

# TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 250/2018

Promosso da [REDACTED]

contro  
[REDACTED]

Giudice **Dr. Previte Giorgio**

## **RELAZIONE**

**Tecnico Incaricato:** Ing. Michela De Pietro

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 6020

Iscritto all'Albo del Tribunale di Cosenza al n. 1788

C.F. DPTMHL87T52D086X

P.IVA: 03696840788

con studio in Rende Piazza della Libertà, 24

cellulare: 3209405895

email: [michela.depietro@gmail.com](mailto:michela.depietro@gmail.com) pec [michela.depietro@ingpec.eu](mailto:michela.depietro@ingpec.eu)

## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PREMESSA.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. OPERAZIONI.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....</b>                            | <b>8</b>  |
| <b>3.1. RISPOSTA AI QUESITI DELLA FASE PRELIMIANRE .....</b>         | <b>9</b>  |
| <b>3.2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....</b>                               | <b>11</b> |
| <b>3.3. RISPOSTA AL QUESITO 2.....</b>                               | <b>11</b> |
| <b>3.4. RISPOSTA AL QUESITO 3.....</b>                               | <b>14</b> |
| <b>3.5. RISPOSTA AL QUESITO 4.....</b>                               | <b>14</b> |
| <b>3.6. RISPOSTA AL QUESITO 5.....</b>                               | <b>15</b> |
| <b>3.7. RISPOSTA AL QUESITO 6.....</b>                               | <b>16</b> |
| <b>3.8. RISPOSTA AL QUESITO 7.....</b>                               | <b>16</b> |
| <b>3.9. RISPOSTA AL QUESITO 8.....</b>                               | <b>17</b> |
| <b>3.10. RISPOSTA AL QUESITO 9.....</b>                              | <b>17</b> |
| <b>3.10.1. CALCOLO DELLA CONVENZIONALE VENDIBILE COMMERCIALE....</b> | <b>18</b> |
| <b>3.10.1.1. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE.....</b>               | <b>19</b> |
| <b>3.10.1.2. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE.....</b>               | <b>21</b> |
| <b>3.10.1.3. CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE.....</b>               | <b>21</b> |
| <b>3.10.1.4. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE.....</b>    | <b>23</b> |
| <b>3.11. RISPOSTA AL QUESITO 10.....</b>                             | <b>24</b> |
| <b>3.12. RISPOSTA AL QUESITO 11.....</b>                             | <b>24</b> |
| <b>3.13. RISPOSTA AL QUESITO 12.....</b>                             | <b>25</b> |
| <b>3.14. RISPOSTA AL QUESITO 13.....</b>                             | <b>25</b> |
| <b>3.15. RISPOSTA AL QUESITO 14.....</b>                             | <b>25</b> |
| <b>3.16. RISPOSTA AL QUESITO 15.....</b>                             | <b>26</b> |
| <b>3.11. CONCLUSIONI.....</b>  | <b>26</b> |

## **ALLEGATI**

- Allegato 1 – Documentazione catastale;
- Allegato 2 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 3 – Certificato di stato civile e di matrimonio della parte esecutata;
- Allegato 4 – Documentazione titoli abilitativi;
- Allegato 5 – Documentazione destinazione urbanistica;
- Allegato 6 – Documentazione su eventuali contratti di locazione;
- Allegato 7 – Verbali di sopralluogo;
- Allegato 8 – Planimetria stato attuale immobile oggetto di stima;
- Allegato 9 – Valori OMI e dati per la stima;
- Allegato 10 – Documentazione fotografica immobile;
- Allegato 11 – Foglio Riassuntivo (quesito n°14).

**Procedura esecutiva immobiliare n° 250/2018 r.g.espr. promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED].**

## **1. PREMESSA**

Con ordinanza del 30/08/2020 la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Michela De Pietro con studio in Rende (CS), Piazza della Libertà n° 24 ed ivi residente, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva immobiliare n° 250/2018 r.g.espr. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

In data 07/09/2020 la sottoscritta accettava l'incarico conferitogli prestando telematicamente il giuramento rito.

