sia pari a: **V = €/mq 574,00** sul lordo commerciale;

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto di effettuare una stima a misura considerando come parametro la superficie commerciale espressa in mq ricavata dalle planimetrie. La superficie commerciale comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti.

Inoltre, per fissare un reale valore di mercato per gli immobili per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte, la letteratura consiglia di applicare dei **coefficienti di differenziazione** che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie a nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle quotazioni indicative per mq delle compravendite e hanno la funzione di rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. I coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*.

In definitiva, ai nostri fini, per stimare gli *immobili non nuovi* occorrerà applicare alle quotazioni delle *abitazioni nuove* i suddetti *coefficienti di differenziazione*.

In sede di stima i coefficienti saranno applicati alla quotazione unitaria (per mq).

Si ritiene opportuno adottare i coefficienti riportati nel Manuale di Consulenza Immobiliare del Sole 24 Ore (cfr. All. 10 riferimenti valori di compravendita), in particolare i coefficienti di destinazione e di piano, i coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione dell'immobile e i coefficienti delle pertinenze.

COMPOSIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

Appartamento destinato a civile abitazione: superficie lorda commerciale di **mq 74,00**

Balcone scoperto: superficie lorda commerciale di mq 6,00 + mq 6,00 + mq 6,00 = **mq 18,00**

Magazzino Deposito: superficie lorda commerciale di **mq 3,00**

(cfr. All. 6 elaborato planimetrico)

valore di mercato a nuovo o integralmente ristrutturato medio unitario: **€/mq 574,00** sul lordo commerciale.

coefficienti di differenziazione:

coefficiente di livello del piano: C_{Ip} senza ascensore, piano terzo = **0,80**;

coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione: C_{eqs} (età: 21- 40 anni; qualità: medio; stato: buono) = **0,70**

Valore di mercato unitario: €/mq 574,00 x 0,80 x 0,70 = **€/mq 321,44**

Valore di mercato dell'appartamento: €/mq 321,44 x 74,00 mq = **€ 23.786,56**

coefficienti delle pertinenze:

coefficiente balcone scoperto = **0,25**;

coefficiente magazzino = **0,35**

Valore di mercato dei balconi: €/mq 321,44 x 0,25 x 18,00 mq = **€ 1.446,48**

Valore di mercato del magazzino: €/mq 321,44 x 0,35 x 3,00 mq = **€ 337,51**

TOTALE Valore di mercato dell'u.i.u.: **€ 25.570,55**

Valore di mercato al netto dell'**adeguamento catastale** ai fini della compravendita:
€ 25.570,55 – € 1.000 = **€ 24.570,55**

Se si considerano i costi eventuali di sanatoria come da quesito 8 si ha:
€ 24.570,55 - € 1.500,00 = **€ 23.070,55**

Tenendo infine conto dell'**abbattimento forfettario pari al 15%** come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 19.609,97**

PREZZO BASE PER INTERO in cifra tonda: **EURO 19.600,00**

					<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Trascrizione nn. 40274/31908 del 22 dicembre 2023 – Verbale di pignoramento immobili.</p> <p>A favore [REDACTED],</p> <p>Contro: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.</p>
--	--	--	--	--	--

Tanto si riferisce in ordine all'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Casali del Manco, 21.04.2024

Il Consulente Tecnico
Dr. Ing. Rossana MARTIRE