

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**GIUDICE**  
**Dott. Giuseppe SICILIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**CAUSA CIVILE ISCRITTA A RUOLO AL N° 104/2024 R.G.E.**

**RUOLO** : *Generale delle espropriazioni immobiliari*

**MATERIA** : *Espropriazioni immobiliare*

**OGGETTO**: *Espropriazioni immobiliare post L. 80*

## **REALAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO E STIMA DEI BENI PIGNORATI**

**Creditore Procedente** : **ORGANA S.R.L.**  
Avv. Giampiero DI LORENZO

**Debitore** :  
XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Giorgio Gallo**

## Indice

|                                                         |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Premessa - Quesiti</b> .....                         | <b>pag. 1</b>  |
| <b>Svolgimento delle operazioni di consulenza</b> ..... | <b>pag. 5</b>  |
| <b>Risposte ai quesiti preliminari</b> .....            | <b>pag. 6</b>  |
| <b>Quesito N°1</b> .....                                | <b>pag. 9</b>  |
| <b>Quesito N°2</b> .....                                | <b>pag. 10</b> |
| <b>Quesito N°3</b> .....                                | <b>pag. 10</b> |
| <b>Quesito N°4</b> .....                                | <b>pag. 10</b> |
| <b>Quesito N°5</b> .....                                | <b>pag. 11</b> |
| <b>Quesito N°6</b> .....                                | <b>pag. 11</b> |
| <b>Quesito N°7</b> .....                                | <b>pag. 11</b> |
| <b>Quesito N°8</b> .....                                | <b>pag. 12</b> |
| <b>Quesito N°9</b> .....                                | <b>pag. 12</b> |
| <b>Quesito N°10</b> .....                               | <b>pag. 16</b> |
| <b>Quesito N°11</b> .....                               | <b>pag. 16</b> |
| <b>Quesito N°12</b> .....                               | <b>pag. 16</b> |
| <b>Quesito N°13</b> .....                               | <b>pag. 16</b> |
| <b>Quesito N°14</b> .....                               | <b>pag. 17</b> |
| <b>Quesito N°15</b> .....                               | <b>pag. 18</b> |
| <b>Conclusioni</b> .....                                | <b>pag. 18</b> |

## **PREMESSA**

Con ordinanza del 27 Novembre 2024, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Giuseppe SICILIA nominava esperto estimatore il sottoscritto Ing. Giorgio GALLO, con studio tecnico in Fagnano Castello alla via Sanseverino di Bisignano n. 1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con anzianità n° 1901, nonché iscritto presso il Tribunale di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio al numero 124 del 12/02/2024, disponendo a comparire dinanzi al cancelliere per il giuramento di rito nella causa civile iscritta a ruolo al n° 104/2024 R.G.E. ed il conferimento del seguente mandato:

## **QUESITI PRELIMINARI**

- a) *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.*
- b) **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.

**c) 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.

**d) Verifica della residenza dell'esecutato**

### **QUESITI**

- 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 specifichi 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 del 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 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 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. Specifichi 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'adequatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il termine concesso dal Giudice per il deposito della relazione di consulenza è stato stabilito entro il 08/03/2025.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 28/11/2024, ebbero inizio le operazioni peritali in data 16/12/2024:

**Creditore Procedente : ORGANA S.R.L.**

Avv. Giampiero DI LORENZO

**Debitore :**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Alle operazioni di sopralluogo in data 16/12/2024 ore 10:25, oltre al sottoscritto Ing. Giorgio Gallo era presente la Dott.ssa Annunziata PAESE, custode. L'immobile oggetto della procedura di esecuzione risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ in Via Galluppi n° 5 del Comune di Cosenza.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dell'immobile adibito a civile abitazione, oggetto di pignoramento. Il sopralluogo si è protratto fino alle ore 10:50, come da verbale allegato.

Successivamente presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza è stata estratta la seguente documentazione catastale:

- visura attuale e storica;
- estratto di mappa,
- planimetrie dei locali.