Con ordinanza del 30/08/2020 venivano formulati i seguenti quesiti preliminari:

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

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

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

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento)*

*e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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

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

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

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

*E, compiuto questo preliminare controllo, si disponeva che l'esperto provveda:*

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di***

**opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in

*cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

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

## **2. OPERAZIONI**

Le attività necessarie per l'espletamento della consulenza si sono sviluppate come di seguito riportato:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente;
- ricerche dei documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative presso vari Enti;
- verifica dello stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- stima dell'immobile.

Nel dettaglio, le operazioni, volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, si possono riassumere per come di seguito specificato:

- in data 07/09/2020 veniva accettato l'incarico prestando giuramento telematico di rito;
- in data 14/09/2020 venivano effettuate le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure ed estratti di mappa (Allegato 1) e le ispezioni ipotecarie relative all'immobile (Allegato 2);
- in data 30/09/2020 veniva richiesto e ritirato il certificato di matrimonio degli esecutati al Comune di Cassano all'Ionio – Ufficio Stato Civile (Allegato 3);
- in data 14/10/2020 si effettuavano esami sulla conformità urbanistica dei beni oggetto di causa presso il Comune di Montalto Uffugo (Allegato 5);
- in data 22/12/2020 si effettuava presso gli uffici del Comune di Montalto Uffugo l'ispezione sulla pratica edilizia dell'immobile (Allegato 4);
- in data 27/11/2020 e il 01/02/2021 venivano svolti i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima (Allegato 9).

### **3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

#### **3.1. RISPOSTA AI QUESITI DELLA FASE PRELIMIANRE**

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

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

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

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

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

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

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

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

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

In data 07/09/2020, la sottoscritta CTU ha prestato giuramento di rito e, prima di dare avvio a qualsivoglia operazione peritale, verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo ai sensi dell'art. 567, 2° comma del C.P.C. riscontrando la piena corrispondenza al predetto articolo e, pertanto, procedeva a dare inizio alle sopracitate operazioni di consulenza al fine di redigere la perizia di stima come da incarico del G.E.

La sottoscritta, come da richiesta del G.E., ha verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che la stessa risale ad un atto trascritto in data antecedente (di oltre venti anni) alla trascrizione del pignoramento. In particolare, l'immobile è pervenuto giusto atto di vendita con atto del Notaio del 09/07/2007 trascritto il 11/07/2007 da potere di ██████████, a quest'ultimo è pervenuto il terreno su cui sorge il fabbricato con atto di vendita con atto del Notaio del 31/10/1996 trascritto il 07/11/1996 da potere di ██████████.

Dalla certificazione notarile sostitutiva, si evince l'identificazione del bene secondo le risultanze dei registri catastali relativi a gennaio 2019 (data della suddetta certificazione) e corrispondenti a quelle attuali.

Visto e considerato che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato – come da richiesta del G.E. alla sottoscritta – lo stesso è stato richiesto presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo (Allegato 3). Dalla consultazione di detto documento emerge che la sig. ██████████ residente nel Comune di Montalto Uffugo dal 2007 alla via Olindo Blandi, 21 così come riportato nell'Allegato 3. La sottoscritta ha poi richiesto l'estratto di matrimonio della sig.ra ██████████ al Comune di Cassano All'Ionio, dal quale si evince che la sig.ra si è unita in matrimonio con il sig. ██████████ dal 1996 ma dallo stesso non è stato possibile risalire alla separazione dei beni (ma ciò si evince dalla visura catastale dell'immobile il quale risulta intestata alla sig.ra ██████████ in regime di separazione dei beni).

### **3.2. RISPOSTA AL QUESITO 1**

*"L'esperto provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"*

L'immobile oggetto di stima, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo:

- foglio n° 73 p.lla n° 745 sub n° 13, classe 1, categoria A/2, vani 4, Via Santa Maria di Settimo snc, piano S1-1, scala B (Allegato 1).

In particolare, la via riportata in visura è Via Santa Maria di Settimo, snc, mentre l'ubicazione corretta dell'appartamento è Via Olindo Blandi, 21, scala E.

Dall'analisi dello stato di fatto l'immobile, trattandosi di un'unica unità abitativa, si rappresenta che non è possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

### **3.3. RISPOSTA AL QUESITO 2**

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

L'immobile in esame, ubicato nel Comune di Montalto Uffugo in Via Olindo Blandi n° 21, fa parte di un fabbricato residenziale di n° 4 piani fuori terra più piano interrato, autorimesse, cantine e piano sottotetto.

