



STUDIO TECNICO  
DI INGEGNERIA AGRARIA E CIVILE  
**Dott. Salvatore De Franco**  
VIA MONTE GRAPPA 35/S  
COSENZA

**Tribunale Ordinario di Cosenza**  
**Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**procedura n. 120 /2021 R.G.Esec.**

**Fascicolo: 46819**

**Creditore: INTESA SANPAOLO SPA**

**Debitore:**

**Data**

Cosenza, 10/06/2023

**Il C.T.U.**

Dott. Salvatore De Franco

1

## **Premessa**

Il sottoscritto Dott. Salvatore De Franco con studio in Cosenza Via Monte Grappa 35/S, iscritto all'Ordine degli Agronomi e Forestali della provincia di Cosenza al n. 237 - e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza - categoria Dottori Agronomi, è stato nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe con provvedimento del 25/10/2022.

Dopo essere stato informato in merito al procedimento in oggetto - n. 120 /2021 R.G.Esec., non trovandosi in nessuna delle condizioni previste dagli artt. 73 e 51 del c.p.c., in data 6/11/2022, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito quale Consulente Tecnico d'Ufficio con il mandato di svolgere i seguenti compiti:

- **“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).**

**C.T.U. Dott. Salvatore De Franco**

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de\_franco@epap.conafpec.it

**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.**

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:*

- 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano

occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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”.

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

- al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

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

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

- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

*Il Giudice dott. SICILIA GIUSEPPE dispone:*

*che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att.cpc;*

**fissa:**

*l'udienza del 9.05.2023, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita.*

*A seguito di proroga concessa dal G.E. dott Giuseppe Sicilia, con ordinanza del 02/05/2023, l'udienza è stata rinviata alla data del 19.09.2023.*

## **RELAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI**

### **1 ESAME DOCUMENTI**

6

Il sottoscritto C.T.U ha esaminato i documenti depositati dalla parte ricorrente e quella mostrata dall'esecutato durante il sopralluogo.

### **2 ITER OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto C.T.U., ha così condotto le operazioni peritali:

- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative e tutte quelle necessarie presso vari Enti di riferimento alla pratica;
- verifica stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- stima dell'immobile.

#### **2.1 SOPRALLUOGO**

In data 02 Dicembre 2022 alle ore 16:00, lo scrivente ha iniziato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS), alla Via..... Sul posto sono convenuti, inoltre:

- avv. Daniela Ponzio, in qualità di custode immobiliare;
- .....

come da "Verbale di inizio operazioni peritali" (Allegato 2.1) sottoscritto dalle parti presenti al termine del sopralluogo alle ore 17:15.

### 3 CONTROLLO PRELIMINARE

#### 3.1 Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

*“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.

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2° c.p.c., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, con allegata planimetria catastale, del 7 settembre 2021, integrata dalla certificazione notarile integrativa sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del 09/03/2022 .....del sig. ....

Al suddetto signor ..... l'immobile era pervenuto giusto atto di donazione rogato dal notaio Scornajngi Riccardo .....

Al signor ..... quanto donato era pervenuto per averlo edificato sul terreno acquistato con atto rogato dal Notaio Borromeo Antonio .....

7

Nel ventennio preso in esame (a tutto il 9/08/2021) gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ ISCRIZIONE ipotecaria N. .... rogata dal Notaio .....:
  - A favore: Banca di Napoli S.p.A. sede Napoli (NA) codice fiscale 04485191219
  - .....Somma concessa euro 80.000,00 – ipoteca sino alla somma di euro 160.000,00, sopra:  
.....
  
- ✓ Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP – Tribunale di Cosenza il 07/07/2021, repertorio 2033, ISCRIZIONE presso Agenzia delle Entrate di Cosenza il 09/08/2021 ai nn. 22200/17687
  - A favore: INTESA SAN PAOLO S.P.A. - sede legale in Torino (TO), Piazza san Carlo n. 156 - codice fiscale 00799960158
  - contro.....