Dall'esame della documentazione presente presso l'U.T.E. di Cosenza si è constatata la congruità dei dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento con i dati catastali presenti nell'atto di pignoramento e certificazione notarile.

### **RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI:**

a) *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.*

### **Risposta:**

Dalla documentazione presente in atti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Il bene oggetto dell'esecuzione ricade nel Comune di Cosenza in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificato catastalmente al foglio n° XX particella n° XXX subalterno X, piano semiinterrato categoria A/4 zona censuaria 2 classe 3 consistenza 3,5 vani rendita € 139,19.

In riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed alla visura storica, la certificazione delle trascrizioni ed iscrizioni nonché gli atti di acquisto derivativo ed originario si estendono ad un periodo di venti anni, infatti, di seguito i vari passaggi di proprietà, di iscrizioni e di trascrizioni dell'immobile oggetto della procedura di esecuzione.

- All'esecutato, XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (CS) il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, l'immobile è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 05/09/2006 Notaio Calvelli Anna, in Cosenza Rep. 54742/8744 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 29979/20108 in data 06/09/2006 di formalità per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (CS) il XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX.
- Al Sig. XXXXXXXXXXXX l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto con atto di compravendita in rettifica trascritto ai nn. 13713/10227 in data 15/05/2004 a seguito di atto pubblico amministrativo per Ufficiale Rogante A.T.E.R.P. di Cosenza del 15/04/2004 numero Rep. 55, formalità di riferimento n. 86700 del 12/10/1966 a favore di \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 del diritto di proprietà contro ATERP sede Cosenza, cod. fisc. 00122710783 per la quota 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile in oggetto. Nel quadro D si precisa che la nota risulta in rettifica per i dati catastali erroneamente riportati nell'atto di compravendita del 25/05/1966. I dati catastali esatti risultano foglio n° XX particella n° XXX sub X.
- Ulteriore provenienza, Vendita ai nn. 16721/86700 in data 12/10/1966 a seguito di atto pubblico amministrativo rogato in data 25/05/1966 a favore di XXXXXXXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ contro ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI della Provincia di Cosenza.
- Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:
  - **Ipoteca volontaria a favore (Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario)** iscritta ai nn. 29980/5894 in data 06/09/2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Calvelli Anna di Rende (CS) del 05/09/2006 num. Rep. 54743/8745, importo totale Euro 62.400,00, importo capitale € 41.600,00, durata anni 20, a favore di BANCA INTESA S.P.A. cod. fisc. 00799960158, per la quota 1/1 del diritto di proprietà, e contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (CS) il XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia.
  - **Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Cosenza il 23/05/2024, Rep. 2005, trascritto presso ai nn. 20271/16733 in data**

03/07/2024 di formalità in favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) cod. fisc. 05277610266 e contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

b) **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.

#### **RISPOSTA:**

Nella documentazione presente in atti non erano stati depositati l'estratto catastale della situazione attuale che storica, documentazione prodotta dal sottoscritto CTU. Confrontando i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato con la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente risultano identici.

#### **RISPOSTE AI QUESITI:**

- **QUESITO N° 1:** 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 della presente perizia è ubicato nel Comune di XXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXXXXX, consiste:

- **Immobile** ubicato al piano seminterrato, censito in catasto al foglio di mappa n° XX particella n° XXX sub X categoria A/4 classe 3 consistenza 3,5 vani zona censuaria 2 rendita € 139,19 per come da visura attuale e storica. L'immobile è adibito a residenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX; la superficie al piano seminterrato è di mq 72; confinante vano scala, Via XXXXXXXXXXXXXXXX, e Corte fabbricato proprietà IACP. L'immobile non è divisibile in più lotti.

- **QUESITO N° 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;

Il bene oggetto di pignoramento per come da allegata documentazione, nonché da sopralluogo effettuato in data 16/12/2024, è stato realizzato con strutture portanti in muratura porte in legno e finestre in alluminio. L'altezza dell'immobile è di ml 2,05 ed una superficie di mq 72. L'immobile è ad uso abitazione, l'accesso avviene da Via XXXXXXXXXXXXX del Comune di Cosenza.