Il fabbricato presenta una corte ad uso non esclusivo, a cui si accede dalla strada principale posta a Nord rispetto al fabbricato. Non è presente cancello carrabile ma dalla strada principale si accede al complesso di edifici simili tra loro e mediante stradine interne è possibile raggiungere il portone dove è situato il suddetto appartamento.

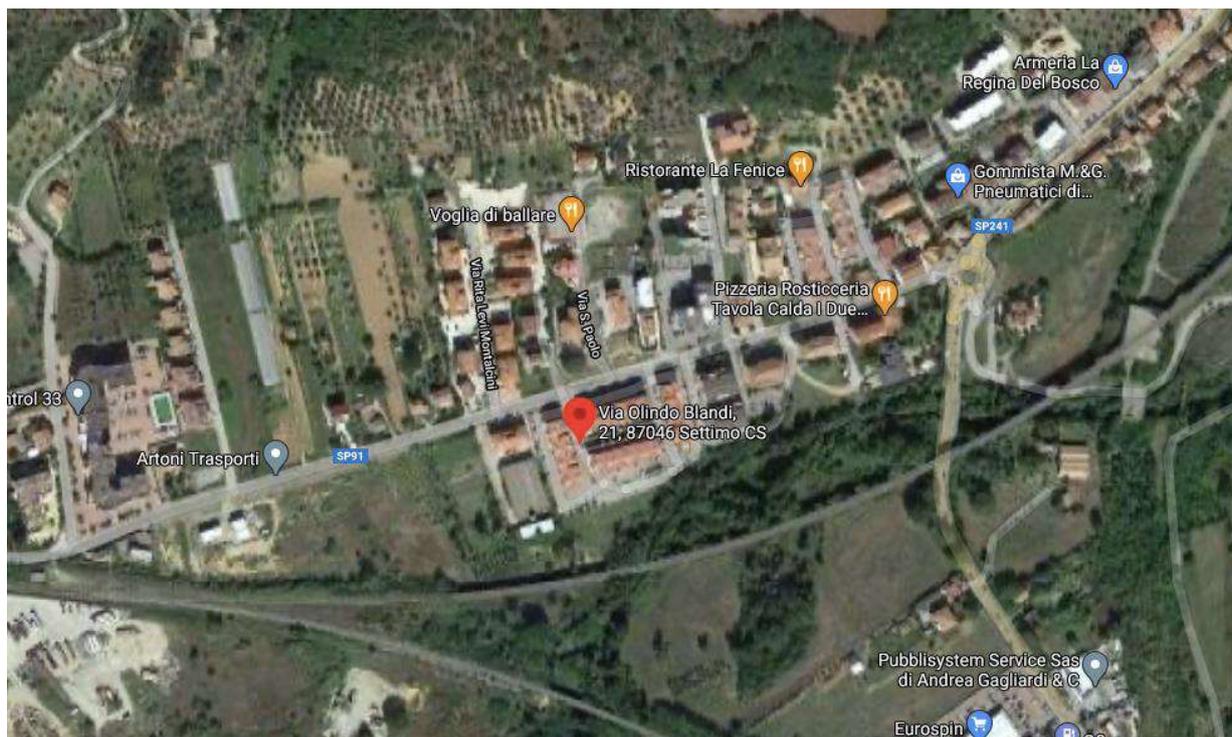


Figura 1 – Vista dall’alto del complesso immobiliare

Il corpo di fabbrica è stato realizzato negli anni Duemila, con strutture portanti in conglomerato cementizio armato; esternamente presenta un buono stato di manutenzione. Le tamponature perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato. L’accesso al portoncino condominiale avviene dal lato Ovest della costruzione.

L’immobile censito al sub n° 13, oggetto di perizia, è un appartamento di civile abitazione situato al piano primo del fabbricato, descritto in precedenza, con accesso attraverso scala condominiale e con ascensore. L’abitazione si compone di un locale adibito ad ingresso-soggiorno-cucina dal quale si accede alle diverse stanze: wc e due camere da letto. Tutte le stanze sono servite da finestre in alluminio.

Si riporta per semplicità, di seguito, la planimetria dell’immobile allo stato attuale.

