

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 120/2020
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giorgio Previte
CREDITORE PROCEDENTE: MAIOR SPV S.r.l.

DEBITORE: [REDACTED]

UBICAZIONE: Via Forgitelle Comune di Spezzano della Sila (CS)

GRUPPO TAVOLE:

Relazione CTU

TAV N°:

ELABORATO:

SCALA:

IL CTU:

Ing. Mariagrazia Caputi

Maggio 2022

Indice

1	Premessa.....	2
1.1	Parti in causa.....	2
1.2	Giuramento	2
1.3	Immobili oggetto di pignoramento	2
1.4	Sintesi operazioni peritali	3
2	Risposte ai quesiti.....	6
2.1	Quesito n.1	6
2.2	Quesito n.2	9
2.3	Quesito n.3	10
2.4	Quesito n.4	11
2.4.1	Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 992 sub 9	15
2.5	Quesito n. 5	20
2.6	Quesito n. 6	22
2.7	Quesito n. 7	24
2.8	Quesito n. 8	25
2.8.1	Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 992 sub 9 – piano secondo 26	
2.9	Quesito n. 9	31
2.10	Quesito n. 10	32
2.11	Quesito n. 11	33
2.12	Quesito n. 12	34
2.13	Quesito n. 13	35
2.14	Quesito n. 13 bis	36
2.15	Quesito n. 14	37
2.15.1	Descrizione metodo di stima	37
2.15.2	Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 992 sub 9	41
2.16	Quesito n. 15	45
3	Conclusioni.....	46
4	Elenco degli allegati	47

1 Premessa

1.1 Parti in causa

La sottoscritta ing. Mariagrazia Caputi iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n.5285 con studio tecnico in Zumpano (CS) alla via Serre n.25, su incarico del Giudice per l'esecuzione immobiliare, dott. Giorgio Previte, giusta nomina del 26 ottobre 2021, (*Allegato 1 – Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo*), provvede a redigere la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **120/2020 Reg. Esec.** vertente tra **MAIOR SPV S.R.L** e per essa **Prelios Credit Servicing S.p.a.**, rappresentata e difesa dall'avvocato Mario Loy, e il signor [REDACTED]

1.2 Giuramento

Il giuramento di rito è avvenuto, in data 24/11/2021 mediante deposito telematico di apposito atto, come stabilito dal provvedimento di nomina del Giudice (*Allegato 1 – Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo*).

1.3 Immobili oggetto di pignoramento

La procedura esecutiva immobiliare di cui alla presente relazione ha come oggetto il pignoramento di un'abitazione sita nel Comune di Spezzano della Sila alla via Forgitelle, che si sviluppa su piano secondo e sottotetto, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila come segue:

Abitazione di tipo economico, categoria A/3, classe 2, foglio 2, particella 992 sub 9, zona cens. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 100 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 95 mq, rendita: euro 278,89, indirizzo: via Forgitelle, piano 2-3.

1.4 Sintesi operazioni peritali

A seguito della nomina avvenuta in data **26 ottobre 2021**, si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi della documentazione presente in atti e si è provveduto all'individuazione planimetrica degli immobili pignorati.

Il **30 novembre 2021** è stata inviata a mezzo PEC, al Responsabile dell'ufficio anagrafe del comune di Roma, la richiesta di rilascio del certificato di stato civile, dell'eventuale certificato di matrimonio, del certificato di residenza e dello stato di famiglia del sig. [REDACTED]. Per il rilascio dei predetti certificati sono state inviate numerose mail di sollecito a seguito delle quali è stato richiesto, a mezzo PEC del 2 febbraio 2022, il pagamento dei diritti di segreteria. Detti certificati sono stati rilasciati in data 22 febbraio 2022.

A seguito di comunicazione del 22 febbraio 2022 ricevuta dal Comune di Roma, il certificato di matrimonio è stato richiesto al Comune di Strongoli a mezzo PEC del 20 aprile 2022. Copia del certificato di matrimonio è stata inviata dal Comune di Strongoli alla scrivente a mezzo PEC il 21 aprile 2022 (*Allegato 3 - Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio*).

Si è proceduto, in più fasi, al reperimento della documentazione relativa all'abitazione pignorata e nello specifico è stata acquisita la seguente documentazione:

1. **Documentazione Catastale** (*Allegato 4- Documentazione catastale*) - comprendente i seguenti documenti:
 - Elaborato planimetrico fabbricato foglio 2 particella 992;
 - Elenco subalterni fabbricato foglio 2 particella 992;
 - Visura planimetrica foglio 2 particella 992 sub 9;
 - Visura storica foglio 2 particella 992 sub 9;
2. **Certificato di destinazione urbanistica** – rilasciato in data **22 aprile 2022** dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Spezzano della Sila; per il suddetto certificato era stata presentata opportuna richiesta inviata tramite PEC al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Spezzano della Sila in data **24 novembre 2021**, sollecitata attraverso successive PEC (*Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).
3. **Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata** – acquisita presso l'ufficio tecnico comunale in data **22 aprile 2022** a seguito di domanda presentata tramite PEC all'ufficio tecnico del Comune in data **24 novembre 2021**, sollecitata attraverso successive PEC - di seguito elencata e riportata all'interno dell'*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila e relativa richiesta di rilascio*:



- **Progetto iniziale di cui alla concessione edilizia n.12 del 16/06/1988**, comprendente:
 - Domanda di rilascio concessione del 18 aprile 1988;
 - Attestato di deposito Genio civile 26 aprile 1988;
 - Concessione edilizia n.12 del 16 giugno 1988;
 - Progetto comprendente:
 - Relazione;
 - Piante;
 - Prospetti e sezioni.
- **Progetto in variante n.1 di cui alla concessione edilizia n.19 del 25 luglio 1988 e n.3 del 9 febbraio 1989**, comprendente:
 - Domanda di rilascio concessione del 24 giugno 1988;
 - Parere commissione edilizia del 1 luglio 1988;
 - Concessione edilizia n.19 del 25 luglio 1988;
 - Voltura concessione edilizia;
 - Concessione edilizia n.3 del 9 febbraio 1989;
 - Progetto comprendente:
 - Relazione;
 - Piante;
 - Prospetti e sezioni;
 - ricevute genio civile.
- **Progetto in variante n.2 di cui alla concessione edilizia n.16 del 12 aprile 1990**, comprendente:
 - Lettera di trasmissione elaborati del 16 dicembre 1989;
 - Concessione edilizia n. 16 del 12 aprile 1990;
 - Progetto comprendente:
 - Relazione;
 - Planimetrie;
 - Profili;
 - Piante;
 - Prospetti e sezioni;
 - ricevute genio civile.
- **Certificato di abitabilità del 25 settembre 1990**, comprendente:
 - Domanda di permesso di abitabilità del 24 luglio 1990;
 - Certificato di abitabilità del 25 settembre 1990;
 - Elaborato planimetrico;
 - Planimetria catastale.

4. Ispezioni Ipotecarie – sono state acquisite le ispezioni ipotecarie dell'abitazione pignorata al fine di verificare la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di nuove ulteriori formalità rispetto a quelle riportate nel certificato notarile (*Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie*).

Il **24 novembre 2021** è stata inviata, tramite PEC, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza, la richiesta di notizie relativa alla eventuale esistenza di contratti di locazione; in data **20 dicembre 2021** è stato ricevuto tramite PEC dell'Agenzia delle Entrate l'esito della suddetta richiesta. (*Allegato 9-Richiesta ed esito notizie contratti di locazione*).

Il **18 novembre 2021**, considerato che la scrivente è stata nominata successivamente al primo accesso da parte del custode che quindi aveva già acquisito il possesso del cespite, è stato comunicato al custode, a mezzo PEC, l'esecuzione del primo sopralluogo previsto per la data del **23 novembre 2021**. (*Allegato 2 – Comunicazioni sopralluogo e relativo verbale*).

Il **23 novembre 2021** è stato effettuato il primo sopralluogo alla presenza della sottoscritta, dell'avv. Melania Muto, in qualità di custode del bene pignorato e dell'ing. Francesco Spada in qualità di collega del CTU. In tale occasione si è proceduto ad effettuare, alla presenza degli intervenuti, il rilievo metrico e fotografico completo dell'abitazione pignorata (*Allegato 8- Rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata*).

Si è inoltre proceduto alla redazione, lettura e firma del verbale di sopralluogo da parte degli intervenuti (*Allegato 2 – Comunicazioni sopralluogo e relativo verbale*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2 Risposte ai quesiti

2.1 Quesito n.1

Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Pro. Civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva, sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i beni residui per cui la documentazione sia valida e completa;

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre precisare:

"[...] 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. [...]"

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. [...]"

Relativamente alla procedura in esame è stato emesso un unico atto di pignoramento a carico del sig. [REDACTED] notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 18/09/2020 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/10/2020 (n. registro generale 25611; n. di registro particolare 18898) per il credito di euro 63.635,45 oltre interessi maturati e maturandi.

Per il procedimento in oggetto è stata depositata in data 28/12/2020 dall'avvocato Mario Loy, nella sua qualità di avvocato difensore di Mayor SPV srl, **certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del notaio dott.ssa Anna Calvelli redatto in data 10/11/2020.**

La suddetta relazione notarile contiene i soli dati catastali attuali dell'immobile pignorato, ma non quelli storici.

Di seguito si riportano i dati rilevati all'interno del certificato Notarile:

A. PROVENIENZA RIPORTATA NEL CERTIFICATO NOTARILE:

- Al ventennio, l'unità immobiliare è nella titolarità del signor [REDACTED] sopra generalizzato, per i diritti citati, (non specificato regime patrimoniale), per essere allo stesso pervenuta dalla signora [REDACTED] giusta atto di compravendita, a rogito Notaio Lanzillotti Stefania rep. n. 62946/22089 del 20/04/2006 - trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 21/04/2006 ai numeri 8889 R.P. e 13253 R.G.

- Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, si precisa, che:

- quanto alienato, si apparteneva alla generalizzata [REDACTED] in virtù di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'atto di compravendita, a rogito Notaio Micciulli Nicola rep. n. 56162 del 09/03/1993 - trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 23/03/1993 ai numeri 3922 R.P. e 6715 R.G.

B. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

- Nota Di Iscrizione N. 13254/2469 del 21/04/2006 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito Notaio Lanzillotti Stefania sede Cosenza (Cs) rep. n. 62947/22090 del 20/04/2006

A favore: Banco Carino S.p.A. - sede Cosenza (Cs) - C.F. 12336590156 (Domicilio ipotecario eletto -)

Contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Capitale di euro 100.000,00 - durata anni 15 anni - Ipoteca di euro 150.000,00

Gravante sull'unità immobiliare in oggetto.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale - Tribunale Civile di Cosenza rep. n. 2054 del 23/09/2020 - trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 30/10/2020 ai numeri 18898 R.P. e 25611 R.G.

A favore: Maior Spv Srl sede Conegliano (Tv), codice fiscale 04951650268

Contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Gravante sull'unità immobiliare in oggetto.

C. DATI CATASTALI ATTUALI RIPORTATI NEL CERTIFICATO NOTARILE:

CERTIFICA	
altresi che, in base ai controlli effettuati presso i	
competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della	
procedura esecutiva risultano essere censiti	
- Catasto Fabbricati Comune di SPEZZANO DELLA SILA, Foglio 2	
particella 992-sub-9	Zona censuaria 2 - Categoria A/3
Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale 100 m²	
Rendita 278,89 - Via Forgitelle - piano 2-3	
in ditta: [REDACTED]	
[REDACTED]	-Proprietà per 1/1

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al sig. [REDACTED] la proprietà dell'immobile pignorato, a seguito della trascrizione dei seguenti atti:

- **atto di compravendita**, del notaio Stefania Lanzillotti del 20/04/2006, repertorio 62946/22089, trascritto a Cosenza il 21/04/2006 ai nn. 8889 R.P. e 13253 R.G. in favore del sig. [REDACTED] e contro [REDACTED]
- **atto di compravendita** del notaio Micciulli Nicola del 09/03/1993, repertorio 66162 trascritto a Cosenza il 23/03/1993 ai nn. 5922 R.P. e 6715 R.G. in favore della sig.ra [REDACTED]

La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile pignorato, essendo presente certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In base a quanto riportato nel certificato notarile, risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.

Si precisa che all'interno della certificazione notarile sono riportati i dati catastali attuali ma non sono riportati i dati storici dell'immobile in analisi; sono inoltre riportate le risultanze dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento per l'immobile in analisi.

2.2 Quesito n.2

Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Relativamente all'abitazione pignorata distinta al catasto fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al foglio 2 particella 992 sub 9, dal certificato notarile e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie*) sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. *ISCRIZIONE del 21/04/2006 - Registro Particolare 2469 Registro Generale 13254
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 62947/22090 del 20/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO¹*
2. *TRASCRIZIONE del 30/10/2020 - Registro Particolare 18898 Registro Generale 25611
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 2054 del 23/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI²*

Inoltre dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente risulta la seguente annotazione:

3. *ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 2452 Registro Generale 17154
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 62347 del 30/01/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 17699 del 1990*

¹ Nota Di Iscrizione N. 13254/2469 del 21/04/2006 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito Notaio Lanzillotti Stefania sede Cosenza (Cs) rep. n. 62947/22090 del 20/04/2006 -A favore Banca Carime s.p.a. - Sede Cosenza (cs) C.F. 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto)
Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Capitale di euro 100.000,00 - durata anni 15 anni – Ipoteca di euro 150.000,00 (cfr. Certificazione notarile depositata in atti).

² VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale - Tribunale Civile Di Cosenza rep. n. 2054 del 23/09/2020 - trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 30/10/2020 ai numeri 18 8 98 R.P. e 25611 R.G.
A favore: Maior Spv Srl sede Conegliano (Tv), codice fiscale 04951650268
Contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. (cfr. Certificazione notarile depositata in atti).

2.3 Quesito n.3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Relativamente all'abitazione pignorata è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. **Elaborato planimetrico fabbricato** foglio 2 particella 992;
2. **Elenco subalterni** foglio 2 particella 992;
3. **Visura planimetrica** foglio 2 particella 992 sub 9;
4. **Visura storica** foglio 2 particella 992 sub 9;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4- Documentazione catastale*.

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** dal quale si evince quanto segue (cfr. *Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*):

CERTIFICA	
che il lotto sito in agro di Forgitelle fraz. di Spezzano della Sila, distinto in Catasto al: Foglio 2 Mappali 992 nel vigente Strumento Urbanistico Comunale, ha la seguente destinazione urbanistica:	
Foglio di Mappa n. 2	
Particella n. 992 ricade: - interamente in Zona A2 (Zone sature e di ristrutturazione urbanistico-edilizia Vincolo edilizio: Nulla Osta Ambientale); tale superficie non ricade in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico; ***	
Si CERTIFICA inoltre che, relativamente a detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.	
Si rilascia a richiesta di parte, per i soli usi consentiti dalla Legge.	
SPEZZANO della SILA, 22/04/2022	
Il Responsabile Ufficio Tecnico ing. Pier Paolo BONANNO	

Per maggiori dettagli si rimanda all' *Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

2.4 Quesito n.4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti aeroporti), nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre provvedere:

"[...] 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 [...]"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile pignorato è ubicato all'interno di un edificio di 3 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano seminterrato. Detto edificio, composto da diversi appartamenti, magazzini e autorimesse, è ubicato nel Comune di Spezzano della Sila alla località Forgitelle, nell'area dell'altopiano silano.

L'immobile dista circa 37 km dallo svincolo autostradale di Cosenza dell'autostrada A2 del Mediterraneo; dista poi circa 35 km dalla stazione dei treni di Vagliolise (CS), circa 35 km dal centro di Cosenza (CS), 38 km dal centro di Rende e 1,5 km dalla strada statale 107 silana-crotonese.

La zona in cui è ubicato l'immobile è servita da urbanizzazioni primarie (rete idrica e fognaria, rete distribuzione metano, rete elettrica e telefonica) e secondarie (scuole, presidi medici, impianti sportivi, parchi urbani e chiese).

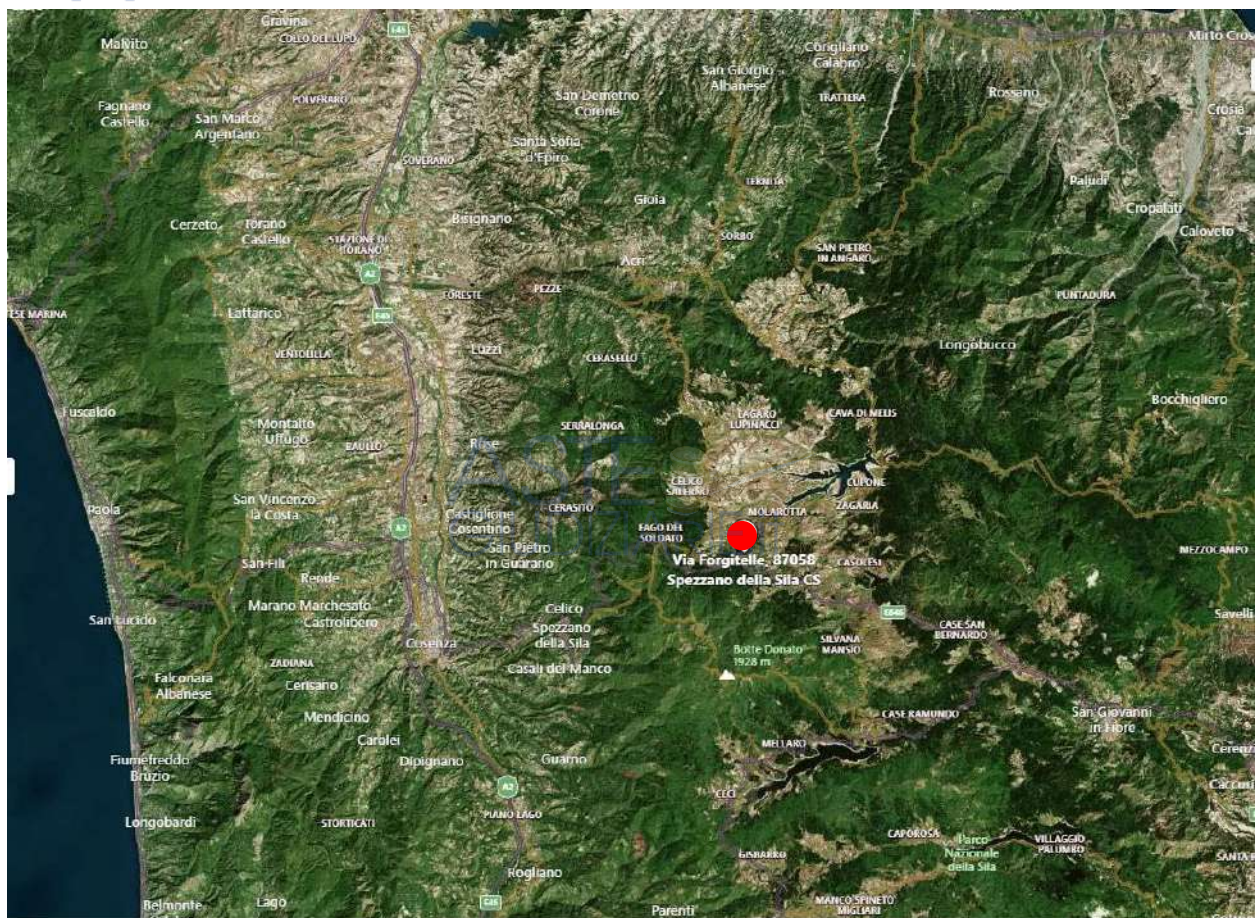


Figura 1: Individuazione planimetrica dell'immobile pignorato.

All'edificio, risalente al 1990, si accede da un cortile recintato e dotato di cancello pedonale e carrabile con accesso dalla via Forgitelle.



Figura 2: Individuazione immobile pignorato – vista lato nord-est .