**Per tutto quanto sopra descritto, il controllo preliminare si conclude affermando che:**

- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, con allegata planimetria catastale, risale sino ad un atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (.....)
- Gli allegati 3.1.1 e 3.1.2 sono rispettivamente l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico, sino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la

- trascrizione del pignoramento; l'allegato 3.1.3 è la planimetria dell'appartamento dopo il cambio di destinazione d'uso, (rilevati dal sottoscritto).
- L'allegato 3.1.4, consiste nell'atto di donazione .....
  - Come si rileva dalla certificazione notarile integrativa sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del .....
  - I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, con allegata planimetria catastale, in atti.
  - Il sottoscritto ctu ha acquisito il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di San Giovanni in Fiore, .....
  - Si segnala che nella certificazione notarile, nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca, è riportata la signora .....

#### **4 RISPOSTA AI QUESITI: il ctu provveda a:**

##### **4.1**

*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;*

Presso lo studio notarile Scornajenghi sito in Rende (CS) .....

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore, .....

La costruzione del fabbricato è stata realizzata con due fronti liberi, pertanto, risulta confinante con le strade comunali e contiguo su due lati ad altri fabbricati.

L'immobile non è divisibile in lotti per la vendita.

##### **4.2**

*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;*

L'immobile pignorato attualmente costituisce la residenza dell'esecutato e della sua famiglia. L'appartamento è abitato da quattro persone (l'esecutato, la moglie, due figli minori), risulta composto da: un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno con due camere da letto e due bagni. E' posto al terzo ed ultimo piano del fabbricato, vi si accede tramite una scala interna al palazzo, senza ascensore. Si allega planimetria dell'immobile (allegato 4.2.1). Le rifiniture dell'appartamento sono del tipo medio/buono. I pavimenti sono in monocottura, gli infissi esterni in legno e vetro camera, porte interne in legno, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, impianti elettrici ed idraulici sotto traccia, intonaci del tipo civile e tinteggiatura con idropittura.



Per quanto mi consta sembra che siano applicabili gli effetti giuridici della norma di cui all'art. 10 DPR 633 del 1972 e quindi in esenzione totale dall'imposta.

#### 4.3

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;*

L'abitazione fa parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1967 ed è stata oggetto di condono edilizio, con rilascio di concessione in sanatoria per come in appresso meglio illustrato.

#### 4.4

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

9

Agli atti del comune di San Giovanni in Fiore risulta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata abusivamente e successivamente condonata. Sono state rilasciate n° 3 concessioni in sanatoria ciascuna per ogni piano ed unità abitativa (concessione in sanatoria n° 174, n°175, n° 176 del 12/06/1998, intestate a .....

Il sottoscritto ha chiesto la documentazione relativa al condono edilizio e il comune di San Giovanni in Fiore ha trasmesso le concessioni in sanatoria suddette (allegati 4.4.1 - 4.4.2 - 4.4.3)

Il piano sottotetto, che nella concessione in sanatoria è citato come locale deposito, è stato donato dal sig. .... (allegato 3.1.4).

Il sottoscritto CTU, pertanto, dopo aver ricevuto dal comune di San Giovanni in Fiore le copie delle concessioni in sanatoria ha eseguito ulteriori accertamenti, rilevando che:

- successivamente alla concessioni in sanatoria (rilasciate il 1998), il piano sottotetto è stato oggetto di opere di rifinitura con cambio di destinazione d'uso. Difatti, il sig. .... divenuto proprietario ..... ha presentato al comune di San Giovanni in Fiore due richieste di DIA: una in data 30/12/2004 prot. 17377, per *cambio di destinazione d'uso* a firma del ....., ed una antecedente in data 24/05/2004, prot. 6807 a firma dell'Arch. .... per *lavori di ristrutturazione*.

Il sottoscritto CTU ha chiesto al comune di San Giovanni in Fiore se il cambio di destinazione d'uso richiesto dall'esecutato fosse stato approvato e la relativa documentazione probante. Il

**C.T.U. Dott. Salvatore De Franco**

comune di San Giovanni in Fiore ha trasmesso in data 20/04/2023 quanto richiesto: il certificato di abitabilità, successivo alla DIA a firma del ....., la dichiarazione dell'ufficio tributi dalla quale risulta che l'esecutato è moroso rispetto al pagamento dei tributi TARI ed Idrico.

La suddetta documentazione è allegata in calce:

- DIA per cambio di destinazione d'uso a firma del ..... (allegato 4.4.4);
- certificato di abitabilità (allegato 4.4.5);
- dichiarazione ufficio tributi del comune di San Giovanni in Fiore (allegato 4.4.6).

