

ALLEGATO N°17

Relazione tecnica d'ufficio oscurata



TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED]: [REDACTED]

[REDACTED] c/ [REDACTED]

[REDACTED] li 23/04/2024

Esperto del Giudice

Dott. Ing. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED] DI

[REDACTED] c/ [REDACTED]

III. mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia
Tribunale Ordinario di Cosenza - Sezione Esecuzioni Immobiliari

1. Premessa

Con decreto del 22.01.2024, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. [REDACTED], residente in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di [REDACTED] al n° [REDACTED] e iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di [REDACTED] al numero [REDACTED] esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n. [REDACTED], invitandolo a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico. In data 28.02.2024 il sottoscritto ha prestato giuramento (in modalità telematica) e su disposizione del Giudice dell'Esecuzione gli venivano affidati i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile (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, 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 urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia di 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'articolo 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 ed 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 alla 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 articolo 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 del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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 di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto Esperto del Giudice ha eseguito una serie di accertamenti e verifiche recandosi presso diversi Uffici Pubblici ed ha acquisito la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico affidatogli.

In particolare:

- presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di ██████ ha acquisito la visura storica per immobile (Cifr.All.3) e la visura attuale per soggetto (Cifr.All.4), la planimetria dell'unità immobiliare interessata (Cifr.All.6), l'elaborato planimetrico (Cifr.All.6) nonché un estratto di mappa della zona (Cifr. All.5);
- presso l'Ufficio Provinciale di ██████ – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, per il bene pignorato, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto dal 18/12/1990 al 01/03/2024 (Cifr. All.7);
- ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di ██████ il rilascio di un attestato da cui risultino eventuali contratti di locazione riguardante l'immobile oggetto di pignoramento (Cifr. All.13).
- ha inoltrato al Comune di ██████ (█████ richiesta per accesso agli atti, rilascio documentazione, nonché rilascio di un'attestazione da cui risultino (Cifr. All.8):
 - gli estremi della licenza o concessione edilizia e la presenza di eventuali pratiche di SCIA, o altri titoli edilizi, nonché di eventuali condoni edilizi riguardanti l'immobile pignorato;
 - se lo stesso è dotato di agibilità;
 - se su di esso gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità o altri tipi di vincoli;
 - se esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - la zona in cui è ubicato l'immobile secondo le indicazioni dello strumento urbanistico comunale, precisando gli estremi dello stesso strumento urbanistico in vigore;
 - toponomastica attuale (via e numero civico), nonché confini attuali dell'immobile.

Ha richiesto, inoltre, il rilascio di copia delle autorizzazioni o concessioni a costruire o di altri titoli edilizi con i relativi allegati grafici riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nonché copia della dichiarazione di agibilità (se rilasciata).



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 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).

Il sottoscritto ha verificato la documentazione in atti nella quale risulta allegato il certificato notarile del 30 ottobre 2023 del notaio dott. [REDACTED], il quale attesta:

- "che dall'esame dei Registri immobiliari del Catasto si rileva che i seguenti immobili sono attualmente riportati:

Catasto dei Fabbricati di [REDACTED]

A) – foglio di mappa [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 6 e [REDACTED] sub. 2 graffate, [REDACTED] il [REDACTED] Piano T -1, Cat. A2, Cl. 1, vani 7, superficie catastale mq. 208, R.C. 542,28.

Il sopra descritto immobile è in ditta ai signori:

** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] – usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni;

** [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] – nuda proprietà 1/1;

** [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] – abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che in data 22 luglio 2022 è deceduta la signora [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzata, e che conseguentemente il signor [REDACTED] in catasto nudo proprietario è divenuto proprietario con il consolidamento del diritto spettante alla de cuius.



- che dall'esame dei Registri Immobiliari per accertamenti eseguiti a carico dello stesso signor [REDACTED] e dell'immobile sopra descritto, succedutisi nell'ultimo ventennio, si rileva quanto segue:

*** *ipoteca volontaria, di Euro 187.000,00 iscritta presso l'Ufficio Provinciale di [REDACTED] – Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data 17 dicembre 2021 ai nn. [REDACTED] e [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 contro la signora [REDACTED], sopra generalizzata, a garanzia di un finanziamento di originari Euro 110.000,00 concesso alla stessa signora [REDACTED] (alla predetta data piena proprietaria), giusto contratto di mutuo per notar [REDACTED] da [REDACTED] in data 16 dicembre 2021, repertorio n. [REDACTED];*