L'edificio, realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e copertura in c.a., è rifinito esternamente con intonaci e rivestimenti in pietra e legno.

La corte comune del fabbricato è recintata e priva di pavimentazione. Il cortile del fabbricato viene utilizzato per accedere alle varie unità immobiliari ed in parte è utilizzato come area parcheggio a servizio dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 3: Individuazione immobile pignorato – vista lato nord .

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.4.1 Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 992 sub 9

L'abitazione pignorata, facente parte del fabbricato descritto nel paragrafo precedente, si sviluppa su piano secondo e sottotetto. I due piani dell'abitazione sono collegati attraverso una scala in legno interna all'abitazione.

L'abitazione è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila al foglio n.2 particella 992 sub 9 di categoria catastale A/3 (abitazione di economico), classe 2, zona cens. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 100 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 95 mq, rendita: euro 278,89, indirizzo: via Forgitelle, piano 2-3.

Al piano secondo l'abitazione in analisi confina ad ovest con il sub 10, ad est e a nord con la corte del fabbricato e a sud con il vano scala (sub 24).

Al piano sottotetto l'abitazione in analisi confina ad ovest con il sub 11, ad est e a nord con la corte del fabbricato e a sud con i sub 12 e 24 (vano scala).

All'abitazione pignorata si accede attraverso il vano scala del fabbricato che è privo di ascensore. (cfr figura 4).



Figura 4: Foto a sx: vista del vano scala dall'esterno; foto a dx: vista del vano scala dall'interno.

L'abitazione all'esterno è perfettamente rifinita con intonaci, rivestimenti in pietra e legno.

Anche all'interno l'abitazione è perfettamente rifinita e si presenta in un buono stato di conservazione generale (*Allegato 8- Rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata*). Al piano secondo presenta una superficie utile calpestabile di circa 41,60 mq, ovvero lorda di 48,70 mq circa, oltre a 8,50 mq circa di balcone; al piano sottotetto la superficie utile calpestabile caratterizzata da un'altezza maggiore di 1,50 m, è pari a circa 27,50 mq, ovvero lorda di 32,80 mq circa, oltre a 8,60 mq circa di balcone. La superficie lorda complessiva al piano sottotetto è pari a circa 46,50 mq.

		Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda complessiva (mq)
Piano secondo	Ambienti Coperti	Ingresso-soggiorno	27,50	48,68
		Camera	10,49	
		Wc	3,63	
		TOTALE	41,62	
	Scope rti	Balcone	8,49	
Piano sottotetto	Ambienti Coperti h>1,50 m	Disimpegno	2,00	32,85
		wc	3,89	
		Camera	15,31	
		Ripostiglio	6,23	
		TOTALE	27,43	
	Scope rti	Balcone	8,58	

Tabella 1: Sintesi superfici appartamento

L'appartamento comprende, al piano secondo, un soggiorno con camino posto all'ingresso da cui si ha accesso al balcone, al bagno ed alla camera da letto. Al piano sottotetto sono presenti un bagno, una camera e un ripostiglio. (cfr. figura 14 e *Allegato 8- Rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati*). Non è presente la zona cucina.

Nel soggiorno posto all'ingresso è inoltre presente una porta in legno che non è stato possibile aprire in quanto era chiusa a chiave e che, verosimilmente, consente l'accesso all'adiacente sub 10 (salvo che dietro la porta non sia stato realizzato un muro).

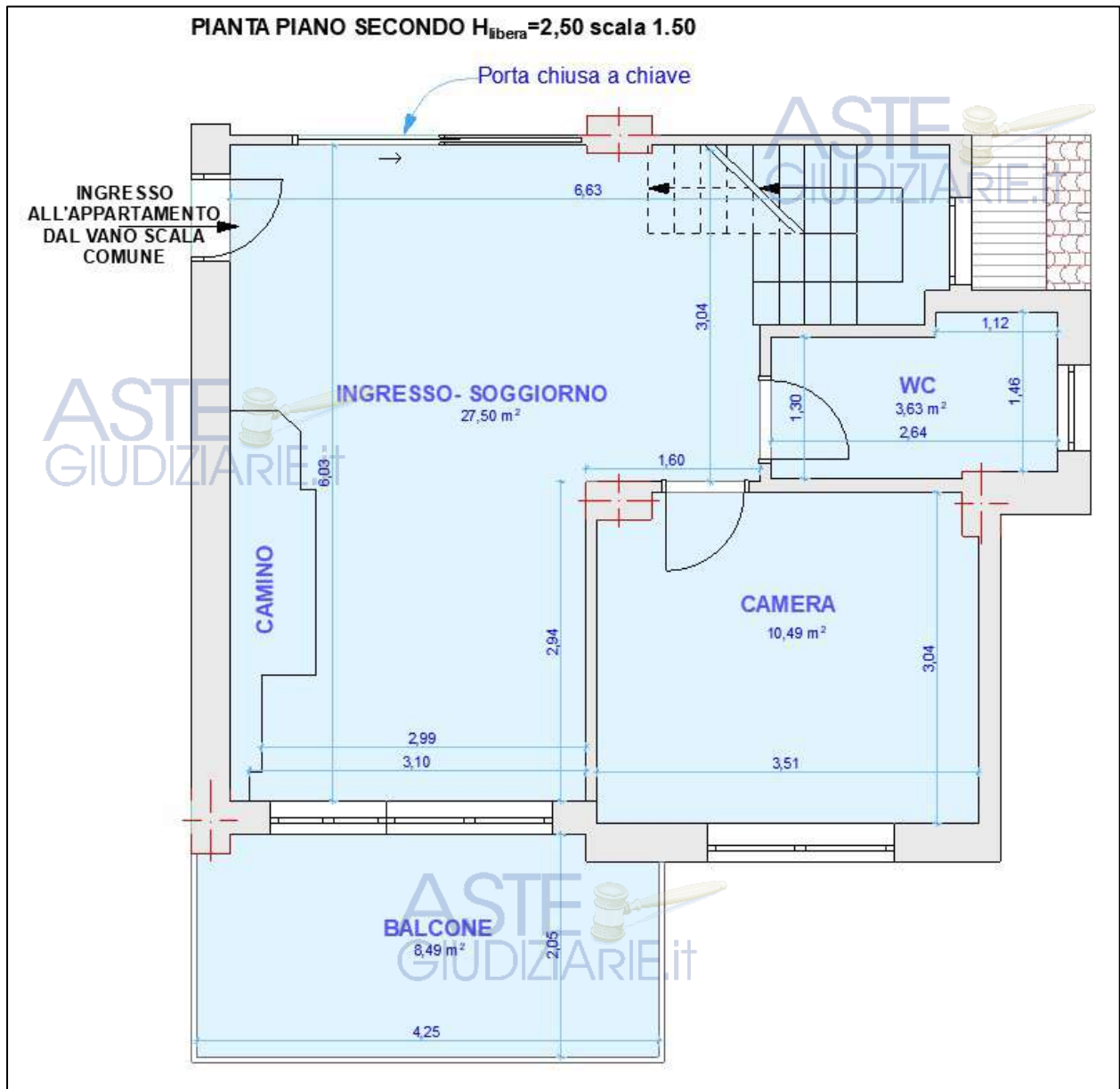


Figura 5: Rilievo metrico dell'appartamento pignorato con indicazione delle superfici nette – piano secondo.

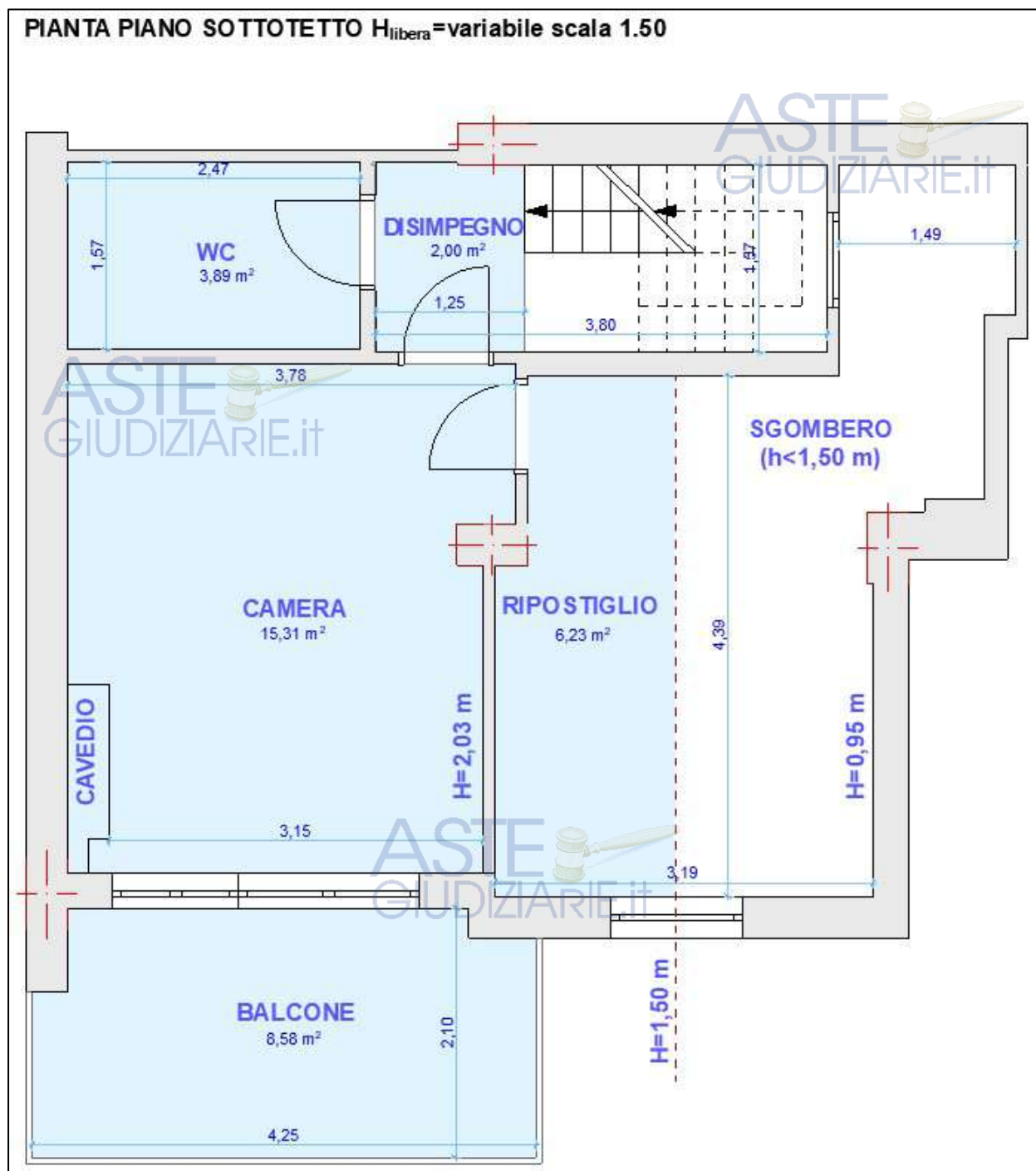


Figura 6: Rilievo metrico dell'appartamento pignorato con indicazione delle superfici nette – piano sottotetto.