#### 4.5

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

L'immobile pignorato è un appartamento. Tuttavia, nella documentazione rilasciata dal comune di San Giovanni in Fiore richiesta dal sottoscritto, vi è un certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che l'immobile fa parte della zona C6 del Piano di Recupero Insediamenti Abusivi (Allegato 4.5).

#### 4.6

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;*

L'immobile è stato censito al N.C.E.U. con denuncia prot. .... come risulta dalla planimetria in atti presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Cosenza, con la seguente intestazione:

Dalla visura catastale risulta:

- Abitazione sita nel Comune di San Giovanni in Fiore, alla .....

Esiste, pertanto, rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

#### 4.7

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

L'esecutato è unico proprietario dell'immobile pignorato in forza dell'atto di donazione (allegato 3.1.4) rogato dal notaio Scornajenghi Riccardo .....

#### 4.8

*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;*

Per quanto riguarda l'esatta provenienza dei beni immobili e la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, si rimanda a quanto già evidenziato a pagina 8 a conclusione del controllo preliminare.

Non risultano esserci oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Attestazione rilasciata dal Comune di San Giovanni in Fiore (allegato 4.8).

#### 4.9

*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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, è un appartamento posto al terzo piano sottotetto.

### VALUTAZIONI

L'immobile oggetto di stima si insedia in un contesto di tipo residenziale, facente parte di una zona di espansione edilizia edificata a partire dagli anni "70 del secolo scorso, perlopiù con costruzioni abusive, condonate negli anni successivi.

Dalla documentazione rilasciata dal comune di San Giovanni in Fiore si evince che l'immobile fa parte della zona C6 del Piano di Recupero Insediamenti Abusivi. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato unitamente alla documentazione rilasciata dal Comune di San Giovanni in Fiore).

L'identificazione dell'immobile attraverso i dati catastali e la descrizione puntuale dello stesso sono ampiamente trattati nei punti precedentemente argomentati.

Per quanto riguarda gli immobili di comparazione e per la ricerca del valore di mercato del bene in oggetto è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare locale negli ultimi dieci anni e sono state valutate le potenzialità economiche e commerciali del bene.

Dalle indagini condotte è emerso che il mercato locale, con riferimento a immobili ad uso residenziale identificabili come appartamenti di modesta superficie, non sia molto dinamico, sia per sovrabbondanza dell'offerta rispetto alla domanda, sia per una certa staticità rispetto all'economia del posto, oltre al fatto di risentire della situazione di crisi del settore.

L'andamento del mercato locale collima, pertanto, solo in parte con quello medio regionale e nazionale (attualmente in ripresa), in quanto esso risente di particolari condizioni locali che ne limitano il valore degli immobili.

Negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare ha subito un calo dei valori di compravendita e nello specifico per il comune di San Giovanni in Fiore, anche considerando solo gli ultimi cinque anni, per appartamenti simili a quello pignorato, vi è stata una diminuzione del prezzo richiesto in vendita.

Atteso lo stato del mercato immobiliare, come peraltro riscontrato in sede di sopralluogo, è stata condotta l'analisi di stima considerando compravendite di immobili ubicati nelle vicinanze dell'appartamento in oggetto, anche se la staticità del mercato ha prodotto qualche difficoltà nella individuazione di compravendite utili per il caso in esame.

**Si è quindi proceduto ad acquisire dati di compravendita sul territorio comunale di San Giovanni in Fiore, presso operatori del settore.**

Sono state fatte delle ricerche presso lo studio notaio Scornajenghi Riccardo, che opera nel Comune di San Giovanni in Fiore da più tempo. I dati rilevati sono i seguenti:

