

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**GIUDICE**  
**Dott.ssa Assunta GIOIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CAUSA CIVILE ISCRITTA A RUOLO AL N° 127/2022 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** :

**Debitore** :

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

## Indice

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Premessa - Quesiti.....	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag. 5
Risposte ai quesiti preliminari.....	pag. 6
Quesito N°1.....	pag. 9
Quesito N°2.....	pag. 10
Quesito N°3.....	pag. 11
Quesito N°4.....	pag. 11
Quesito N°5.....	pag. 12
Quesito N°6.....	pag. 12
Quesito N°7.....	pag. 13
Quesito N°8.....	pag. 13
Quesito N°9.....	pag. 15
Quesito N°10.....	pag. 18
Quesito N°11.....	pag. 19
Quesito N°12.....	pag. 19
Quesito N°13.....	pag. 19
Quesito N°14.....	pag. 19
Quesito N°15.....	pag. 20
Conclusioni.....	pag. 20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## PREMESSA

Con ordinanza del 14 marzo 2024, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Assunta GIOIA, 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 il giuramento di rito nella causa civile iscritta a ruolo al n° 127/2022 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 precedente 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 precedente 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A seguito del giuramento, in data 03/04/2024 comunicai alle parti l'inizio delle operazioni peritali con raccomandata A/R e PEC:

**Creditore Procedente :**

**Debitore :**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Le operazioni di sopralluogo ebbero inizio in data 13/04/2024 alle ore 10:30 presso l'immobile di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXXXXX del Comune di Montalto Uffugo; oltre al sottoscritto Ing. Giorgio Gallo era presente, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dell'immobile adibito a civile abitazione oggetto di pignoramento, inoltre non erano presenti figli minori della coppia. Il sopralluogo si è protratto fino alle ore 11:15.

Successivamente presso l'U.T.E. di Cosenza è stata estratta la seguente documentazione catastale:

- visura attuale e storica dell'immobile oggetto di esecuzione;
- estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie unità immobiliare.

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 Montalto Uffugo in Via XXXXXXXXXXXX, **identificato catastalmente al foglio n° XX particella n° XXX sub XX**, piano secondo, categoria A/2 classe 1 vani 6,5, superficie catastale mq 122,00 superficie catastale escluse aree scoperte mq 116,00, rendita catastale € 503,55, Diritti e Oneri Reali sull'immobile risultano proprietari il Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (CS) il XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX per ½ e, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX per ½, **debitori**. 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.

- **Agli esecutati**, XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e, XXXXXXXXXXXX per la quota 1/2, l'immobile è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del XXXXXXXX Notaio Italo TROTTA, in Montalto Uffugo Rep. XXXXXXXX trascritto il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX dalla società con sede in Luzzi;

- **Alla società venditrice** il terreno su cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, era pervenuto per atto di compravendita del 06/05/2005 Notaio Cappelli Sergio in Cosenza Rep. N. 31980/10784, trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/05/2005 al n. 10444 di formalità, da parte della Sig.ra

per la piena proprietà della quota di 1/1 sul terreno interessato dal fabbricato oggetto di pignoramento;

- Successivamente rettificata con:

**Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio in Bisignano Cappelli Sergio, del 29/12/2010 rep. 40557/17671, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28/01/2011 al n. 2235 di formalità;

- **Al venditore** il terreno era pervenuto in parte in forza di ricongiungimento di usufrutto in data 20/09/1986 in morte del padre, tale

in parte in forza di **atto notarile pubblico di Donazione e Divisione** a rogito Notaio Nappi Nunzio del 02/06/1981 rep. 3130, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 01/07/1981 al n. 11338 di formalità; ed in parte in forza di **successione**, in morte della madre

e deceduta il 09/04/1980, presentata all'Ufficio del Registro di Cosenza in data 02/10/1980 al n. 178/295 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 07/09/1982 al n. 39879 di formalità.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 30/11/2022 al n. 29451 di formalità, in forza di atto a rogito Notaio Nappi Nunzio di Montalto Uffugo rep. 3130 del 02/06/1981.