L'appartamento è dotato di aperture (finestre e porte-finestre) sui lati nord, ed est. Nel dettaglio al piano secondo l'ingresso-soggiorno ha aperture sia ad est che a nord, la camera presenta aperture con esposizione ad est, ed il wc ha un'apertura a nord; al piano sottotetto la camera e il ripostiglio presentano aperture ad est, il wc è privo di aperture ed il vano scala presenta un'apertura a nord.

Da un punto di vista distributivo, l'appartamento è adatto alle moderne esigenze abitative: dalla zona living posta all'ingresso, si accede direttamente alla camera, al wc e alla scala che conduce al piano superiore dove, attraverso un disimpegno, si ha accesso al bagno, alla camera e, da quest'ultima, al ripostiglio e al balcone.



Figura 7: Appartamento pignorato piano secondo- ingresso-soggiorno

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in parquet ad eccezione dei bagni che presentano pavimenti in gres. Anche i rivestimenti dei bagni sono in gres.

Gli infissi esterni, sono in legno con vetrocamera mentre le tapparelle esterne sono in PVC.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caminetto e termoconvettori.

Ai fini IVA si precisa che, essendo il debitore esecutato/venditore **un soggetto privato**, l'operazione di trasferimento dell'immobile si considera fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione l'acquirente dovrà pagare l'imposta di registro in misura proporzionale nonché le imposte catastale ed ipotecaria in misura fissa.

2.5 Quesito n. 5

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

L'abitazione pignorata è ubicata a Spezzano Sila (Cs), alla località Forgitelle, piano secondo e terzo (piano sottotetto); è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Sila al foglio 2, particella 992, sub 9, zona cens. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 100 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 95 mq, rendita: euro 278,89.

Al piano secondo l'abitazione in analisi confina ad ovest con il sub 10, ad est e a nord con la corte del fabbricato e a sud con il vano scala (sub 24).

Al piano sottotetto l'abitazione in analisi confina ad ovest con il sub 11, ad est e a nord con la corte del fabbricato e a sud con i sub 12 e 24 (vano scala).

Tale descrizione attuale è parzialmente conforme a quella contenuta nel pignoramento; nel dettaglio all'interno del pignoramento viene indicato il confine dell'appartamento, oltre che con il vano scala, con il solo sub 10 al piano terra e non anche con i sub 11 e 12 al piano terzo (sottotetto). Inoltre all'interno del pignoramento viene indicata come "via catastale" di ubicazione dell'immobile la "via Trasloco Camigliatello", stesso indirizzo riportato all'interno della visura catastale fino al 19/05/2015.

Si segnala inoltre che all'interno del pignoramento al piano terzo viene indicata l'esistenza di un solo vano e un wc mentre allo stato attuale sono presenti due vani ed un wc al predetto piano.

La rimanente descrizione catastale contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale (cfr immagini seguenti).

del Sig. [REDACTED] sito "nel Comune di Spezzano della Sila (CS) alla Frazione Camigliatello Silano, località Forgitelle, (catastalmente Via Trasloco Camigliatello) e precisamente:
 "appartamento sviluppatosi tra i piani secondo e terzo, comp da due vani e w.c. al piano secondo e un vano e w.c. al terzo piano, confinante nell'insieme con appartamento individuato con il subalterno 10, vano scala, spazio condominiale verso strada statale e verso Condominio De Rose.
 Figura riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, particella 992, subalterno 9, Via Trasloco Camigliatello, piano II-III, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani e rendita catastale euro 278,89";

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune 1896 - SPEZZANO DELLA SILA (CS)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana Foglio 2 Particella 992 Subalterno 9

Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di COSENZA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione
 Registro generale n. 25611
 Registro particolare n. 18898
 Presentazione n. 7 del 30/10/2020

Pag. 2 - Fine

Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	4,5 vani	N. civico	-
Indirizzo	LOC. FORGITELLE				

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/11/2021

Dati identificativi: Comune di SPEZZANO DELLA SILA (1896) (CS)
 Foglio 2 Particella 992 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di SPEZZANO DELLA SILA (1896) (CS)
 Foglio 2 Particella 992

Classamento:
 Rendita: Euro 278,89
 Zona censuaria 2
 Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 4,5 vani
 Foglio 2 Particella 992 Subalterno 9
Indirizzo: VIA FORGITELLE Piano 2 - 3
Dati di superficie: Totale: 100 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 95 m²

Figura 8: Descrizione dell'appartamento individuato in catasto al foglio 2 particella 992 sub 9 riportata nell'atto di pignoramento immobiliare (immagine in alto), nella relativa nota di trascrizione (immagine al centro) e nella visura catastale (immagine in basso).

Ciò detto, è possibile affermare che i dati indicati nel pignoramento, pur essendo in alcuni punti imprecisi, consentono l'individuazione del bene.

Per quanto riguarda la via di ubicazione dell'immobile indicata nel pignoramento ("via Trasloco Camigliatello") si precisa che, pur non corrispondendo alla descrizione attuale, fino al 19/05/2015 ha identificato l'immobile come visibile all'interno della visura storica (*Allegato 4- Documentazione catastale*).

2.6 Quesito n. 6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Con riferimento all'abitazione pignorata è stata acquisita, presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza, la seguente documentazione (*Allegato 4- Documentazione catastale*):

- Elaborato planimetrico fabbricato foglio 2 particella 992;
- Elenco subalterni fabbricato foglio 2 particella 992;
- Visura planimetrica foglio 2 particella 992 sub 9;
- Visura storica foglio 2 particella 992 sub 9;

Al piano secondo è stata rilevata la presenza di una apertura (con una porta chiusa a chiave) che, verosimilmente, consente l'accesso all'adiacente unità immobiliare identificata con il sub 10 (cfr. figura 9).

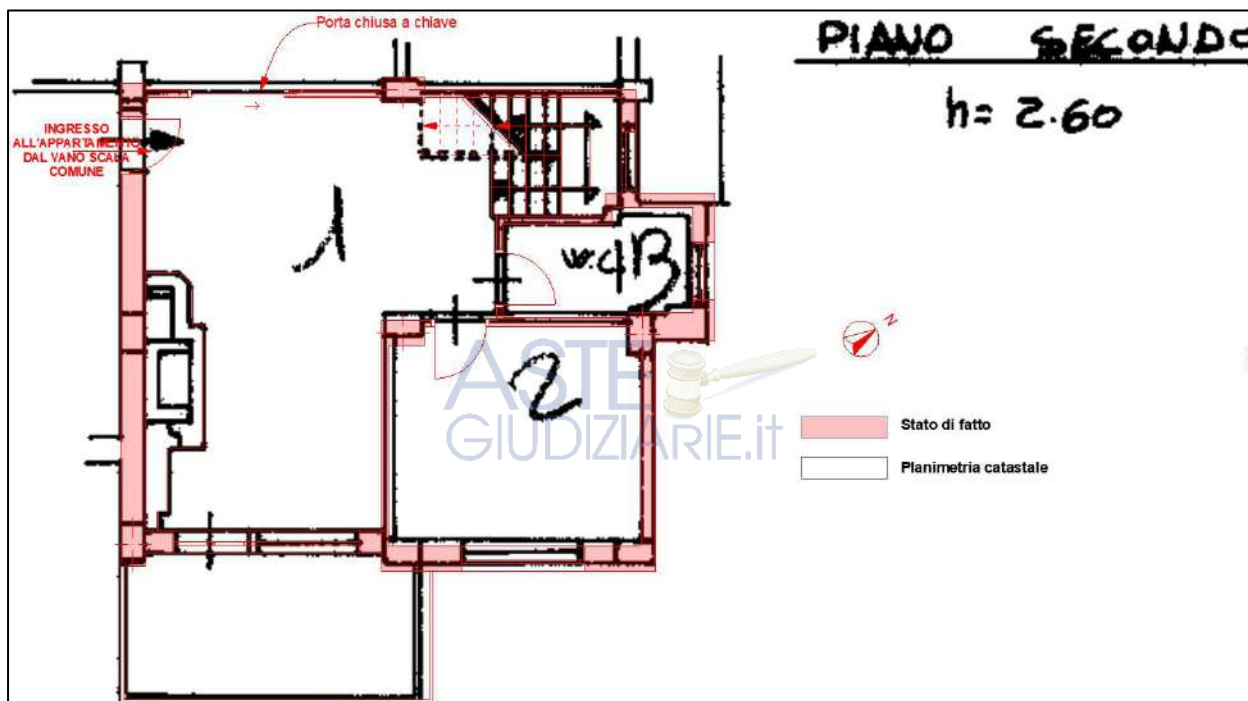


Figura 9: Sovrapposizione visura planimetrica catastale dell'appartamento pignorato (foglio 2 particella 992 sub 9) e rilievo effettuato in fase di sopralluogo – Piano secondo.