- 1) Atto di compravendita del 7/01/2009 n° 91939 di Rep. – n° 31793 della raccolta: \_appartamento posto al piano quinto, composto da quattro vani ed accessori, foglio 83 particella 763 sub. 14, categ. A/3, **prezzo di vendita € 20.000,00.**
- 2) Atto di compravendita del 21/07/2004 n° 68413 di Rep. – n° 22326 della raccolta: \_locale deposito posto al piano seminterrato di 52 mq, foglio 83 particella 712 sub. 11, categ. C/2, **prezzo di vendita € 5.600,00.**
- 3) Atto di compravendita del 21/11/2007 n° 88758 di Rep. – n° 29835 della raccolta: \_appartamento posto al piano primo sotto strada, in corso di costruzione, di mq 120, in via Monviso, foglio 83 particella 965 sub. 4, **prezzo di vendita € 9.812,68.**
- 4) Atto di compravendita del 21/11/2007 n° 88758 di Rep. – n° 29835 della raccolta: \_locale deposito posto al piano secondo sotto strada, in corso di costruzione, di mq 30, in via Monviso, foglio 83 particella 965 sub. 10, **prezzo di vendita € 3.356,97.**
- 5) Atto di compravendita del 27/08/2020 n° 17927 di Rep. – n° 12932 della raccolta: \_locale deposito posto al piano secondo sotto strada, confinante con via Monviso, foglio 83 particella 965 sub. 5, categ. C/2 - mq 29, **prezzo di vendita € 12.000,00.**
- 6) Atto di compravendita del 10/03/2010 n° 93689 di Rep. – n° 32991 della raccolta: \_appartamento sviluppatosi tra piano primo e secondo, composto da 5,5 vani, sito in via Roma 295, foglio 93 particella 268 sub. 3, categ. A/3, **prezzo di vendita € 82.000,00.**  
\_locale commerciale posto al piano terra, sito in via Roma 295, foglio 93 particella 268 sub. 2, categ. C/1, mq 38, **prezzo di vendita € 20.000,00.**

\_locale garage posto al piano terra in Via Costa, foglio 93 particella 268 sub. 5, categ. C/6, mq 45, e vano deposito posto al piano terra in Via Costa, foglio 93 particella 268 sub. 4, categ. A/5, vani 1, **prezzo di vendita € 13.000,00.**

Dalla consultazione delle proposte di vendita fatte dalle agenzie immobiliari si è rilevato:

## IMMOBILI IN VENDITA CON CARATTERISTICHE SIMILI AL BENE IN OGGETTO

### IMMOBILE A

Trattasi di messa in vendita di un appartamento da ristrutturare al primo piano composto da ampia cucina con balcone e camino, ampio salone con finestra, bagno con finestra, una camera matrimoniale con balcone, una camera matrimoniale con finestra. Completano la proprietà una soffitta semiabitabile ed un garage con posto legna e auto.

<b>IMMOBILE A</b>	
<b>Descriz. Sintetica</b>	appartamento
<b>Agenzia Immobiliare</b>	Immobiliare.it
<b>Ubicazione</b>	San Giovanni in Fiore -Via Monte Romano, 8
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale
<b>Caratteristiche immobile</b>	ampia cucina con balcone e camino, ampio salone con finestra, bagno con finestra, una camera matrimoniale con balcone, una camera matrimoniale con finestra. <b>Completano la proprietà una soffitta semiabitabile ed un garage con posto legna e auto</b>
<b>Prezzo di vendita</b>	€ 65.000,00
<b>Superf. Comm.</b>	100 mq
<b>Prezzo unitario/mq</b>	<b>€ 650,00</b>



13

### IMMOBILE B

Trattasi di messa in vendita di un Appartamento 140 mq sito piano primo, ottima esposizione solare, libero sui tre lati, in centro paese. Composto da angolo cottura abitabile open space su salotto con camino, locale separati con ampia sala da pranzo +2bagni di cui uno con vasca+ 2camere da letto(matrimoniale e cameretta) entrambe con balcone + ripostiglio con finestra . Balcone copre per lungo l'intera facciata (cucina, sala e stanza matrimoniale).

Da una scala interna si ha accesso al piano in tramezzo 40mq circa adibito ad uso deposito e al garage 55mq circa rustico (altezza sopra la media per entrata automezzi grandi) + 2 cantine interrato 6 mq circa l'una.