All'esecutato XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile è pervenuto per atto di compravendita **del 05/09/2006 Notaio Cavelli Anna**, in Rende **Rep. 54742** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **07/09/2006** ai nn. **20108.1/2006 di formalità**.

Poiché trattasi di immobile ad uso abitativo la vendita dell'immobile è soggetta ad IVA.

**QUESITO N° 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'immobile pignorato è stato realizzato anteriormente alla data del 2 settembre 1967, presumibilmente 1960.

- **QUESITO N° 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 specifichi 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 del 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Non è stato possibile ad accertare i dati della concessione edilizia in quanto il comune di Cosenza sollecitato più volte non ha risposto al sottoscritto CTU.

- **QUESITO N° 5:** Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

Trattasi di fabbricato e non di terreno, pertanto tale punto non sarà trattato.

- **QUESITO N° 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;

Dalla situazione catastale in atti, l'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Cosenza censito in catasto al **foglio di mappa n° XX particella n° XXX sub X categoria A/4 zona censuaria 2 consistenza 3,5 vani rendita € 139,19.**

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento trovano rispondenza con gli identificativi catastali delle risultanze catastali attuali. Inoltre, questo CTU ha acquisito l'ultima planimetria dell'unità immobiliare (si allega copia) depositata presso l'Agenzia del Territorio, da tale scheda si evince che l'immobile risulta conforme allo stato attuale. Si allega inoltre planimetria redatta dal CTU a seguito del sopralluogo del 16/12/2024. Si allega estratto di mappa del foglio n° 13 particella 189 del comune di Cosenza.

- **QUESITO N° 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

L'atto di pignoramento alla parte eseguita è stato notificato in data 25/06/2024, a tale data la parte eseguita XXXXXXXXXX risultava e risulta a tutt'oggi proprietaria del bene oggetto di pignoramento.

- **QUESITO N° 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;*

- **All'esecutato, XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXX CF XXXXXXXXXX, l'immobile è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 05/09/2006 Notaio Calvelli Anna, in Rende Rep. 54742/8744 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/09/2006 ai nn. 20108.1/2006 di formalità dal Sig. XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (CS) il XXXXXXXX.**
- Al Sig. XXXXXXXXXX l'immobile, oggetto della procedura esecutiva, era pervenuto con atto di **compravendita in rettifica** ai nn. 13713/20227 in data 15/05/2004 a seguito di **atto pubblico amministrativo** per Ufficiale Rogante **A.T.E.R.P.** di Cosenza del 15/04/2004, numero Rep. 55, **formalità di riferimento n. 86700 del 12/10/1966** a favore di XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (CS) il XXXXXXXX, per la

quota 1/1 del diritto di proprietà, contro ATERP sede Cosenza codice fiscale 00122710783, avente ad oggetto l'immobile oggetto di pignoramento.

- **QUESITO N° 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;*

Per il calcolo della **superficie commerciale** si applica il metodo della “superficie ragguagliata” che si ottiene assegnando alle superfici le seguenti incidenze:

- Superficie utile netta calpestabile: 100%

#### **Superficie Commerciale Immobile:**

##### **❖ Immobile al piano seminterrato = mq 72,00**

Per procedere ad una valutazione che tenga conto di tutti gli aspetti atti a stabilire un congruo e coerente Valore di Mercato, si ritiene opportuno esporre i criteri di valutazione adottati in due distinti metodi, uno diretto (sintetico-comparativo) ed uno indiretto (capitalizzazione del reddito):

#### **- Sintetico-Comparativo (o del Mercato) - Diretto**

#### **- Capitalizzazione del Reddito - Indiretto**

Il primo **metodo diretto** consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Per quanto riguarda il **metodo indiretto**, esso ha carattere economico-finanziario, e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

I canoni di locazione così rilevati sono oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficiente di attendibilità) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche

dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili. Il rapporto tra reddito e valore viene espresso mediante una formula del tipo: **Valore** =  $\frac{\text{Reddito}}{C}$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

Lo scrivente a tal riguardo ha anche consultato la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio** (si allega in copia) per gli immobili ricadenti nelle zone dove risulta ubicato l'immobile della presente perizia.