Al piano terzo (sottotetto) all'interno della planimetria catastale non risultano presenti: il tramezzo di separazione in corrispondenza del pilastro centrale dell'abitazione (cfr. figura 10) e, parzialmente, il tramezzo di separazione con la scala interna all'abitazione.

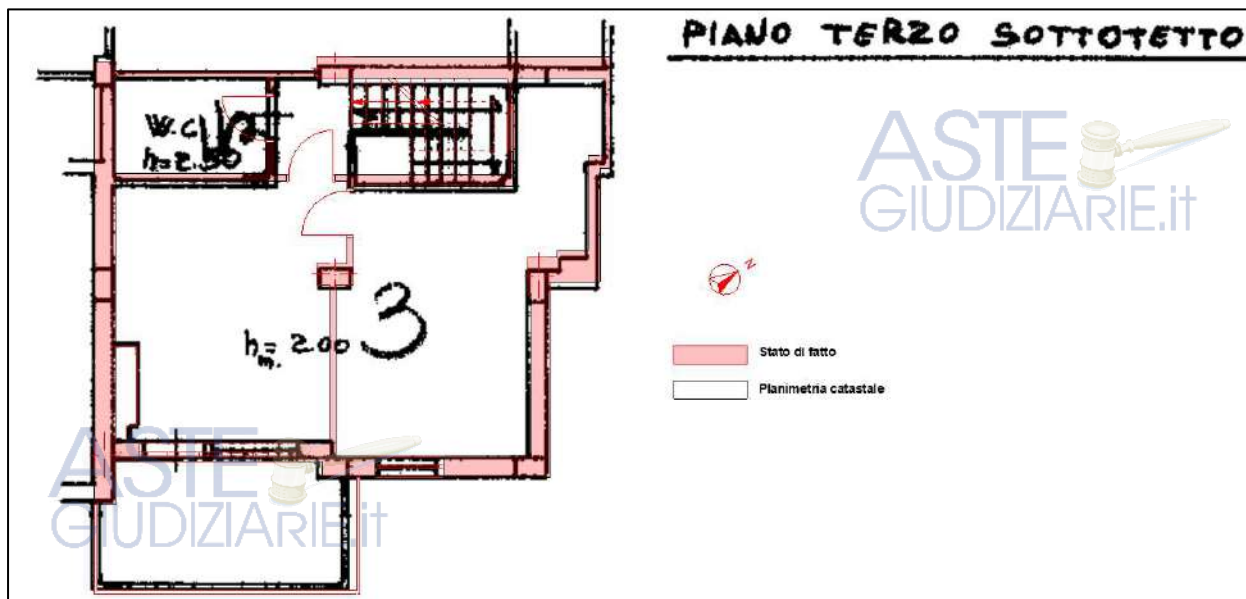


Figura 10: Sovrapposizione visura planimetrica catastale dell'appartamento pignorato (foglio 2 particella 992 sub 9) e rilievo effettuato in fase di sopralluogo – Piano terzo sottotetto.

Le suddette difformità richiedono un aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione interna il cui compenso professionale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per tributi catastali relativi alla pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....	€ 300,00
Tributi catastali pratica DOCFA appartamento piano terra.....	€ 50,00
TOTALE.....	€ 350,00

2.7 Quesito n. 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dal **certificato di destinazione urbanistica**, rilasciato in data 22 aprile 2022 dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Spezzano della Sila (Cs), a seguito di richiesta presentata in data **24 novembre 2021** (*Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*), si evince quanto segue:

CERTIFICA	
che il lotto sito in agro di Forgitelle fraz. di Spezzano della Sila, distinto in Catasto al: Foglio 2 Mappali 992 nel vigente Strumento Urbanistico Comunale, ha la seguente destinazione urbanistica:	
Foglio di Mappa n. 2	
Particella n. 992 ricade: - interamente in Zona A2 (Zone sature e di ristrutturazione urbanistico-edilizia Vincolo edilizio: Nulla Osta Ambientale); tale superficie non ricade in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;	

Si CERTIFICA inoltre che, relativamente a detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.	
Si rilascia a richiesta di parte, per i soli usi consentiti dalla Legge.	
SPEZZANO della SILA, 22/04/2022	
Il Responsabile Ufficio Tecnico ing. Pier Paolo BONANNO	

Per maggiori dettagli si rimanda all' *Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*

2.8 Quesito n. 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso: la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'immobile pignorato è ubicato all'interno di un edificio di 3 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano seminterrato. Detto edificio, composto da diversi appartamenti, magazzini e autorimesse, è ubicato nel Comune di Spezzano della Sila alla località Forgitelle, nell'area dell'altopiano silano.

Per la realizzazione del sopradetto edificio risalente al 1990 (anno di ultimazione), sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila e relativa richiesta di rilascio*):

- **Concessione edilizia n.12 del 16/06/1988 (progetto iniziale),**
- **Concessione edilizia n.19 del 25 luglio 1988 e n.3 del 9 febbraio 1989 (prima variante)**
- **Concessione edilizia n.16 del 12 aprile 1990 (seconda variante)**

Per l'immobile in analisi è stato rilasciato, in data 25 settembre 1990, il **Certificato di abitabilità** (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila e relativa richiesta di rilascio*).

Rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo permesso a costruire in variante, **l'abitazione pignorata è parzialmente conforme alle concessioni amministrative.** (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila e relativa richiesta di rilascio*).

Nel paragrafo seguente, viene analizzata la conformità dei singoli piani dell'abitazione pignorata con l'ultimo progetto approvato in variante di cui alla concessione edilizia n.16 del 12 aprile 1990 .

2.8.1 Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 992 sub 9 – piano secondo

Per l'abitazione pignorata, in fase di sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto alle piante del progetto in variante n.2 di cui alla concessione edilizia n.16 del 12 aprile 1990 (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila e relativa richiesta di rilascio*).

Nel dettaglio al **piano secondo** allo stato attuale (crf. figura 11):

- non è presente il disimpegno previsto in progetto nelle vicinanze della scala interna all'abitazione;
- la scala in legno presenta una forma leggermente differente rispetto al progetto;
- è presente una porta (chiusa a chiave) che, verosimilmente, consente l'accesso all'adiacente unità immobiliare.

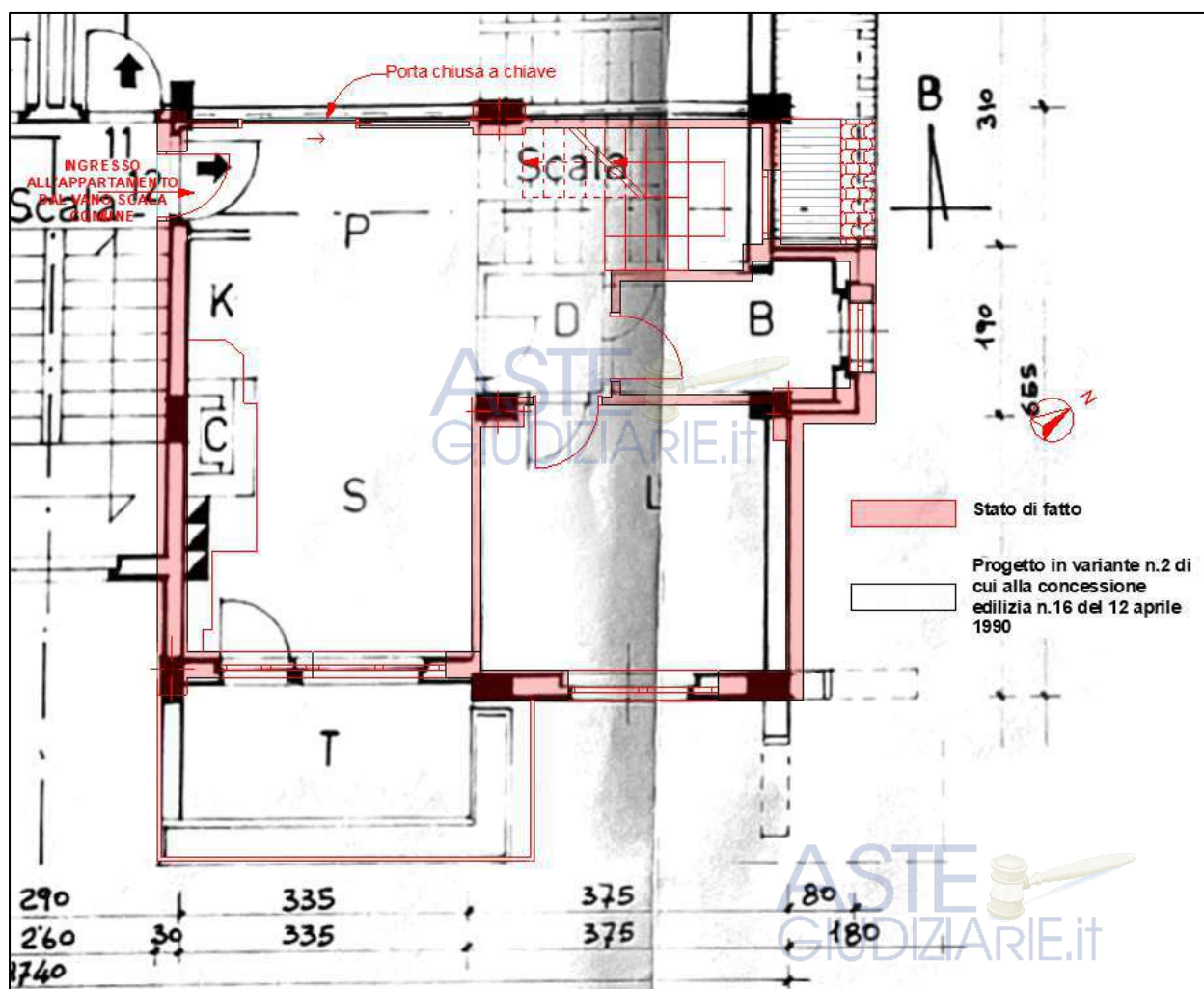


Figura 11: Pianta stato di fatto del piano secondo sovrapposta alla pianta del progetto in variante n.2 di cui alla concessione edilizia n.16 del 12 aprile 1990.