<b>IMMOBILE B</b>	
<b>Descriz. Sintetica</b>	appartamento
<b>Agenzia Immobiliare</b>	Immobiliare.it
<b>Ubicazione</b>	San Giovanni in Fiore - Via 4 Novembre, 40
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale

<b>Caratteristiche immobile</b>	Superficie 140 m <sup>2</sup> 4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni 2 piani: Interrato (-1), 1° TOTALE PIANI EDIFICIO: 4 piani POSTI AUTO: 2 in box/garage privato, 5 in parcheggio/garage comune
<b>Prezzo di vendita</b>	€ 75.000,00
<b>Superf. Comm.</b>	140 mq
<b>Prezzo unitario/mq</b>	€ 535,00



### IMMOBILE C

Trattasi di messa in vendita di un grazioso appartamento in piccola palazzina, composto da due livelli. Al piano terra: due locali con angolo cottura, camino, servizi, grande balcone e locale box /deposito; al piano seminterrato, a cui si accede tramite ampia e comoda scala interna, si trova un ampio locale con camino, doppi balconi ed un locale dispensa. L'immobile è sito a pochi passi da tutti i servizi (scuole, bar, supermercati, ospedale).

14

<b>IMMOBILE C</b>	
<b>Descriz. Sintetica</b>	appartamento
<b>Agenzia Immobiliare</b>	Immobiliare.it
<b>Ubicazione</b>	San Giovanni in Fiore - Via Niccolò Copernico
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale
<b>Caratteristiche immobile</b>	Superficie: 136 mq Locali: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno–locale unico al p. terra Piano: 2 piani: Interrato (-1), Piano terra, con accesso disabili Totale Piani Edificio: 3 piani Posti Auto: 1 in box/garage privato
<b>Prezzo di vendita</b>	€ 70.000,00
<b>Superf. Comm.</b>	136 mq
<b>Prezzo unitario/mq</b>	€ 515,00



### IMMOBILE D

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de\_franco@epap.conafpec.it

Trattasi di messa in vendita di Bilocale di 48mq, completamente ristrutturato. L'appartamento si trova in via Costa 2 ed è composto da soggiorno con caminetto, cucina, bagno, camera da letto matrimoniale, con possibilità di aggiunta di un altro posto letto, dispone anche di uno stanzino dove è installata una lavatrice, soffitta di circa 1,5 m di altezza che copre la superficie della casa. L'appartamento è situato su una strada a doppio senso di marcia di fronte un parco giochi per bambini, ha una vista di tutto il centro storico, negozi e tutti i servizi essenziali in prossimità. Ha un'esposizione al sole dall'alba al tramonto, entrata autonoma a piano terra con doppio portone, è stato cambiato tutto l'impianto di acqua e di gas. L'appartamento può essere anche adibito a b&b.

<b>IMMOBILE D</b>	
<b>Descriz. Sintetica</b>	appartamento
<b>Agenzia Immobiliare</b>	Immobiliare.it
<b>Ubicazione</b>	San Giovanni in Fiore - Via Costa, 2
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale
<b>Caratteristiche immobile</b>	Superficie: 45 m <sup>2</sup> mq Locali: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno Piano: Piano terra Totale Piani Edificio: 2 piani
<b>Prezzo di vendita</b>	€ 36.000,00
<b>Superf. Comm.</b>	45 mq
<b>Prezzo unitario/mq</b>	€ 800,00



15

### IMMOBILE E

Trattasi di messa in vendita di un appartamento parzialmente arredato di circa 120 mq, posto al terzo piano senza ascensore. L'appartamento è così composto: ingresso in corridoio, due camere da letto matrimoniali entrambe con balcone, cucina abitabile con balcone, soggiorno con balcone, bagno finestrato con ampio box doccia, lavanderia alla fine del corridoio con possibilità di fare il secondo bagno essendo presente la colonna montante, tapparelle con manovella, infissi in legno, ripostiglio sul balcone, impianti idrico, termico ed elettrico rifatti. Palazzo esterno in ottime condizioni, tetto rifatto, **garage di circa 13 mq** con punto acqua ed energia elettrica, **cantina di circa 12 mq** con energia elettrica. Compreso **Soffitta**. Zona centrale servita da esercizi commerciali e autotrasporto pubblico.