*** *pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di [REDACTED] – Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data 25 ottobre 2023 ai nn. [REDACTED] e [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato (attuale proprietario dell'immobile, seppur gravato da diritto di abitazione a favore del signor [REDACTED], sopra generalizzato),*

CRONOLOGIA DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

°° *ai signori [REDACTED], sopra generalizzato, per il diritto di nuda proprietà ed al signor [REDACTED], per il diritto di abitazione, il sopra descritto immobile è pervenuto per donazione dalla rispettiva madre e coniuge signora [REDACTED], sopra generalizzata, giusto atto per notar [REDACTED], da [REDACTED] in data 18 gennaio 2022, repertorio n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il 3 febbraio 2022 ai nn. [REDACTED] e [REDACTED]; successivamente, come sopra riportato, il signor [REDACTED] al consolidarsi del diritto di usufrutto avvenuto con il decesso della propria madre signora [REDACTED], è divenuto proprietario del bene in oggetto.*

°° *alla signora [REDACTED] quanto in oggetto era pervenuto per acquisto dalla società "[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita per Notar [REDACTED], da [REDACTED] in data 22 giugno 2006, repertorio n. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il 28 giugno 2006 ai nn. [REDACTED] RG e [REDACTED] RP;*

°° *alla società "[REDACTED]." era pervenuto a titolo originario per accessione in quanto realizzato dalla stessa Società a sua cura e spese su porzione del terreno acquistato dalla signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED];*



giusto atto di compravendita per notar [REDACTED], da [REDACTED] in data 5 ottobre 2000, repertorio n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il 25 ottobre 2000 ai nn. [REDACTED] e [REDACTED] RP.

CONCLUSIONI

Pertanto, si conclude che, giuste le sopra riportate risultanze dei Registri del Catasto e della Conservatoria dei RR. Il. competenti, l'immobile in oggetto, sopra meglio descritto, risulta essere di proprietà del signor [REDACTED], sopra generalizzato con diritto di abitazione a favore del signor [REDACTED], sopra generalizzato, e che lo stesso risulta essere gravato dalle formalità succitate."

3.2 Quesito n° 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.

Come esposto nel quesito n°1, alla documentazione in atti risulta allegato il certificato notarile del 30 ottobre 2023 del notaio dott. [REDACTED] attestante le risultanze dei registri immobiliari e la cronologia degli atti di provenienza.

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare presso l'Ufficio Provinciale di [REDACTED] – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto dal 18/12/1990 al 01/03/2024 del bene pignorato (Cifr. All.7).

Da tali aggiornamenti risulta che sull' immobile in oggetto gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 28/06/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 22/06/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



2. ISCRIZIONE del 11/11/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 06/11/2020
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 1. Comunicazione n. [REDACTED] del 15/02/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/01/2022
Cancellazione totale eseguita in data 24/02/2022
3. ISCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 16/12/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 03/02/2022 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 18/01/2022
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
5. TRASCRIZIONE del 25/10/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2768 del 05/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.3 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 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.



Il sottoscritto, per una corretta identificazione del bene, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di ██████████ la visura storica per immobile (Cifr.All.3), la visura attuale per soggetto (Cifr.All.4) riguardanti il bene pignorato, la planimetria, l'elaborato planimetrico (Cifr. All.6), nonché un estratto di mappa della zona (Cifr. All.5).

Inoltre presso l'Ufficio Provinciale di ██████████ – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, per il bene pignorato, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto dal 18/12/1990 al 01/03/2024 (Cifr.All.7).

3.4 Quesito n° 4

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

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di ██████████ (██████ in via ██████████ n.██████ ed è costituito da una porzione di villa a due piani dotata di spazio esterno pavimentato ed in parte sistemato a giardino (corte).

Esso confina con corte di proprietà per tre lati e con il sub 1 per l'altro lato.

All'immobile si arriva dalla strada principale ██████████ - ██████████ attraverso una strada interna di accesso stretta, con pendenza a tratti elevata e con stato di conservazione e manutenzione carente.

Un cancello carrabile in ferro ed un cancelletto pedonale conducono all'interno della corte, da cui mediante due scalette esterne di pochi gradini si giunge ad un terrazzo e da qui, attraverso un portone di ingresso principale ed un altro ingresso secondario, all'interno dell'unità immobiliare.



rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica) e infrastrutture secondarie (asili nido, scuole, chiese).