Al **piano sottotetto** sono presenti alcuni tramezzi non previsti in progetto che definiscono un bagno, una camera e un ripostiglio/locale di sgombero. È inoltre presente una porzione aggiuntiva di sottotetto alle spalle della scala avente una superficie di 2,50 mq netti circa (3,30 mq lordi circa) ed una altezza media pari a 0,84 m (crf. figura 12).

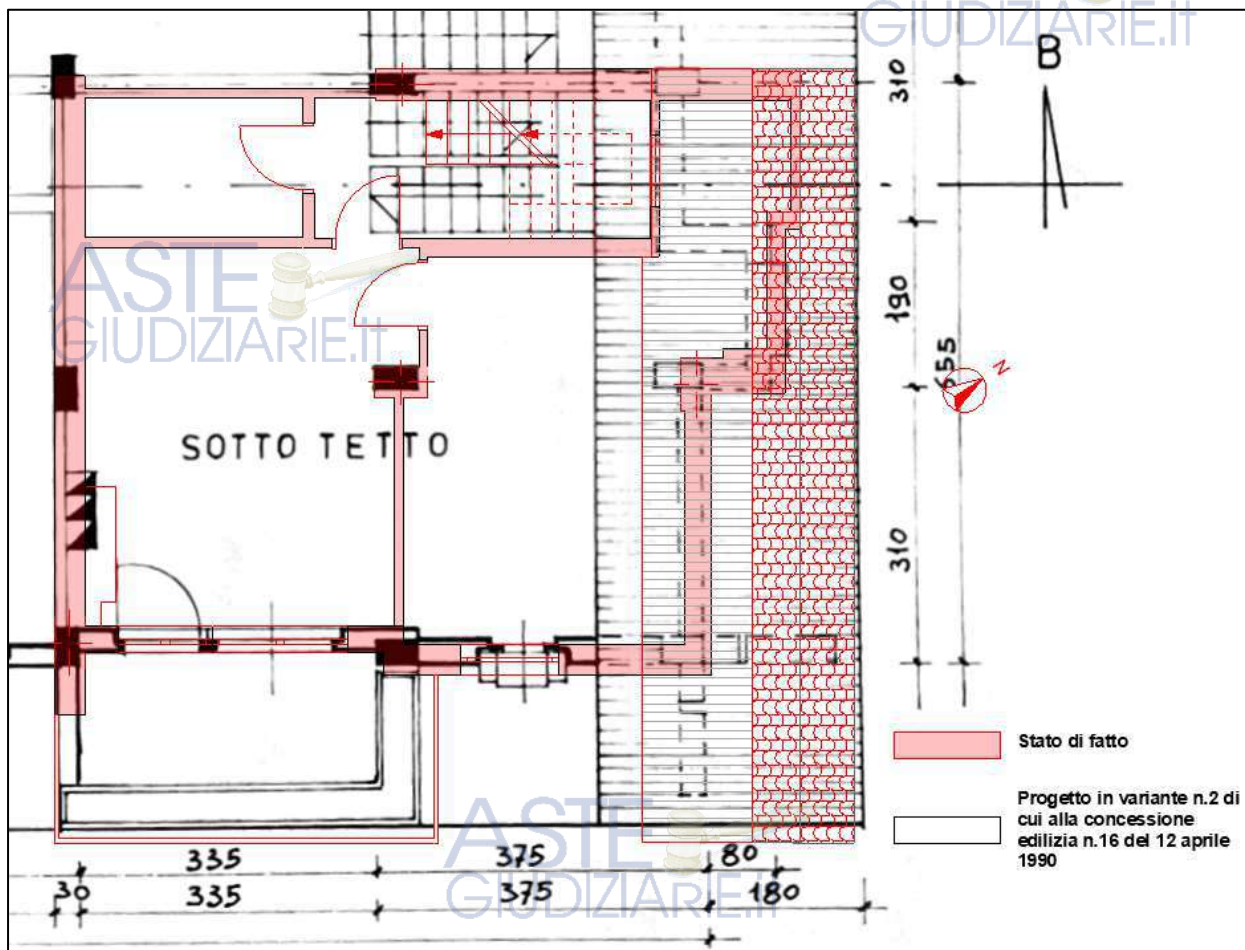


Figura 12: Pianta stato di fatto del piano sottotetto sovrapposta alla pianta del progetto in variante n.2 di cui alla concessione edilizia n.16 del 12 aprile 1990.

Poiché non v'è traccia, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustificano le difformità sopra rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Relativamente alla porzione aggiuntiva di sottotetto, considerate le caratteristiche di detta difformità, appare verosimile ipotizzare che la stessa risalga alla fase di realizzazione del fabbricato. Ad ogni modo si precisa che le predette difformità non costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato per come definite dall'art. 32 del DPR 380/2001³.

³ Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

Si precisa inoltre che il volume aggiuntivo realizzato, risulta pari a 15,05 mc circa per l'intero fabbricato (essendo la superficie lorda e l'altezza media lorda di detto volume pari rispettivamente a 3,30 mq e 1,14 m per ogni appartamento e avendo verificato che detta difformità è presente anche per gli altri 3 appartamenti dello stesso piano) e, poiché tale valore è contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo (volume previsto in progetto pari a 1943,63 mc⁴), non costituisce violazione edilizia ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001,

L'altezza complessiva fuori terra del fabbricato e' di mt. 8,10 in gronda, il volume per il singolo fabbricato in c.a. e' di mc. 1943.63 e quindi per i due fabbricati la volumetria globale e' di mc. 3887.26.

Figura 13: Caratteristiche del progetto riportate all'interno della relazione di cui al progetto in variante n.2 approvato con concessione edilizia n.16 del 12 aprile 1990.

A riprova di quanto sopra scritto, considerato che detta variazione di volumetria è stata con molta probabilità eseguita in fase di realizzazione del fabbricato, si evidenzia che il 25 settembre 1990 per il fabbricato in analisi è stato rilasciato, dal sindaco del Comune di Spezzano della Sila, il certificato di abitabilità. Detto certificato non sarebbe stato rilasciato se la costruzione fosse stata realizzata in variazione essenziale rispetto al progetto approvato. Inoltre si rileva che all'interno del fascicolo relativo al certificato di abitabilità, consultato presso gli archivi comunali, sono state rinvenute le planimetrie catastali che riportano la presenza del sopradetto volume aggiuntivo.

Ciononostante, ai sensi dell'art. 22 comma 2-bis del DPR 380/2001, si sarebbe dovuto procedere alla segnalazione certificata di inizio attività per comunicare le predette variazioni non essenziali.

Per quanto riguarda la diversa disposizione degli spazi interni e la realizzazione dell'apertura che, verosimilmente, consente il collegamento con l'adiacente unità immobiliare, non si è in grado di stabilire la data di realizzazione di dette difformità e, poiché non v'è traccia, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustificano tali difformità, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento*

-
- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal [decreto ministeriale 2 aprile 1968](#), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
 - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali

⁴ cfr. figura 13 e *Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila e relativa richiesta di rilascio*

di conformità) è necessario presentare allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Spezzano della Sila, una SCIA in sanatoria e procedere al pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro, oltre alle spese di istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Spezzano della Sila. Con la medesima SCIA potranno essere dichiarate le variazioni non essenziali sopra descritte.

Alla presentazione della SCIA in sanatoria deve seguire la variazione catastale mediante presentazione di DOCFA, come descritto nel paragrafo 2.6.

In ultimo, visto che le variazioni nella distribuzione interna hanno comportato una modifica agli impianti, a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento delle spese per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Spezzano della Sila a cui vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti.

Relativamente alla Segnalazione Certificata di Agibilità, appare opportuno evidenziare che la stessa è subordinata alla presenza della **documentazione relativa alla sicurezza degli impianti** quali certificazioni di conformità e collaudo;

Ciò premesso, qualora gli impianti presenti non dovessero risultare a norma, occorre considerare il costo per la regolarizzazione degli stessi.

Allo stato non è possibile valutare la regolarità degli impianti in quanto sarebbero necessarie indagini impiantistiche approfondite non oggetto della presente perizia.

Ai costi di cui sopra occorre aggiungere quelli necessari per sanare le difformità catastali riportate nella risposta al quesito 6 (paragrafo 2.6) da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per diversa distribuzione degli spazi interni e per diversa forma del fabbricato (con contestuale pagamento di tributi catastali pari a € 50,00 da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In definitiva il costo **minimo** necessario per la regolarizzazione dell'immobile in analisi può essere sintetizzato come segue:

Compenso professionale per la presentazione della SCIA in sanatoria	500,00 €
Compenso professionale per la presentazione della SCIA di agibilità	300,00 €
Compenso professionale per la redazione della pratica catastale	300,00 €
Tributi catastali pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....	50,00 €
COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA	1.150,00 €

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- eventuale maggiore sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37 comma del DPR 380/01;
- IVA e cassa relativi ai compensi professionali;
- eventuali costi di adeguamento degli impianti qualora gli stessi non dovessero risultare a norma;
- contributo istruttoria SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Spezzano della Sila;
- contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Spezzano della Sila.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Mariagrazia Caputi
Via Serre n.25, 87040 Zumpano (CS)
Cell. 328.6666159
e-mail: mariagraziacaputi@hotmail.it

Pagina 30 di 47



2.9 Quesito n. 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La perizia in oggetto è relativa ad una abitazione disposta su due livelli.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare la stessa può essere venduta in un solo lotto.

L'abitazione, non è divisibile in lotti separati data la sua conformazione e le sue caratteristiche architettoniche e impiantistiche e, pertanto, è vendibile come unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.10 Quesito n. 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, di proprietà del sig. [REDACTED] risulta pignorata per intero.

Come già affermato al punto precedente, è possibile procedere alla vendita **in unico lotto**.

2.11 Quesito n. 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre provvedere:

[...]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, [...]

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato, con riferimento al sig. [REDACTED] alcun contratto di locazione per l'immobile in analisi (cfr. *Allegato 9 - Richiesta ed esito notizie contratti di locazione*).