L'adozione del **metodo "Comparativo"** presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul mercato immobiliare e che se possibile abbiano le medesime caratteristiche. Ovviamente, risulta alquanto improbabile riferirsi ad esperienze di mercato che possano essere utilizzate direttamente nella valutazione, senza avere preliminarmente operato una selezione ed un adattamento dei dati rilevati ed aver formulato alcune considerazioni in merito alle caratteristiche specifiche che il bene in questione presenta rispetto ai prezzi di riferimento e lo stato conservativo dell'unità immobiliare che influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Per tale motivo, nel listino dell'OMI (Osservatorio Mobiliare Italiani) sono state monitorate e riportate le quotazioni, per ciascuna zona considerata, con riferimento ai diversi stati conservativi posseduti.

La valutazione basata sul **metodo del reddito**, determina il valore rappresentato dalla attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà. Nel caso di investimenti immobiliari, tale metodo comporta la capitalizzazione del reddito mediante:

- 1) la determinazione del reddito prospettico;
- 2) la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- 3) la trasformazione del flusso reddituale in valore attraverso il processo di capitalizzazione.

La posizione, le previsioni circa la stabilità del reddito, il ritorno ottenuto in investimenti alternativi per rischio e durata, sono tutti elementi che la scelta del tasso presuppone aver considerato almeno in termini qualitativi. La capitalizzazione del reddito immobiliare porta, quindi, alla determinazione del valore di mercato della sola proprietà immobiliare. Per determinare il reddito netto vengono detratte dal reddito lordo tutte le spese a carico del proprietario (amministrazione, manutenzione, affitto, inesigibilità, imposte) che si stimano complessivamente nella misura del 20% del reddito annuo lordo. La scelta del giusto saggio di capitalizzazione va operata in funzione di una serie

di elementi che dipendono sia dall'andamento generale della situazione economica, sia da vari fattori specifici del mercato immobiliare. Tale saggio non si presenta sempre come mandato di facile e diretto reperimento e quindi deve essere determinato indirettamente sulla base delle varie specifiche circostanze che lo influenzano. Normalmente, il saggio percentuale di investimento immobiliare in zone centrale di **Cosenza** può variare entro i limiti di due punti, con la seguente oscillazione: **r min = 3 - r max = 5**. Il saggio minimo si riferisce principalmente ad immobili che non presentano rilevanti rischi di investimento, che non richiedono particolari interventi di manutenzione, facilità di collegamenti ecc. Il saggio massimo si riferisce, invece, ad immobili con caratteristiche del tutto opposte, ubicati in zone periferiche di espansione con aree di sfritto non determinabili nella stima di redditi futuri.

Sulla base di quanto esposto in precedenza e visto l'ultima quotazione dell'Agenzia delle Entrate relativa al 2° semestre 2023, per il Comune di **Cosenza** (di cui si allega in copia) si ha:

**Unico Lotto unità immobiliare ad uso residenziale:**

➤ **Fascia/zona: Centrale/CENTRALE Via XXIV Maggio, Parisio, C.SO Italia, Viale Trieste, Piazza FERA e Piazza LORETO; codice zona: B1, micro zona Catastale N°: 4, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale** e, per un immobile di cui alla presente perizia, immobile ad uso abitazione civile economica, **indica valori di mercato minimo di 830,00 €/mq e max di 1.200,00 €/mq e, valori di locazione minimo di 3,40 €/mq mensili e max di 4,70 €/mq.** Lo scrivente C.T.U., premesso che i valori su espressi si riferiscono alla superficie lorda, mentre il valore verrà calcolato in funzione della **superficie commerciale**, ritiene di fissare il prezzo unitario di riferimento come **valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq ed un valore locativo pari a 3,80 €/mq per un immobile ad uso abitativo.**