In particolare l'immobile dista circa 2,5 km dal municipio del Comune di [REDACTED] 6,5 km da quello della città di [REDACTED] la zona presenta agevoli collegamenti sia con l'Autostrada del [REDACTED] il cui svincolo più vicino ([REDACTED] [REDACTED] si trova a circa 7 Km, sia con le Ferrovie dello Stato e dista circa 72 Km dall'aeroporto internazionale di [REDACTED]. L'immobile oggetto di pignoramento presenta una superficie interna calpestabile pari a 143 mq, una superficie netta del terrazzo posto al piano terra pari a 38 mq e una superficie netta del balcone posto al piano primo pari a 17 mq.

I dati catastali attuali del bene pignorato sono i seguenti (Cifr. All.3):

- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 2, particella [REDACTED] sub6, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 7 vani
- Dati di superficie: totale 208 mq, totale escluse aree scoperte 177 mq
- Rendita € 542,28
- Indirizzo: via [REDACTED] snc Piano T - 1
- Intestatari catastale:
 - 1) [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto: usufruttuaria 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto: nuda proprietà 1/1;
 - 3) [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto: abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si fa osservare, però, che in data 22 luglio 2022 è deceduta la signora [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente il signor [REDACTED] [REDACTED] in catasto nudo proprietario, è divenuto proprietario con il consolidamento del diritto spettante alla de cuius.

Quindi l'immobile in oggetto risulta essere di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] con diritto di abitazione a favore del signor [REDACTED].

3.5 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 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.

Esiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento ed i dati in esso indicati hanno identificato inequivocabilmente l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare.

3.6 Quesito n° 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.

Per quanto riguarda la documentazione catastale, dalle risultanze dei vigenti registri catastali (Cifr. All.3 e All.4), emerge per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare la situazione di seguito descritta.

L'immobile è così identificato:

- Comune di ██████████ (██████ Catasto Fabbricati: foglio ██████ particella ██████ sub 2, particella ██████ sub 6, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 7 vani
- Dati di superficie: totale 208 mq, totale escluse aree scoperte 177 mq
- Rendita € 542,28
- Indirizzo: via ██████████ snc Piano T - 1
- Intestatari catastali:
 - 1) ██████████, nata a ██████ il ██████, diritto: usufruttuaria 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - 2) ██████████, nato a ██████ il ██████, diritto: nuda proprietà 1/1;
 - 3) ██████████, nato a ██████ il ██████, diritto: abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni.

Per come sopra specificato, alla morte della signora ██████████, il signor ██████████ è divenuto proprietario dell'immobile con diritto di abitazione a favore del signor ██████████.



Si precisa che i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali, salvo per l'intestatario catastale che non risulta ancora il sig. ██████████ ██████████ ma per come sopra argomentato lo stesso ██████████ ██████████ è titolare del diritto di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita emerge che non esiste conformità con quanto autorizzato dal Comune di ██████████ per i seguenti motivi:

PIANO TERRA:

- diversa distribuzione dei vani interni con l'eliminazione del locale tecnico e conseguente ampliamento del salone, nonché una diversa ubicazione e dimensione del wc e la realizzazione di un ripostiglio annesso alla cucina;

PIANO PRIMO:

- diversa dimensione del balcone, più largo rispetto a quanto autorizzato, ma di lunghezza inferiore; una parte risulta utilizzata come copertura;
- nella planimetria catastale è riportata una piccola tramezzatura all'ingresso, non presente al momento del sopralluogo e non presente nel progetto di variante approvato;
- nella stanza da letto matrimoniale è stata realizzata, con una paretina in cartongesso, una cabina armadio, non presente negli atti autorizzativi.

Occorre, quindi, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale sia del piano terra che del primo piano e all'aggiornamento dell'intestatario catastale.

La spesa presuntiva per tale aggiornamento ammonta a 1.200 €.