<b>IMMOBILE E</b>	
<b>Descriz. Sintetica</b>	appartamento
<b>Agenzia Immobiliare</b>	Wikicasa
<b>Ubicazione</b>	San Giovanni in Fiore - Via Ofanto
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de\_franco@epap.conafpec.it

<b>Caratteristiche immobile</b>	Superficie: 120 m <sup>2</sup> mq Locali: 4 (2 camera da letto, soggiorno e cucina), 2 bagno Piano: Piano terzo Totale Piani Edificio: 2 piani
<b>Prezzo di vendita</b>	€ 69.000,00
<b>Superf. Comm.</b>	120 mq
<b>Prezzo unitario/mq</b>	€ 575,00

Secondo quanto riferito da Immobiliare.it.:

*“A Aprile 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 519 al metro quadro, con un aumento del 7,68% rispetto a Aprile 2022 (482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Giovanni in Fiore ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2023, con un valore di € 546 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 448 al metro quadro. ”*

Dal sito “Analisi dei prezzi degli immobili in Italia si è rilevato il seguente “Andamento dei prezzi degli immobili a San Giovanni In Fiore Valori OMI”:

Anno	prezzo per metro quadro
2023	578 €
2022	544 €
2021	512 €
2020	482 €
2019	453 €
2018	426 €
2017	401 €
2016	377 €
2015	355 €

16

Calcolo del prezzo di vendita di un immobile a San Giovanni In Fiore

Superficie	Prezzo al metro quadro	Valore immobile
40 m <sup>2</sup>	X 578 € / m <sup>2</sup>	= 23.120,00 €
75 m <sup>2</sup>	X 578 € / m <sup>2</sup>	= 43.350,00 €



120 m<sup>2</sup> X 578 € / m<sup>2</sup> = 69.360,00 €

180 m<sup>2</sup> X 578 € / m<sup>2</sup> = 104.040,00 €

## Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: SAN GIOVANNI IN FIORE

Fascia/zona: Periferica/IMMEDIATA PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	465	690	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	415	600	L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	270	370	L	1,3	1,9	L

**Per rispondere al presente quesito, si determina il valore di mercato dei beni in esame con valutazioni rappresentative della situazione esistente alla data odierna.**

Dai dati rilevati con la ricerca di compravendite e proposte di compravendite di unità abitative con caratteristiche simili a quelle del bene in esame, si evincono valori medi di mercato compresi fra € 500,00 e € 600,00 per metro quadro per l'usato e intorno ai € 800,00 a metro quadro per il nuovo.

17

Dopo aver approntato una scala di valori medi di mercato e aver individuato il parametro più opportuno di confronto, la superficie unitaria, in relazione ad abitazioni simili presenti nello stessa zona, si è inserito in tale scala l'abitazione in argomento, individuando il suo valore medio, ovvero il prezzo medio di mercato pari a € 550,00 per metro quadro.

Le superfici commerciali dell' immobile sono state computate con i seguenti coefficienti correttivi.

Ambiente	Superficie Commerciale (vuoto per pieno)		Superficie Utile (calpestabile)	
	Coeff. Corr.	Superf. [mq]	Coeff. Corr.	Superf. [mq]
Disimpegno	1,00	3,10	1,00	2,80
Cucina	1,00	13,40	1,00	12,10
Soggiorno	1,00	30,50	1,00	27,60
Disimpegno	1,00	3,50	1,00	3,20
Letto 1	1,00	11,50	1,00	10,50
Letto 2	1,00	16,70	1,00	15,20

Wc/lavanderia	1,00	3,00	1,00	2,70
Wc/bagno	1,00	3,95	0,25	3,60
Balcone	0,25	5,00	0,25	5,00
<b>TOTALE</b>		<b>90,65</b>		<b>82,70</b>

I prezzi desunti dalla banca dati dell'OMI e da indagini di mercato presso agenzie e notai, sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi. Moltiplicando questi ultimi tra loro è stato determinato il coefficiente di ragguaglio complessivo che è servito per determinare il prezzo unitario corretto:

CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
SUPERFICIE	1,00
VETUSTA'	0,97
SERVIZI E INFRASTRUTTURE	0,90
<b>STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</b>	
PAVIMENTI	0,97
PARETI E SOFFITTI	0,98
INFISSI	0,98
IMPIANTO ELETTRICO	1,00
IMPIANTO IDRICO	1,00
SERVIZI IGIENICO-SANITARI	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	1,00
FACCIAE	0,95
COPERTURE	0,97
<b>COEFF. DI RAGGUAGLIO TOTALE</b>	<b>0,895833333</b>

18

I coefficienti correttivi hanno, pertanto, tenuto conto di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, compreso lo stato di manutenzione, la panoramicità, le rifiniture e quant'altro.