- 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 n. XXX del XXXXXXXX** a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto Milano Via Calabria 31) e contro: XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX (CS) il XXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX entrambi nel ruolo di debitore ipotecario; per Euro 142.500,00 di cui Euro 95.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Trotta Italo, Notaio in Montalto Uffugo in data 17/02/2009 Rep. XXXXXXXXXXXX:

• **Ipoteca Giudiziale n. XXXXXXXXXXXX** a favore di **B@NCA 24-7 S.P.A.** con sede a Bergamo, in qualità di creditore ipotecario contro: XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (CS) il XXXXXXXX, per Euro 16.825,30 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Cosenza, in data 26/07/2011 rep. 1640/2011.

• **Pignoramento immobiliare n. XXXXXXXXXXXXX** favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, richiedente **WISEB SRL X Avv.**

Via G. B. Pontani n° 14 –  
Perugia e contro: XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX (CS) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Cosenza in data XXXXXXXX rep. XXXXX.

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 sia l'estratto catastale della situazione attuale che lo storico. Il sottoscritto C.T.U. ha depositato sia la situazione catastale attuale che storica dell'immobile oggetto di pignoramento; inoltre, confrontando i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, con la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, gli stessi risultano identici.

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.

**RISPOSTA:**

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio dei Sig.ri XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX i quali hanno contratto matrimonio in data XXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX (CS); il certificato di matrimonio non riporta nessuna annotazione (si allega copia rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXX). In data XXXXXXXXX Rep. n° XXXXX a seguito dell'atto di compravendita Notaio Trotta Italo, del bene oggetto di pignoramento i Sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX risultavano coniugati e pertanto il pignoramento è stato notificato ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX.

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

**RISPOSTA:**

Per la residenza degli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX si allega certificato da parte del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, entrambi risultano residenti in XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX in Piazza XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX n° X; XXXXXXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXXXXX n° X inoltre dal certificato dello Stato di Famiglia risultano residenti in Via XXXXXXXXXXXXXXXX n° X oltre all'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX, i figli XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

**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 consiste:

- Immobile adibito ad uso civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato ubicato nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXXXXX (Condominio XXXXXXXXXXXXXXXX), censito in catasto al foglio di mappa n° X particella n° XXXX sub X categoria A/2 classe 1 consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 122 superficie catastale escluse aree scoperte mq 116, rendita € 503,55; costituito al piano secondo da disimpegno, cucina, ripostiglio, soggiorno-pranzo, disimpegno, n° 2 bagni e n° 3 camere da letto, confinante con area di corte condominiale. Intestatari catastali risultano i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2. L'immobile oggetto della procedura di esecuzione non è frazionabile nella formazione in più lotti, pertanto per la vendita dell'immobile sarà considerato un **unico lotto**.

- **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 trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al secondo piano di un immobile (Condominio XXXXXXX) in località Taverna nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX in zona centrale. L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da tre blocchi; la struttura portante è stata realizzata in cemento armato (pilastri e travi), solaio in latero-cemento, tamponatura esterna con mattoni in laterizio, pareti divisorie con mattoni in laterizio dello spessore di cm 10. L'immobile ad uso civile abitazione piano secondo; l'altezza netta dei locali al piano è di ml 2,75, ed è composto da zona soggiorno-pranzo, cucina, n° 3 stanze da letto, n° 2 bagni, disimpegno e ripostiglio. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla corte del condominio "XXXXXXX". L'immobile presenta rifiniture con intonaco liscio all'interno, tinteggiatura; mentre all'esterno le pareti sono intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura, l'impianto elettrico è sottotraccia, sono presenti impianto idrico e fognario allacciati alla rete comunale, le porte interne in legno, inoltre, in una camera da letto sono evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua dal piano soprastante (come da allegata documentazione fotografica). Alla data del sopralluogo 13/04/2024, l'immobile era occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXX.

**Agli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno, l'immobile è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del XXXXXXXX Notaio**

Italo Trotta in XXXXXXXXXXXX Rep. XXXXXXXXX trascritto il XXXXXXXXX al n. XXXX  
contro con sede in Luzzi;

Considerato che i proprietari esecutati, Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX  
sono dei privati, la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA per carenza del  
requisito soggettivo, in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro oltre  
ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria.