Nel corso del sopralluogo si è avuto modo di appurare che l'appartamento non risulta abitato.

2.12 Quesito n. 12

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

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode,

“[...] 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. [...]”

Dall'analisi dei documenti presenti nel fascicolo digitale, non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e, pertanto, si è provveduto ad acquisirlo, presentando opportuna richiesta, al responsabile dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Roma (RM) (*Allegato 3 - Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio*).

Dal certificato di stato civile rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Roma il sig. [REDACTED] risulta di stato libero per decesso del coniuge dal 25/05/2001 (*Allegato 3 - Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio*).

Si è proceduto inoltre ad acquisire il certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine, presentando opportuna richiesta al responsabile dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Strongoli (CZ) (*Allegato 3 - Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio*).

Dal certificato di matrimonio risulta che i coniugi [REDACTED] erano sposati in regime di separazione dei beni.

Si precisa che alla data di acquisto del bene, avvenuta il 20/04/2006, l'esecutato era di stato civile libero per decesso del coniuge (dal 25/05/2001).

2.13 Quesito n. 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

I beni immobili oggetto di perizia non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici.

Inoltre in base alle notizie acquisite dalla scrivente e dal custode non è stata rilevata la costituzione di alcun condominio legalmente riconosciuto e, pertanto, sulla base delle informazioni ottenute, non risultano oneri di natura condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.14 Quesito n. 13 bis

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, in base alle notizie acquisite dalla scrivente e dal custode non è stata rilavata la costituzione di alcun condominio legalmente riconosciuto e, pertanto, sulla base delle informazioni ottenute, non sono state riscontrate spese in tal senso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ing. Mariagrazia Caputi
Via Serre n.25, 87040 Zumpano (CS)
Cell. 328.6666159
e-mail: mariagraziacaputi@hotmail.it

Pagina 36 di 47



2.15 Quesito n. 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

2.15.1 Descrizione metodo di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto di pignoramento è quello “**sintetico comparativo**”. Il procedimento consiste nell'individuare il valore di un bene mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, che sono ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Nella pratica si procede all'individuazione della **quotazione normalizzata del mq** di superficie dell'immobile “medio” presente nella zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima e la si utilizza come riferimento per la successiva determinazione del **valore al mq** degli immobili in analisi; scostamenti dal valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

Il calcolo della **superficie commerciale** delle unità immobiliari è stato eseguito secondo l'Allegato C - “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” del D.P.R. 138/98 che prevede l'applicazione delle seguenti percentuali di calcolo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Mariagrazia Caputi
Via Serre n.25, 87040 Zumpano (CS)
Cell. 328.6666159
e-mail: mariagraziacaputi@hotmail.it

Pagina 37 di 47



- **per le unità immobiliari del gruppo “R” e “P”⁵:**

- 100% relativamente alla superficie di vani principali e accessori diretti;
- 100% relativamente alla superficie in pianta di muri interni e perimetrali di spessore massimo pari a 50 cm;
- 50% della superficie in pianta di muri in comune con altre unità immobiliari fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 30% della superficie di balconi e terrazze comunicanti fino ad una superficie di 25 mq;
- 10% della superficie di balconi e terrazze comunicanti per la quota eccedente i 25 mq di superficie;
- 50% della superficie dei locali accessori comunicanti a servizio indiretto di quelli principali;
- 25% della superficie dei locali accessori non comunicanti a servizio indiretto di quelli principali.
- 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata fino alla somma della superficie di vani principali e accessori diretti e alla superficie in pianta di muri interni e perimetrali di spessore massimo pari a 50 cm;
- 2% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile per la parte di superficie eccedente la somma della superficie di vani principali e accessori diretti e della superficie in pianta di muri interni e perimetrali di spessore massimo pari a 50 cm

Nel calcolo delle superfici commerciali non sono comprese le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, così come stabilito dal DPR 138/98.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati (DPR 138/98).

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Spezzano della Sila (Cs) si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI, che alla data di redazione della perizia risultano aggiornati al secondo semestre dell'anno 2021. In particolare, sono stati considerati i valori di vendita al metro quadrato degli immobili ricadenti nella zona E1 “Suburbana/CAMIGLIATELLO FEDERICI MOCCONE”.

⁵ Nel gruppo R rientrano le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari:

R/1 - Abitazioni in Fabbricati Residenziali e promiscui

R/2 - Abitazioni in villino e in villa

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi

R/4 - Posti auto coperti posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli

Nel gruppo P rientrano le unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo:

P/1 - Unità immobiliari per residente collettive e simili

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili

Nello specifico, l'OMI fornisce il seguente range aggiornato al secondo semestre 2021 per **immobili a destinazione residenziale** in stato conservativo "normale":

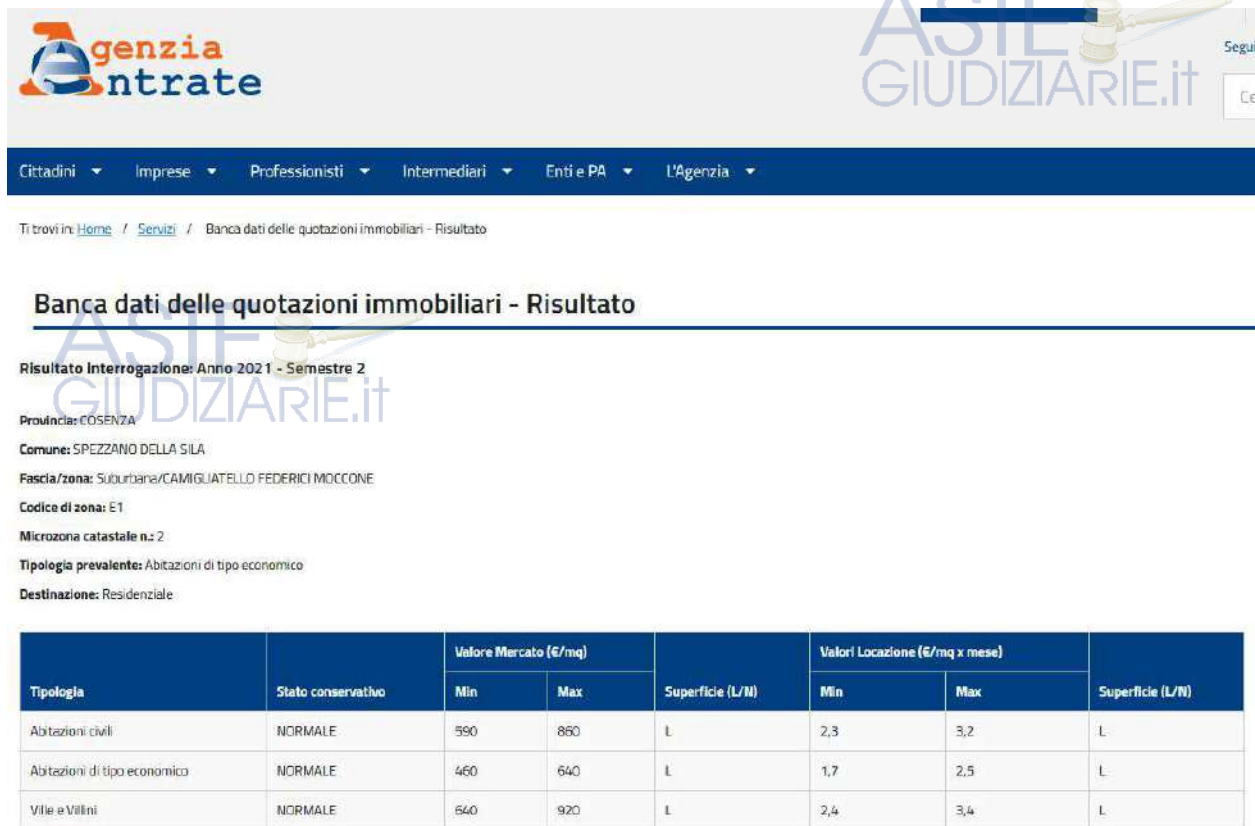


Figura 14: Quotazioni OMI – Immobili a destinazione residenziale – Comune di Spezzano della Sila.

A partire dall'intervallo di riferimento fornito dall'OMI si è individuato il valore unitario di riferimento per l'immobile in oggetto secondo quanto disposto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate: *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”*

Il punto 1 dell'allegato di cui sopra specifica la metodologia di calcolo per la determinazione del valore normale unitario degli immobili residenziali attraverso la seguente espressione:

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

dove:

- Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e che sono stati riportati in precedenza;

- **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Con:

K_1 (taglio superficie) = 1	fino a 45 mq;
0,8	oltre 45 mq fino a 70 mq;
0,5	oltre 70 mq fino a 120 mq;
0,3	oltre 120 mq fino a 150 mq;
0	oltre 150 mq;
K_2 (livello di piano) = 0	piano seminterrato;
0,2	piano terreno;
0,4	piano primo;
0,5	piano intermedio;
0,8	piano ultimo;
1	piano attico;

In definitiva, il coefficiente **K** mette in relazione i valori minimi e massimi forniti dall'OMI con caratteristiche proprie dell'immobile (superficie e livello di piano).

Il *Valore normale unitario* dell'immobile tipo è stato, poi, messo in relazione alle peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (tra cui orientamento, esposizione, affaccio, distribuzione interna, luminosità, finiture, vetustà, tipologia di impianti, ecc.) che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei “*coefficienti di differenziazione*” che esprimono lo scostamento del valore normale unitario, dell'edificio in analisi da quello “medio” indicato dai borsini.

Applicando tale fattore correttivo al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale}$$

In definitiva il valore di vendita si ottiene procedendo, per come disposto dal Giudice, *all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*” e sottraendo gli oneri tecnici necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate.

$$\text{Valore di vendita} = 85\% \text{ Valore commerciale} - \text{oneri tecnici}$$

Nel paragrafo seguente vengono riportati i risultati di calcolo secondo il metodo appena descritto.