3.7 Quesito n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per quanto riguarda la destinazione prevista dal vigente strumento urbanistico del Comune di ██████████ (Piano Strutturale Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale ██████████), dall'attestazione rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico del medesimo Comune in data 19.03.2024, (Cifr. All.8) risulta che: *la particella in catasto al numero ██████████ sub 6 graffata alla particella ██████████ sub 2 del Foglio ██████████ ricade in una zona Territorio Urbanizzato città consolidata a densità medio-bassa "espansioni urbane sorte a ridosso dei centri storici".*



3.8 Quesito n° 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 urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia di 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'articolo 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 ed il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

Al fine di stabilire la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative sono stati effettuati accurati accertamenti presso il Settore Urbanistica del Comune di [REDACTED] da tali accertamenti è emerso che l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato a seguito della concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] 2 rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di [REDACTED] (Cifr. All.9) e intestata alla [REDACTED] – Amministratore unico [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Detta concessione prevede la costruzione di un complesso edilizio quadrifamiliare costituito da due corpi di fabbrica bifamiliari uguali (corpi A e B) a due piani fuori terra; le quattro unità abitative sono indipendenti e uguali; l'unità abitativa tipo è composta dal piano terra adibito



a zona giorno con salone, cucina e bagno e dal primo piano, mansardato, adibito a zona notte, con tre camere da letto, bagno e ripostiglio.

Successivamente in data 15 dicembre 2004 è stato rilasciato, dal responsabile dell'Area Tecnica, il permesso a costruire n. [REDACTED] in variante alla concessione edilizia n. [REDACTED] (Cifr. All.10).

Il progetto di variante lascia invariata la struttura originaria a due piani fuori terra ma prevede:

- la chiusura con muratura di tamponamento a piano terra di due patii con aumento di superficie e volume;
- la chiusura con muratura di tamponamento dell'intercapedine tra i corpi di fabbrica ed il muretto di contenimento del terrapieno retrostante a monte, per ricavare dei piccoli locali da destinare ad uso locali tecnici (allocazione di serbatoi autoclave e caldaie murali) delle singole abitazioni;
- utilizzo delle pensiline al primo piano in parte a balconi;
- realizzazione di un piccolo corpo aggiunto a due piani sul lato est del corpo B per l'ampliamento dell'unità abitativa B2, oggetto di esecuzione immobiliare, con aumento di superficie e volume.

In definitiva la variante apporta al progetto originario una modifica distributiva e di superficie utile del piano terra (zona giorno) delle quattro unità abitative; al primo piano (zona notte) la distribuzione interna, la superficie utile dell'intero corpo A e dell'unità abitativa B1 del corpo B è uguale a quella del progetto originario e si ha solo una modifica distributiva e di superficie utile della sola unità abitativa B2 del corpo B, che rappresenta l'u.i. sottoposta ad esecuzione forzata.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato:

PIANO TERRA:

- diversa distribuzione dei vani interni;
- cambio di destinazione d'uso del vano da locale tecnico a superficie residenziale (parte come wc e parte annessa al salone), con l'eliminazione della tramezzatura che delimitava detto locale;
- diversa ubicazione e dimensione del wc;
- realizzazione di un ripostiglio nella cucina;

PIANO PRIMO:

- realizzazione del balcone con dimensioni diverse rispetto al progetto;



- realizzazione di una cabina armadio nella stanza da letto matrimoniale con paretina in cartongesso, non prevista negli atti autorizzativi.

Le difformità riscontrate, diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso del vano da locale tecnico ad abitazione, potranno essere regolarizzate presentando al Comune di ██████ apposita SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività).

Il costo per detta regolarizzazione ammonta a:

- 150 € per diritti di segreteria;
- 260 € per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso del locale tecnico;
- 1.000 € per spese tecniche;

e quindi per un importo complessivo di 1.410,00 €.

Da indagini condotte presso il Comune di ██████ risulta che per il bene pignorato è stato effettuato il collaudo statico (Cifr. All.11).

Lo stesso bene è dotato di certificato di agibilità n. ██████ rilasciato dal responsabile dell'area tecnica in data ██████ (Cifr. All.12), ma una volta regolarizzate le difformità, sia urbanistiche che catastali, occorre presentare al Comune di ██████ una SCA cioè una Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

Il costo per la presentazione della SCA è pari a € 1.060,00 (€ 60 per diritti di segreteria e € 1.000,00 per spese tecniche).

3.9 Quesito n° 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 alla identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Da quanto esposto precedentemente il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da una u.i. su due livelli (piano terra e primo piano) avente accessi dal solo piano terra; quindi risulta difficile la creazione di più lotti utili per una più vantaggiosa occasione di vendita.



Si ritiene pertanto che il bene debba essere venduto in un unico lotto.

3.10 Quesito n° 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 articolo 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.