Il calcolo del valore medio di mercato risulta essere:

$$\text{Valore medio di mercato: } V_m = 550,00 \times 0,8958 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot x 90,65 \text{ mq} = \text{€ } 44.662,35$$

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de\_franco@epap.conafpec.it

Successivamente, è stata effettuata la stima attraverso il metodo analitico della capitalizzazione del reddito che ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n$$

per  $n \rightarrow \infty$  (caso rendita illimitata)  $\lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$

dove:

a = annualità costante posticipata

n = numero delle annualità

$$q = (1+r)$$

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_l/r \text{ oppure: } V_m = R_n /r' = (R_l - S) /r'$$

con:

$V_m$  = valore dell'immobile

$R_l$  = reddito lordo

$R_n$  = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo  $R_l$

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto  $R_n$

Il calcolo del valore commerciale è stato eseguito partendo da un'indagine relativa agli affitti di immobili simili, visitando anche i dati presenti nella banca dati dell'OMI (pur tenendo presente che i dati OMI non risultano probatori), in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia, nonché i dati di Immobiliare.it ed altre agenzie immobiliari.

### **Calcolo del valore commerciale con metodo analitico.**

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito

$$\text{Valore di locazione: } 1,9 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 90,65 \text{ mq} \cong 172,235 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato a partire dalla determinazione del

$$\text{Reddito Lordo Annuale: } R_l = 1,9 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 90,65 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.066,82 \text{ €}$$

**C.T.U. Dott. Salvatore De Franco**

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de\_franco@epap.conafpec.it

Considerando un'incidenza delle spese sul reddito del 55%, si ottiene un canone annuo netto ( $R_n$ ):

**Canone Annuo Netto:  $R_n = 2.066,82 \text{ €} - (2.066,82 \text{ €} \times 55\%) = 930,069 \text{ €}$**

Atteso che il tasso di interesse legale nazionale è del 5 %, atteso che non si rilevano rischi in merito all'immobile, dalle indagini eseguite, si può assumere un saggio di capitalizzazione pari allo 2 % ottenendo:

**Valore del bene pignorato:  $V_m = \frac{930,069}{0.02} = 46.503,45 \text{ €}$**

Calcolando la media fra il valore medio di mercato ed il valore trovato con metodo analitico, si ottiene:

**Valore del bene pignorato:  $V_{m1} = (\text{€ } 44.662,35 + \text{€ } 46.503,45)/2 = \text{€ } 45.582,90$**

**VALORE A BASE D'ASTA ..... € 45.000,00**

#### 4.10

*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;*

20

Il bene pignorato non è divisibile per lotti, giacché è un appartamento posto all'ultimo piano di un fabbricato di complessivi 4 piani fuori terra.

#### 4.11

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

Il bene pignorato è un appartamento che costituisce la residenza principale dell'esecutato e del suo nucleo familiare (moglie e due figli minori). L'appartamento è posto al terzo piano sottotetto di una costruzione a complessivi quattro piani fuori terra. Al primo piano c'è l'appartamento dei genitori e al secondo piano l'appartamento del fratello dell'esecutato. Al piano terra vi sono dei locali magazzino, che non sono di proprietà dell'esecutato.

Il bene pignorato, da quanto potuto esperire, non evidenzia particolari spese fisse di gestione o di manutenzione, il fabbricato di cui fa parte include altri due appartamenti e magazzini al piano terra senza spese di condominio, non fa parte di beni storico/artistici e non è gravato da censo, livello o uso civico, in base all'attestazione rilasciata dal comune di San Giovanni in Fiore (Vedi allegato 4.8).

#### 4.12

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

Non ci sono in corso procedure espropriative per pubblica utilità.

#### 4.13

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

La planimetria dell'immobile è l'allegato 4.2.1, la documentazione fotografica è allegata in calce.

#### 4.14

*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;*

L'immobile pignorato non è divisibile per lotti.

#### 4.15

*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”.*

Rende, lì 10/06/2023

Il C.T.U.

Dott. Salvatore De Franco