2.15.2 Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 992 sub 9

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali e accessori dei relativi muri divisorii e perimetrali sono risultate le seguenti superfici per l'abitazione in analisi:

- al **piano secondo**, una superficie lorda di circa 49,70 mq, oltre a 8,70 mq di balcone. La superficie netta interna del piano secondo è pari circa a 41,60 mq;
- al **piano sottotetto**, una superficie lorda di circa 32,85 mq, oltre a 8,60 mq circa di balcone. La superficie netta interna del piano sottotetto è pari circa a 27,50 mq;

Nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento per il calcolo della superficie commerciale ai sensi del DPR 138/98:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE (DPR 138/1998)					
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda complessiva (mq)	a) Superficie da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune) (mq)	b) Superficie da computare al 50% (Vani accessori comunicanti a servizio indiretto dei vani principali) (mq)	e) Superficie da computare al 30% (Balconi e terrazze comunicanti <25mq) (mq)	e) Superficie da computare al 10% (Balconi e terrazze comunicanti >25mq) (mq)	f) Superficie da computare al 10% (coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "a") (mq)	f) Superficie da computare al 2% (coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "a") (mq)
Piano secondo	Ambienti Coperti	Ingresso-soggiorno	27,50	48,68	48,68				
		Camera	10,49						
		Wc	3,63						
		TOTALE	41,62						
	Scoperti	Balcone	8,49			8,49			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SECONDO				51,00					
Piano sottotetto	Ambienti Coperti	Disimpegno	2,00	32,85	32,85	0,00			
		Wc	3,89						
		Camera	15,31						
		Ripostiglio	6,23						
		TOTALE	27,43						
	Scoperti	Balcone	8,58			8,58			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SOTTOTETTO				35,00					
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				87,00					

Tabella 2: Superfici reali e superfici commerciali dell'abitazione distinta in catasto al foglio 2 particella 992 sub 9.

In definitiva la superficie commerciale arrotondata alla cifra decimale più vicina è pari a:

$$S_{com} \text{ Appartamento} = 87 \text{ m}^2$$

Tale superficie è diversa da quella riportata in visura (95 mq).

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi ad **abitazioni di tipo economico** (in accordo con la categoria catastale dell'immobile) in stato conservativo "normale" per le quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al secondo semestre 2021 (crf. Figura 14):

Valore minimo: 460,00 €/mq**Valore massimo: 640,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 460,00 \text{ €/mq} + (640,00 \text{ €/mq} - 460,00 \text{ €/mq}) \times 0,61 = 570,25 \text{ €/mq}$$

essendo $K1=0,50$ $K2=0,65$ e $K=0,61$

Il **coefficiente di differenziazione** è stato calcolato mediante l'utilizzo del software **ACTASTIME** e risulta pari a **1,400726** (crf tabella 3); tale valore rappresenta una correzione pari al 40,07 % sul Valore normale unitario.

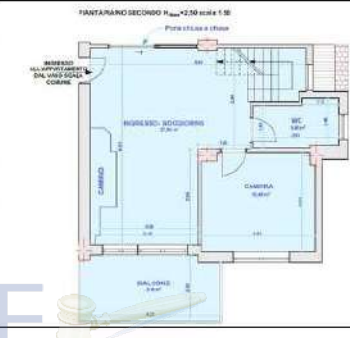
Perizia Maior- Caruso

IMMOBILE: Immobile in località Forgitelle - Spezzano della Sila - cosenza

Proprietà: [REDACTED]

Destinazione: Residenziale Foglio: 2 Particella: 992 Sub: 9 Cat: A/3

COEFFICIENTI CORRETTIVI

				Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA	X	
Piano senza ascensore		PSA	X	
Orientamento		ORI	X	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	0
Affaccio	Su strada molto ampia: 1,05	AFF	1,050	2.481
Taglio	mq 70 = mq 100: 1,00	TAG	1,000	0
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	2.481
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	0
Velustà		VET	X	
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	4.961
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	2.481
Efficienza energetica		EFF	X	
Localizzazione	Libera: 1,00	LOC	1,000	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	4.961
Trasporti		TRAS	X	
Traffico		TRAF	X	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	0
Produttività		PROD	X	
Altro		ALT	X	
Coefficiente correttivo				1,400726
				19.881

Tabella 3: Calcolo coefficiente di differenziazione per l'appartamento distinto in catasto al foglio 2 particella 992 sub 9 (software ACTASTIME).

Applicando il suddetto coefficiente al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ = 570,25 \text{ €/mq} \times 1,400726 = 798,76 \text{ €/mq}$$

A riprova della correttezza di tale valore, si riportano le quotazioni di “*Borsinoimmobiliare.it*” che tengono conto della zona di ubicazione all’interno del Comune di Spezzano della Sila, della destinazione d’uso (abitazione, ufficio, box, ecc.) e della relativa tipologia (per esempio stabili di prima, seconda e media fascia nel caso di abitazioni).

Per abitazioni di tipo economico in buono stato viene fornito il seguente range (aggiornato a maggio 2022) (crf. Figura 15):

Minimo: 612,00 €/mq

Medio: 801,00 €/mq

Massimo: 991,00 €/mq

Il *Valore unitario ottenuto* (798,76 €/mq) è perfettamente paragonabile al valore medio indicato per il caso di specie da *Borsinoimmobiliare.it* (801,00 €/mq).

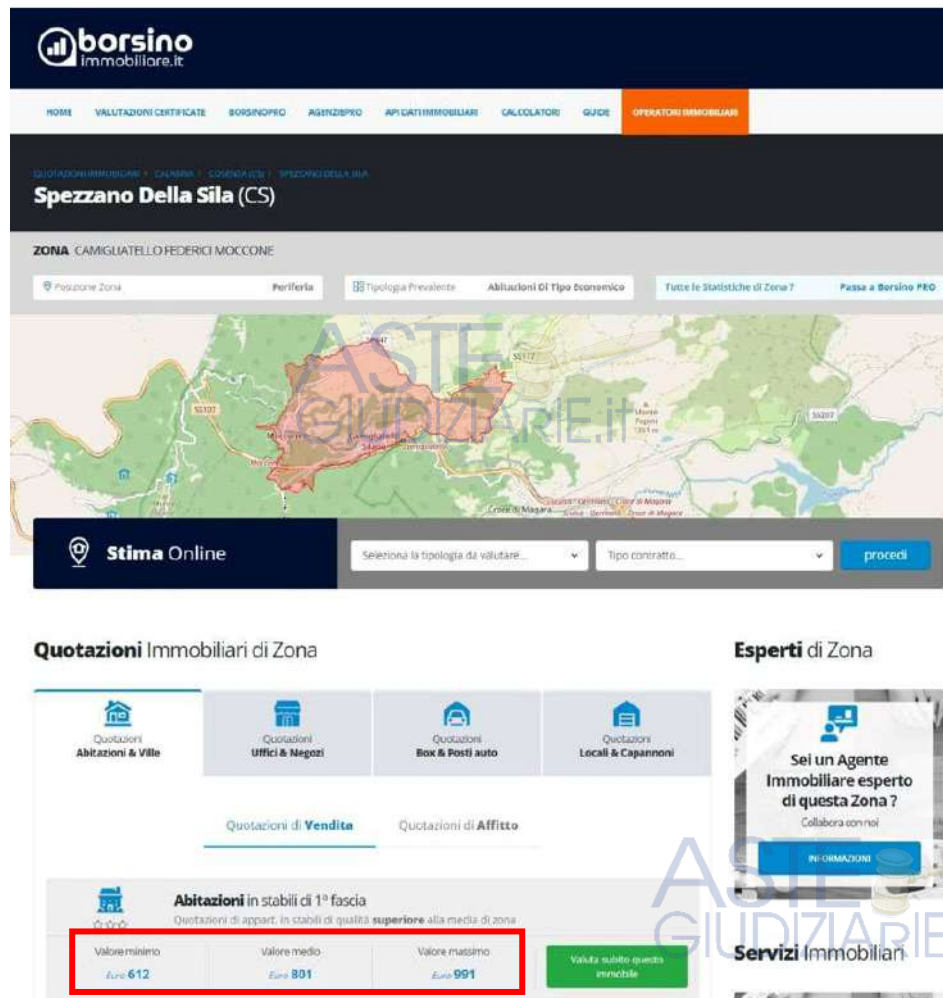


Figura 15: Quotazioni di Borsinoimmobiliare.it.

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 798,76 \text{ €/mq} \times 87 \text{ mq} = 69.492,47 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene:

$$\text{Valore commerciale (rid.15\%)} = 59.068,60 \text{ €}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a **€ 1.150,00**.

Pertanto, in definitiva si ha che:

Il valore di vendita è di 57.918,60 € approssimabile a 58.000,00 €

Si rimanda all'allegato *Allegato10: Schede software ACTASTIME* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

2.16 Quesito n. 15

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre provvedere:

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

Si veda l'*Allegato 11 – Foglio riassuntivo*.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ing. Mariagrazia Caputi
Via Serre n.25, 87040 Zumpano (CS)
Cell. 328.6666159
e-mail: mariagraziaacaputi@hotmail.it

Pagina 45 di 47



3 Conclusioni

La sottoscritta CTU chiude la presente relazione, composta da n. 47 pagine e n. 11 allegati, provvedendo ad inviarla alle Parti e ricordando loro che, a partire dal deposito dell'elaborato peritale:

- il debitore ha tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- il creditore ha tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore;

La sottoscritta CTU rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.



4 Elenco degli allegati

1. ALLEGATO 1: Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo
2. ALLEGATO 2: Comunicazione sopralluogo e relativo verbale
3. ALLEGATO 3: Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio
4. ALLEGATO 4: Documentazione Catastale
5. ALLEGATO 5: Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio
6. ALLEGATO 6: Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila e relativa richiesta di rilascio
7. ALLEGATO 7: Ispezioni ipotecarie
8. ALLEGATO 8: Rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata
9. ALLEGATO 9: Richiesta ed esito notizie contratti di locazione
10. ALLEGATO 10: Schede software ACTASTIME
11. ALLEGATO 11: Foglio riassuntivo

Zumpano (CS), 12 maggio 2022

In fede

CTU - Ing. Mariagrazia Caputi