Per come esposto precedentemente il bene oggetto della presente relazione risulta di piena proprietà dell'esecutato sig. ██████████, pertanto non è necessario procedere a divisioni in natura.

3.11 Quesito n° 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.



Al momento dell'accesso, per come riportato anche nel verbale di sopralluogo n.1 (Cifr. All.2), l'immobile pignorato risulta occupato dal proprietario ██████████, dal proprio genitore ██████ e dal fratello ██████

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di ██████ emerge che, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile pignorato (Cifr. All.13).

3.12 Quesito n° 12

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

Come esposto nel paragrafo 3.11 – Quesito n°11, l'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato, dal padre e dal fratello.

3.13 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 (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.

Dalla documentazione rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di ██████ in data 19.03.2024 (Cifr. All.8) emerge che la particella in catasto al numero ██████ sub 6 graffata alla particella ██████ sub 2 del Foglio 12 "non risulta sottoposta a vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali o usi civici".



L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio legalmente costituito, pertanto non risultano oneri di natura condominiale a carico dell'esecutato.

3.14 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 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 del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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.

La stima del valore commerciale della piena proprietà del bene viene condotta con il metodo sintetico - comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario a metro quadro di superficie commerciale.

Considerazioni generali per la stima

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza la formula matematica:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti correttivi.



La superficie commerciale equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di:

- superfici coperte;
- superfici ponderate d'uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

La quotazione al metro quadro di un immobile è un valore individuato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, basato sulla zona omogenea in cui si trova (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale".

I coefficienti correttivi sono relativi alle caratteristiche dell'immobile come:

- piano;
- stato locativo;
- riscaldamento;
- esposizione e vista;
- stato di conservazione;
- luminosità.

Si fa osservare che i fattori più importanti che incidono sul valore dei fabbricati civili e che sono stati esaminati preliminarmente sono i seguenti:

- fattori estrinseci:
 - caratteri del centro urbano in cui sono posizionati i fabbricati, quali la dimensione demografica, i collegamenti pubblici generali a centri vicini, il clima, la presenza di servizi, la possibilità di offerte di lavoro;
 - i caratteri generali della zona in cui i fabbricati sono ubicati, quali la posizione (zona centrale, semicentrale, periferica, suburbana, degradata, industriale, agricola, direzionale), l'interesse artistico-storico, turistico, la dotazione di verde, la salubrità dell'aria, la vicinanza al centro principale degli affari, il livello socio-economico della popolazione, il livello di urbanizzazione, i collegamenti con mezzi di trasporto pubblici, la disponibilità di parcheggi, la qualità edilizia media, l'epoca di costruzione dei fabbricati;
- fattori intrinseci:
 - tipologia edilizia dei fabbricati (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa);



- finiture edilizie dei fabbricati (popolari, economiche, civili, di lusso) e dotazione di impianti tecnologici;
- vetustà;
- stato di conservazione;
- consistenza dei fabbricati;
- affacci, panoramicità, esposizione, luminosità;
- servitù attive e passive ed eventuali altri vincoli di natura pubblica o privata.

La superficie commerciale, viene calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98, partendo dalle superfici lorde degli immobili e introducendo i seguenti coefficienti di ponderazione delle superfici:

- balconi, terrazzi, portici:
 - nella misura del 30% fino a mq 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente;
- superficie esterna:
 - nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite.

CALCOLO SUPERFICI

- **Piano terra:**
 - Superficie lorda: 96 mq;
 - Superficie terrazzo: 38 mq;
 - Superficie scoperta: 290 mq.
- **Piano primo:**
 - Superficie lorda: 77 mq;
 - Superficie balcone: 17 mq.

La superficie commerciale calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

- piano terra:

$$\text{ScPT} = 96 \text{ mq} + 25 \text{ mq} \times 30\% + 13 \text{ mq} \times 10\% + 173 \text{ mq} \times 10\% + 117 \text{ mq} \times 2\% = 124,44 \text{ mq}$$

- piano primo:

$$\text{ScPP} = 77 \text{ mq} + 17 \text{ mq} \times 30\% = 82,10 \text{ mq.}$$



Quindi la superficie commerciale dell'intera u.i. risulta:

$$S_c = S_{CPT} + S_{CPP} = 124,44 \text{ mq} + 82,10 \text{ mq} = 206,54 \text{ mq} \approx 207 \text{ mq.}$$

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stata effettuata conducendo un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale, consultando agenzie immobiliari, riviste e testi specializzati in materia.