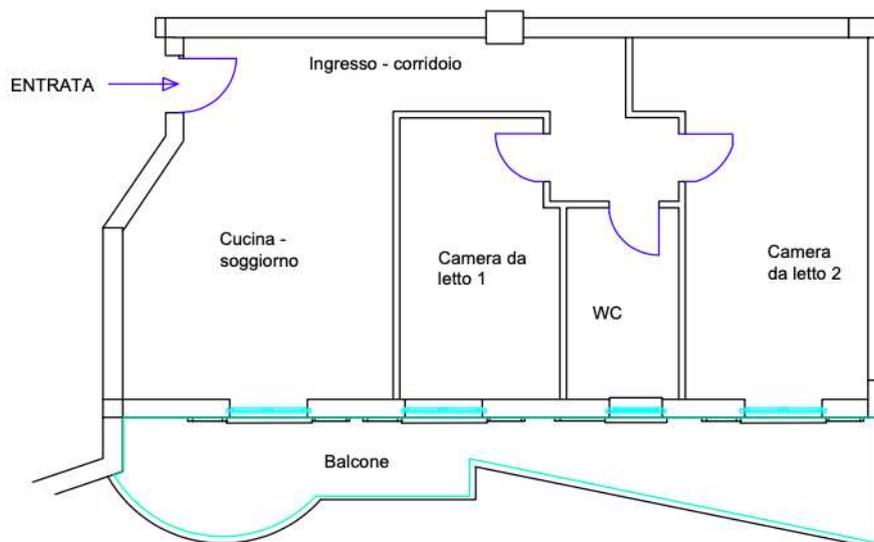


Figura 2 – Planimetria immobile stato attuale

La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento. Gli infissi esterni sono di tipo in alluminio con persiane in pvc; la pavimentazione interna è in ceramica smaltata. Le pareti di divisione interna sono tinteggiate, mentre nei bagni sono piastrellate per due terzi dell'altezza. Il soffitto è tinteggiato in tutte le stanze.

L'impianto idrico, elettrico e del gas sono del tipo sottotraccia. L'immobile è dotato di caldaia a gpl per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento è affidato ai termosifoni presenti in tutte le stanze servite dalla caldaia a gpl. È presente un condizionatore nel soggiorno-cucina per il raffrescamento estivo, ma non funzionante al momento del sopralluogo effettuata dalla scrivente.

L'immobile all'atto del sopralluogo presenta un discreto stato di manutenzione, sono presenti alcune macchie di umidità della zona della cucina, la porta d'ingresso e una delle porte interne avrebbero bisogno di manutenzione.

Inoltre, fa parte dello stesso sub la cantina posta al piano -1. Al momento del sopralluogo, lo stesso è utilizzato come ripostiglio e si rileva che la porta di ingresso alla cantina ha bisogno di manutenzione e andrebbe cambiata la serratura in quanto difettosa.

Relativamente alla localizzazione nel contesto cittadino, il fabbricato è ubicato in una zona confinante tra il Comune di Montalto Uffugo e il Comune di Rende, adiacente ad una strada urbana denominata Via Santa Maria di Settimo. Tale via di comunicazione permette di raggiungere in tempi brevi il Comune di Rende, mentre dista circa 5 km dal centro del Comune di Montalto Uffugo. La zona è dotata di tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, di servizi di fermata autobus ed è contornata da diverse attività commerciali.

L'immobile non rientra nelle casistiche previste dall'Art. 10 D.P.R. 633/1972 e, pertanto, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA; di conseguenza, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

### **3.4. RISPOSTA AL QUESITO 3**

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

L'intero stabile, e quindi l'immobile oggetto di perizia, è stato costruito nel 2005 quindi in data posteriore al 2 settembre 1967. Si rimanda al quesito 4 per la ricostruzione anagrafica degli atti di natura edilizia.

### **3.5. RISPOSTA AL QUESITO 4**

*"L'esperto provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"*

In data 14/10/2020 è stata effettuata richiesta di accesso agli atti al Comune di Montalto Uffugo – Servizio del Territorio (Allegato 4); successivamente, dopo aver atteso un appuntamento da parte del suddetto comune, in data 22/12/2020 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo per prendere visione e acquisire i titoli abilitativi dell'immobile oggetto di causa.