✓ **a) Stima comparativa diretta**

Assunto il valore di 1.000,00 €/mq il valore di mercato è di:

€/mq 1.000,00 x mq 72,00 (superficie lorda) = **€ 72.000,00**

✓ **b) Stima a capitalizzazione di reddito**

Assunto un canone di affitto mensile di 3,80 €/mq x 72,00 = € 274,00 e quindi di **€ 3.014,00 annue (reddito lordo annuo)**, il reddito netto, detratto il 15% per spese a carico del proprietario (manutenzione, spese straordinarie, ecc.) è pari a **€ 2.562,00.**

Assunto un saggio di capitalizzazione, nel caso specifico, pari al 4,0% si ha una stima a reddito pari a:  $\text{€ } 2.562,00 : 0,040 = \text{€ } 64.050,00$

**Il valore dell'immobile come media dei due valori è:  $\text{€ } (72.000,00 + 64.000,00)/2 = \text{€ } 68.000,00$  Pertanto il valore di mercato è di  $\text{€ } 68.000,00$**

Considerati i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni di stima relativo all'immobile oggetto di pignoramento, qui di seguito si riportano:

**Decurtazioni dovute all'abbattimento forfettario del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti e difformità catastali (pari al 10%) si ha il seguente prezzo a base d'asta:**

**unico lotto:  $\text{€ } 68.000,00 - 10\% = \text{€ } 61.200,00$**

**QUESITO N° 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;

Trattasi di un immobile ad uso abitazione costituito da unico immobile pertanto, non è possibile la formazione di più lotti.

**QUESITO N° 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 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;

L'immobile è in possesso del Sig. **XXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** CF **XXXXXXXXXX**, l'immobile è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del **05/09/2006** Notaio Calvelli Anna, in Rende Rep. **54742/8744** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **07/09/2006** ai nn. **20108.1/2006** di formalità dal Sig. **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** (CS) il **XXXXXXXXXX**, alla data del sopralluogo effettuato il 16/12/2024 l'immobile non è occupato da terzi. Inoltre, l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

- **QUESITO N° 12:** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

L'immobile oggetto della presente perizia non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

- **QUESITO N° 13:** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

In allegato alla presente perizia si allegano estratti di mappa catastale del foglio n° 13; planimetria allo stato attuale redatta dal CTU. Si allega altresì documentazione fotografica.

- **QUESITO N° 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;

### **UNICO LOTTO:**

**Immobile adibito ad uso civile abitazione ubicato nel Comune di Cosenza in Via XXXXXXXXXXXXXXXX, XX di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX:**

**Descrizione e Composizione:** Immobile adibito a civile abitazione costituito da un seminterrato superficie di mq 72,00;

### **Dati catastali:**

l'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al **foglio di mappa n° 13 particella n° 189 sub 7, categoria A/4 zona censuaria 2 rendita € 139,19;**

**Natura e Titolarità giuridica:** Piena proprietà per 1/1  
**del diritto oggetto di pignoramento**

### **Occupazione:**

L'immobile pignorato è nella piena proprietà del **Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX**

**Prezzo Base:**

**Prezzo Base della Stima**

**€ 68.000,00**

**al netto delle decurtazioni:**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**€ 61.200,00**

- **QUESITO N° 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 allega copia della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

### **CONCLUSIONI:**

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, si precisa che nessuna problematica è stata riscontrata dal sottoscritto nei quesiti da 1 a 15 e nel ringraziare la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatomi, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, restando a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, si porgono con stima distinti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) Planimetria catastale unità immobiliare;
- 3) Planimetria stato attuale redatta dal CTU;
- 4) Visura Storica e Attuale;
- 5) Documentazione Fotografica;
- 6) Verbale di Sopralluogo;
- 7) Banca dati Quotazioni immobiliari;
- 8) Foglio Riassuntivo Immobile Pignorato;
- 9) Relazione Perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante

**Fagnano Castello, lì 26/02/2025**

**IL Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Giorgio GALLO**