Sono state condotte indagini preliminari al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche, comparto urbanistico e destinazione d'uso, a quello oggetto di stima.

E' stata effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che l'immobile è ubicato in fascia/zona:

Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI; codice di zona: D1; microzona catastale n.1 (Cifr. All.14).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2023 per abitazioni di tipo civile e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 760 €/mq ed un valore massimo di 1.100 €/mq e quindi con un valore medio di 930,00 €/mq.

Nel caso in esame il bene oggetto di stima:

- è stato costruito, all'inizio degli anni 2000, a seguito del rilascio della concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] e successivo permesso a costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] in variante alla concessione edilizia n. [REDACTED], ma presenta le difformità precedentemente esposte;
- non appartiene ad alcun condominio;
- presenta uno stato di conservazione normale;
- è dotato di tutti gli impianti tecnologici, compreso l'impianto fotovoltaico;
- è dotato di certificato di agibilità, ma va presentata una SCA per il cambio di destinazione d'uso del locale tecnico;
- ricade in zona dotata di numerosi servizi (scuole, case di cura, negozi al dettaglio, bar, supermercati, impianti carburanti) e con infrastrutture primarie e secondarie adeguate, ad eccezione della strada di accesso che si presenta stretta, a tratti con pendenza elevata e con manutenzione carente.

Inoltre la zona presenta agevoli collegamenti con la città di [REDACTED] con l'autostrada [REDACTED] con l'Aeroporto Internazionale di [REDACTED].



Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni su esposte, si ritiene che il più probabile valore di stima per unità di superficie, per beni simili e stato di conservazione normale, sia pari a 930 €/mq.

Nel caso in esame sono stati considerati opportuni coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che deprezzano il bene in esame va particolarmente evidenziata:

- la posizione arretrata rispetto alla strada principale [REDACTED] – [REDACTED] (coeff. 0,92);
- la strada di accesso all'immobile stretta, con pendenza elevata e con manutenzione carente (coeff. 0,94);
- vetustà (coeff. 0,96);
- accesso alla corte oggetto di esecuzione immobiliare comune con altri fabbricati (coeff. 0,92).

Tra i fattori che aumentano il valore del bene vanno considerati i seguenti:

- tipologia edilizia del fabbricato - porzione di villa - (coeff. 1,02)
- la presenza dell'impianto fotovoltaico (coeff. 1,03).

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{930,00 \text{ €/mq} \times 0,92 \times 0,94 \times 0,96 \times 0,92 \times 1,02 \times 1,03 = 746,27 \text{ €/mq} \approx 746,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene quello del bene in oggetto, che risulta essere pari a:

$$\underline{V = 207 \text{ mq} \times 746,00 \text{ €/mq} = 154.422,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 1.410,00 € (Vedi par. 3.8 – Quesito n°8);
- la presentazione della SCA, Segnalazione Certificata per l'Agibilità, pari a € 1.060,00 €
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 1.200,00 € (Vedi par. 3.6 – Quesito n°6).



Pertanto **il valore commerciale del bene** è il seguente:

$$\underline{V_c = € (154.422,00 - 3.670) = € 150.752,00}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario, disposto dal Giudice, pari al 15% del valore, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si ottiene **il valore finale del bene al netto delle suddette decurtazioni:**

$$V_f = € 128.139,20 \approx € 128.139,00.$$

3.15 Quesito n° 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 di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°16 - Foglio riassuntivo.

4. Conclusioni

Con decreto del 22 gennaio 2024, il sottoscritto Ing. ██████████ veniva nominato esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° ██████████ l.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di ██████████ (██████ in via ██████████) e consiste in una unità abitativa costituita da un piano terra (zona giorno) ed un primo piano (zona notte).

Il piano terra è composto da soggiorno, cucina con ripostiglio e wc.

E' presente un terrazzo all'ingresso ed uno spazio esterno pavimentato ed in parte sistemato a giardino.

Il piano primo (mansardato), a due falde, è composto da un disimpegno, due camere da letto singole, una matrimoniale con cabina armadio, un bagno ed un balcone.

I dati catastali attuali del bene pignorato sono i seguenti:



- Comune di [REDACTED] ([REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED], particella [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] particella [REDACTED] sub 6, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 7 vani
- Dati di superficie: totale 208 mq, totale escluse aree scoperte 177 mq
- Rendita € 542,28
- Indirizzo: via [REDACTED] snc Piano T - 1
- Intestatari catastale:
 - 4) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto: usufruttuaria 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - 5) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto: nuda proprietà 1/1;
 - 6) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto: abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni.