In particolare, la sottoscritta acquisiva la seguente documentazione:

- Relazione e concessione edilizia dell'immobile:

- Permesso di attività edilizia n. 133 del 15/12/2005;
- Relazione della variante in corso d'opera del progetto corpi di fabbrica B costituito da n. 3 edifici pluripiano;
- D.I.A. n. 1979 del 22/01/2007;
- Planimetria generale dell'area verde e dell'area parcheggi;
- Planimetria generale del corpo di fabbrica B;
- Certificato di Agibilità n. 14557 del 29/07/2007.

Lo stabile è stato costruito dalla "████████████████████" ed è stato realizzato in un complesso immobiliare di edilizia residenziale. In particolare, il complesso edilizio, che sorge sul lato Est dei terreni su cui sono stati costruiti altri edifici simili, è costituito da n° 3 edifici pluripiano, contraddistinti con le lettere A, B, C, il cui progetto è stato redatto dall'Arch. ██████████.

Il permesso a costruire è stato rilasciato il 15/12/2005 contrassegnato al n° 133 e, successivamente, il 22/01/2007 è stata effettuata la Denuncia di Inizio Attività n. 1979, con gli stessi è stata autorizzata la costruzione del fabbricato di cui sopra.

Il collaudo del fabbricato è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 26/07/2007 al n. 1184 redatto dall'Ing. ██████████.

Il certificato di agibilità dell'intero fabbricato è stato rilasciato in data 29/07/2007 con n° di protocollo 14557.

L'unica difformità riscontrata in fase di valutazione dell'appartamento è la via di ubicazione, che nella visura catastale risulta Via Santa Maria di Settimo, snc mentre lo stabile e, quindi, l'appartamento è situato precisamente in Via Olindo Blandi n° 21. Esso fa parte della scala E e non della scala B come riportato in visura catastale (Allegato 1). Tale difformità è sanabile con un aggiornamento della visura effettuando specifica procedura, che ammonta a circa € 500,00, comprensive di compenso del tecnico, (oltre gli oneri finanziari dovuti, C.N.P.A.I.A. ed I.V.A. nella misura di Legge al momento della fatturazione) e di spese vive di invio telematico.

### **3.6. RISPOSTA AL QUESITO 5**

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

Essendo oggetto di perizia un immobile e non presentando terreni di pertinenza del manufatto, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Occorre, però, specificare che il fabbricato ricade nella zona territoriale omogenea B/4 (Zona di completamento) e si riporta all'Allegato 5, nel quale viene riportato lo Strumento Urbanistico richiesto al Comune di Montalto Uffugo e relativo alla zona di ubicazione dell'immobile.

### **3.7. RISPOSTA AL QUESITO 6**

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

L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio n° 73 P.IIa n° 745 Sub n° 13, classe 1, categoria A/2, vani 4, Via Santa Maria di Settimo snc, piano S1-1, scala B (Allegato 1).

È riportata la via diversa rispetto a quella reale, ovvero Via Santa Maria di Settimo, snc, invece è ubicato in Via Olindo Blandi n° 21.

L'atto di pignoramento è rispondente alle risultanze catastali.

Come anticipato al quesito n° 4, l'unica difformità riscontrata in fase di valutazione dell'appartamento è la via di ubicazione, che nella visura catastale risulta Via Santa Maria di Settimo, snc mentre lo stabile e, quindi, l'appartamento è situato precisamente in Via Olindo Blandi n° 21. Esso fa parte della scala E e non della scala B come riportato in visura catastale (Allegato 1). Tale difformità è sanabile con un aggiornamento della visura effettuando specifica procedura, che ammonta a circa € 500,00, comprensive di compenso del tecnico, (oltre gli oneri finanziari dovuti, C.N.P.A.I.A. ed I.V.A. nella misura di Legge al momento della fatturazione) e di spese vive di invio telematico.

### **3.8. RISPOSTA AL QUESITO 7**

*"L'esperto provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;"*

Come riportato nell'Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate (Allegato 2), l'immobile, all'atto della notifica del pignoramento, è di proprietà dell'esecutata per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

L'immobile è stato acquistato dalla sig.ra [REDACTED] con atto di Compravendita trascritto il 11/07/2007, sul quale è stata effettuata ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia del mutuo.

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, non può essere divisibile in più lotti.

### **3.9. RISPOSTA AL QUESITO 8**

*"L'esperto provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"*

Sulla base della documentazione presente in atti e dall'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate (Allegato 2), sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Atto tra vivi - Compravendita con trascrizione del 11/07/2007 al n. 17052 del Registro Particolare e n. 26891 del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia del mutuo con iscrizione del 11/07/2007 al n. 6967 del Registro Particolare e al n. 26892 del Registro Generale;
- Atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 02/01/2019 al n. 13 del Registro Particolare e 13 del Registro Generale.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, come riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato 7), nello stabile non è stato costituito un condominio. In particolare, la sig.ra [REDACTED] riferisce che inizialmente pagavano una rata condominiale ma che, successivamente, dopo le dimissioni del precedente amministratore di condominio non è stato nominato un nuovo amministratore. Pertanto, i condomini pagano solo la bolletta della luce condominiale dividendola tra di loro.

### **3.10. RISPOSTA AL QUESITO 9**

*"L'esperto provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della*

superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"

Si riporta all'Allegato n° 8 per la planimetria dell'immobile, dalla quale la sottoscritta ha determinato i mq dei diversi locali e la superficie totale.

Si è proceduto, poi, a determinare la superficie convenzionale vendibile del bene.

### **3.10.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE DELL'IMMOBILE**

Secondo la Norma UNI 10750 del 2005, sostituita dalla UNI EN 15733/2011, la superficie convenzionale vendibile dell'immobile si determina utilizzando alcuni coefficienti. In particolare, per il calcolo della superficie commerciale vanno sommate:

- Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
- Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
- Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
- Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
- Superficie di logge al 35%;
- Superficie di patii e porticati al 35%;
- Superficie di verande al 60%;
- Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Pertanto, il calcolo della superficie dell'immobile oggetto di stima viene riportato nella seguente tabella:

| <b>Destinazione d'uso</b> | <b>Foto</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>Superficie (lorda)</b> | <b>Norma UNI 10750</b> | <b>Superficie Convenzionale Vendibile</b> |
|---------------------------|-------------|----------------------|---------------------------|------------------------|---|
| Ingresso - corridoio      | Foto 4-7    | m <sup>2</sup>       | 12,9                      |                        | 12,9                                      |
| Cucina - soggiorno        | Foto 5-6    | m <sup>2</sup>       | 19,9                      |                        | 19,9                                      |
| Camera da letto 1         | Foto 8      | m <sup>2</sup>       | 11,8                      |                        | 11,8                                      |

|                                       |            |                      |           |      |           |
|---------------------------------------|------------|----------------------|-----------|------|-----------|
| WC                                    | Foto 11    | m <sup>2</sup>       | 6         |      | 6         |
| Camera da letto 2                     | Foto 9-10  | m <sup>2</sup>       | 20,1      |      | 20,1      |
| Balcone                               | Foto 12-13 | m <sup>2</sup>       | 16,8      | 0,25 | 4,2       |
| Cantinola (non comunicante, h=2,70mt) | Foto 14-15 | m <sup>2</sup>       | 8,2       | 0,25 | 2,05      |
| <b>TOTALE</b>                         |            | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>96</b> |      | <b>77</b> |

Dalle risultanze della sopracitata tabella emerge che la superficie convenzionale vendibile dell'immobile è pari a circa 77 m<sup>2</sup>.

La superficie catastale, invece, è pari a 78 m<sup>2</sup>. Si riporta in tabella il dettaglio:

| Destinazione d'uso                    | Foto       | m <sup>2</sup>       | % di superficie catastale (DPR 138/98) | Superficie catastale con aree scoperte | Superficie catastale senza aree scoperte |
|---------------------------------------|------------|----------------------|--|--|--|
| Ingresso - corridoio                  | Foto 4-7   | m <sup>2</sup>       |  | 12,9                                   | 12,9                                     |
| Cucina - soggiorno                    | Foto 5-6   | m <sup>2</sup>       |  | 19,9                                   | 19,9                                     |
| Camera da letto 1                     | Foto 8     | m <sup>2</sup>       |  | 11,8                                   | 11,8                                     |
| WC                                    | Foto 11    | m <sup>2</sup>       |  | 6                                      | 6  |
| Camera da letto 2                     | Foto 9-10  | m <sup>2</sup>       |  | 20,1                                   | 20,1                                     |
| Balcone                               | Foto 12-13 | m <sup>2</sup>       | 0,3                                    | 5,04                                   | -  |
| Cantinola (non comunicante, h=2,70mt) | Foto 14-15 | m <sup>2</sup>       | 0,25                                   | 2,05                                   | 2,05                                     |
| <b>TOTALE</b>                         |            | <b>m<sup>2</sup></b> |  | <b>78</b>                              | <b>73</b>                                |

### 3.10.1.1. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE

L'immobile in esame è stato valutato in base ai valori O.M.I. presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti al periodo del 1° semestre 2020 (Allegato 9); tali valori indicano il costo per unità di superficie e fanno riferimento ad immobili con caratteristiche simili nella zona in esame.