In data 22 luglio 2022 è deceduta la signora [REDACTED] e conseguentemente il signor [REDACTED], in catasto nudo proprietario, è divenuto proprietario con il consolidamento del diritto spettante alla de cuius.

Quindi, l'immobile in oggetto risulta essere di proprietà del signor [REDACTED], con diritto di abitazione a favore del signor [REDACTED].

Dopo aver effettuato presso gli uffici pubblici competenti tutte le attività di due diligence necessarie per accertare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile e per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la stima del valore commerciale del bene con il metodo sintetico-comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima risulta pari a **Sc = 207 mq**; nel caso in esame, per come dettagliatamente argomentato nei punti precedenti, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'immobile oggetto di stima ammonta a 746,00 €/mq.

Dal valore unitario si ottiene quello del bene in oggetto, che risulta essere pari a:

$$\underline{V = 207 \text{ mq} \times 746,00 \text{ €/mq} = 154.422,00 \text{ €}}$$

Da tale importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 1.410,00 € (Vedi par. 3.8 – Quesito n°8);
- la presentazione della SCA, Segnalazione Certificata per l'Agibilità, pari a € 1.060,00 €



- l'aggiornamento catastale che ammonta a 1.200,00 € (Vedi par. 3.6 – Quesito n°6).

Pertanto **il valore commerciale del bene** è il seguente:

$$V_c = € (154.422,00 - 3.670,00) = € 150.752,00.$$

Applicando, inoltre, al valore di stima un 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, si ottiene **il valore finale del bene al netto delle suddette decurtazioni**:

$$V_f = € 128.139,20 \approx € 128.139,00.$$

Non si sono riscontrate problematiche particolari nell'espletamento dell'incarico.

Avendo portato a compimento l'incarico affidatogli il sottoscritto, dopo aver inviato la presente relazione di consulenza tecnica a tutte le parti in causa (Cifr. All.18), rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.

██████ li 23/04/2024

In fede
L'esperto del Giudice
Ing. ██████████



Sommario:

<u>1 . PREMESSA</u>	<u>1</u>
<u>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</u>	<u>6</u>
<u>3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO</u>	<u>7</u>
3.1 QUESITO N° 1	7
3.2 QUESITO N° 2	10
3.3 QUESITO N° 3	11
3.4 QUESITO N° 4	12
3.5 QUESITO N° 5	14
3.6 QUESITO N° 6	15
3.7 QUESITO N° 7	16
3.8 QUESITO N° 8	17
3.9 QUESITO N°9	19
3.10 QUESITO N°10	20
3.11 QUESITO N°11	20
3.12 QUESITO N°12	21
3.13 QUESITO N°13	21
3.14 QUESITO N°14	22
3.15 QUESITO N°15	27
<u>4.CONCLUSIONI</u>	<u>27</u>



ALLEGATI:

Allegato 1: Avvisi per operazioni di sopralluogo e attestazioni di ricevimento

Allegato 2: Verbale di sopralluogo

Allegato 3: Visura storica per immobile

Allegato 4: Visura attuale per soggetto

Allegato 5: Estratto di mappa

Allegato 6: Planimetrie catastali – Elaborato Planimetrico

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie (per immobile e per soggetto)

Allegato 8: Richiesta accesso agli atti e rilascio attestato da parte del Comune di ██████████

Allegato 9: Concessione edilizia n. ██████████ del ██████████ con allegati (Relazione; Planimetrie – Sezione terreno; Piante; Sezioni e Prospetti)

Allegato 10: Permesso a costruire n. ██████████ in Variante alla Concessione Edilizia n. ██████████ con allegati (Relazione; Planimetrie – Sezione terreno; Piante – Sezioni - Prospetti)

Allegato 11: Certificato di collaudo statico

Allegato 12: Certificato di agibilità

Allegato 13: Richiesta e rilascio attestato da parte dell’Agenzia delle Entrate di ██████████ (contratti stipulati)

Allegato 14: Quotazione OMI

Allegato 15: Documentazione fotografica

Allegato 16: Foglio riassuntivo

Allegato 17: Relazione tecnica d’ufficio oscurata

Allegato 18: Attestazioni di invio e ricevimento della relazione di consulenza tecnica d’ ufficio alle parti