L'immobile ricade nella ZONA E1 del Comune di Montalto Uffugo, come riportato in figura e nell'Allegato 9.



Figura 4 – Zone OMI – Comune di Montalto Uffugo (zona di interesse)

Per tale zona si hanno i seguenti valori OMI:

| <b>OMI min</b> | <b>OMI max</b> |
|----------------|----------------|
| 880            | 1200           |

Il valore mediato tra tali valori è pari a: 1040 €/m<sup>2</sup> che verrà utilizzato per la valutazione dell'immobile, tenendo conto di uno stato di conservazione "normale" dell'immobile.

La superficie omogenizzata (o superficie convenzionale vendibile) dell'immobile è pari a 77 m<sup>2</sup>.

Pertanto, dal calcolo si ottiene:

| <b>STIMA con valori OMI</b> |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Superficie omogenizzata     | m <sup>2</sup>   | 77,00            |
| Valore                      | €/m <sup>2</sup> | 1040,00          |
| <b>TOTALE</b>               | <b>€</b>         | <b>80.028,00</b> |

### 3.10.1.2. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE

Il secondo metodo prende in considerazione il valore normale dell'immobile. Ciò è meglio definito nell'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (Allegato 9). Secondo il quale il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Mentre:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove:

i valori OMI min e max sono quelli definiti al precedente metodo cioè i valori mediati riferiti alla categoria A/3:

| OMI min | OMI max |
|---------|---------|
| 880     | 1200    |

k rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Di cui:

|                             |                            |     |
|-----------------------------|----------------------------|-----|
| $K_1$ (Taglio superficie) = | fino a 45 mq               | 1   |
|                             | oltre 45 mq fino a 70 mq   | 0,8 |
|                             | oltre 70 mq fino a 120 mq  | 0,5 |
|                             | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
|                             | oltre 150 mq               | 0   |
| $K_2$ (Livello di piano) =  | piano seminterrato         | 0   |
|                             | piano terreno              | 0,2 |
|                             | piano primo                | 0,4 |
|                             | piano intermedio           | 0,5 |
|                             | piano ultimo               | 0,8 |
|                             | piano attico               | 1   |

Nel caso in esame si ha:

- K1 (Taglio superficie) che in questo caso è pari a 0,5
- K2 (Livello di piano) che in questo caso è pari a 0,425

Di conseguenza, si ottiene:

| <b>STIMA con valori normale</b>          |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Superficie Convenzionale Vendibile Lorda | m <sup>2</sup>   | 77               |
| Valore normale unitario                  | €/m <sup>2</sup> | 1064             |
| <b>TOTALE</b>                            | <b>€</b>         | <b>81.874,80</b> |

### **3.10.1.3. CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE**

È stato, infine, utilizzato un ulteriore metodo per la stima del bene; il metodo adottato è quello riguardante le indagini del mercato di vendita immobiliare, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio della domanda e dell'offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche del bene, in quanto conserva alcune peculiarità, che possono attrarre o meno l'acquirente. In particolare, è stato preso come riferimento il Listino immobiliare dell'Osservatorio immobiliare in provincia di Montalto Uffugo relativo febbraio 2021 riferito alla Zona da Santa Maria a Taverna Pianette passando per Settimo e Scalo – in cui ricade l'immobile oggetto di perizia (Allegato 9).

"Listino immobiliare comune di Montalto Uffugo - Zona da Santa Maria a Taverna Pianette passando per Settimo e Scalo": Abitazioni in stabili di fascia media:

| <b>Valore minimo</b> | <b>Valore medio</b> | <b>Valore massimo</b> |      |
|----------------------|---------------------|-----------------------|------|
| 748,66               | 904,02              | 1059,38               | €/mq |

Si sceglie di utilizzare il prezzo medio/mq riferito alla zona e per immobili con Valore Medio, in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Come definito dalle valutazioni immobiliari, il valore da determinare va ridotto in base ad opportuni coefficienti, che tengono conto della vetustà, del piano e dello stato locativo.

In particolare, per tale immobile si ha:

|                         |  |         |                                |
|-------------------------|--|---------|--------------------------------|
|                         |  |         | <b>Coefficiente correttivo</b> |
| <b>Differenziazione</b> | Immobile con ascensore                                       | Piano 1 | <b>0,98</b>                    |
| <b>Vetustà</b>          | 16 anni  |         | <b>0,845</b>                   |
| <b>Qualità</b>          | Abitazione in residence o in contesto residenziale di pregio |         | <b>1,05</b>                    |

| <b>STIMA con indagini di mercato</b> |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Superficie Convenzionale Vendibile   | m <sup>2</sup>   | 77               |
| Quotazione fascia media              | €/m <sup>2</sup> | 904,02           |
| Coefficienti correttivi              |                  | 0,87             |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>€</b>         | <b>71.655,19</b> |

#### **3.10.1.4. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE**

I 3 metodi, precedentemente descritti, sono stati mediati ottenendo il valore definitivo, che risulta pari a **77.852,66 € = 80.000 €**.

Tale valore, però, dovrà essere decurtato del costo per l'adeguamento catastale e urbanistico.

Si ottiene:

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| VALORE DELL'IMMOBILE (€)  |   | 80.000,00 |
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto di cui all'art. 569 c.p.c. (5% VM) (€) | - | 4.000,00  |
| Spese per regolarizzazione ai fini catastali (€)  | - | 500,00    |

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| TOT. (€) | <b>75.500,00 € =<br/>76.000 €</b> |
|----------|-----------------------------------|

Sulla scorta delle determinazioni sopradescritte il Valore di Stima finale dell'immobile oggetto di stima, è il seguente: **76.000,00 €**.

### **3.11. RISPOSTA AL QUESITO 10**

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

Dall'analisi dello stato di fatto dell'immobile, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

### **3.12. RISPOSTA AL QUESITO 11**

*"L'esperto provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"*

Al momento del sopralluogo (01/02/2021), l'appartamento risulta abitato dalla proprietaria, sig.ra [REDACTED], e dai suoi due figli, entrambi minorenni, così come meglio esplicitato

nel verbale di sopralluogo (Allegato 7). Ad ogni modo, in data 25/09/2020 la sottoscritta richiedeva all'Agazia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – la presenza di contratti di affitto sull'immobile oggetto di causa, la durata dello stesso e il relativo canone di locazione. A seguito della richiesta è emerso che non risultano contratti di locazione o simili registrati riguardanti l'immobile citato (Allegato 6).

In merito all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, dagli elementi in possesso della sottoscritta, si presume che non siano presenti vincoli di tale natura.

Le spese fisse di gestione riguardano l'importo delle spese condominiali, ma le stesse non è stato possibile reperirle, in quanto, come esplicitato nel verbale di sopralluogo (Allegato 7), non è presente la costituzione di un Condominio e né di un Amministratore di condominio.

### **3.13. RISPOSTA AL QUESITO 12**

*"L'esperto provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;"*

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **3.14. RISPOSTA AL QUESITO 13**

*"L'esperto provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;"*

Si riporta la planimetria dell'immobile allo stato attuale (Allegato 8), ovvero alla data del sopralluogo (01/02/2021).

Si riporta nell'Allegato 10 la documentazione fotografica per l'identificazione dei locali dell'appartamento.

### **3.15. RISPOSTA AL QUESITO 14**

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

Si riportano nell'Allegato 11, le relative descrizioni sintetiche contenenti tutte le informazioni utili per la preparazione dei bandi di vendita immobiliari.

### **3.16. RISPOSTA AL QUESITO 15**

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

Si allega alla presente perizia una copia sotto nome "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante della Privacy – R.G. 250/2018", redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008.

### **3.17. CONCLUSIONI**

La presente relazione è composta da 26 pagine dattilografiche e da 11 Allegati, che ne costituiscono parte integrante.

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rende, 17/02/2021

In fede  
Ing. Michela De Pietro