- **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 successivamente alla data del 2 settembre 1967

- **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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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;**

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato al piano secondo di un complesso edilizio a tre blocchi, è stato costruito a seguito di **Permesso di Costruire** rilasciato dal Sindaco del Comune di Montalto Uffugo n° XX del XXXXXX, cui ha fatto seguito **Permesso a Costruire in Variante** n° XXX del XXXXXXXXXXXX. **L'immobile realizzato, alla data del sopralluogo non presenta difformità rispetto al Permesso di Costruire in variante.**

La distribuzione interna allo stato attuale dell'immobile presenta la distribuzione conforme alla planimetria depositata in atti presso l'Agenzia del Territorio in data 21/06/2007 protocollo n. XXXXXXXXXXXX che si allega in copia.

## Pianta Stato Attuale



## Pianta Catastale



**Non sono presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di XXXXXXXX né istanze di condono edilizio, né istanze di concessioni o permessi in sanatoria.**

- **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 XXXXXXXXXXXX al foglio n° X particella n° XXXX sub XX zona categoria A/2 classe 1 consistenza vani 6,5 superficie catastale mq 122 rendita € 503,55, in ditta ai Sig.ri XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 e XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2.

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, con protocollo n° XXXXXXXXXXXX del 21/06/2007, 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 13/04/2024. Si allega estratto di mappa del foglio n° X del comune di XXXXXXXXXXXX.

**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 19/09/2022, a tale data la parte eseguita, Sig.ri XXXXXXXXXXXX proprietario 1/2 e XXXXXXXXXXXX proprietaria 1/2 risultavano e risultano a tutt'oggi proprietari.

**Il bene pignorato non risulta divisibile, pertanto, non è possibile procedere ad un progetto di divisione pro-quota.**

**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;*

L'immobile oggetto di pignoramento nel ventennio antecedente al pignoramento si sono avute le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

- **Agli esegutati, XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e, XXXXXXXXXXXX per la quota 1/2, l'immobile è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 17/02/2009 Notaio Italo TROTTA, in Montalto Uffugo Rep. XXXXXXXXXXXX trascritto il 18/02/2009 ai nn. XXXXXXXXXXXX dalla società con sede in Luzzi;**
- **Alla società venditrice il terreno su cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, era pervenuto per atto di**

compravendita del 06/05/2005 Notaio Cappelli Sergio in Cosenza Rep. N. 31980/10784, trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/05/2005 al n. 10444 di formalità, da parte della Sig.ra

per la piena proprietà della quota di 1/1 sul terreno interessato dal fabbricato oggetto di pignoramento;

- Successivamente rettificata con:

**Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio in Bisignano Cappelli Sergio, del 29/12/2010 rep. 40557/17671, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28/01/2011 al n. 2235 di formalità;

- **Al venditore** il terreno era pervenuto in parte in forza di ricongiungimento di usufrutto in data 20/09/1986 in morte del padre, tale

in parte in forza di **atto notarile pubblico di Donazione e Divisione** a rogito Notaio Nappi Nunzio del 02/06/1981 rep. 3130, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 01/07/1981 al n. 11338 di formalità;

ed in parte in forza di **successione**, in morte della madre

e deceduta il 09/04/1980, presentata all'Ufficio del Registro di Cosenza in data 02/10/1980 al n. 178/295 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 07/09/1982 al n. 39879 di formalità.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 30/11/2022 al n. 29451 di formalità, in forza di atto a rogito Notaio Nappi Nunzio di Montalto Uffugo rep. 3130 del 02/06/1981.

- 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 n. XX del XXXXXXXX** a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto Milano Via Calabria 31) e **contro: XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXX (CS) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX entrambi nel ruolo di debitore ipotecario; per Euro 142.500,00 di cui Euro 95.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Trotta Italo, Notaio in Montalto Uffugo in data XXXXXXXX Rep. XXXXXXXX:

- **Ipoteca Giudiziale n. XXX del XXXXXX** a favore di **B@NCA 24-7 S.P.A.** con sede a Bergamo, in qualità di creditore ipotecario contro: **XXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXX (CS)** il **XXXXXX**, per Euro 16.825,30 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Cosenza, in data **XXXXXXXX** rep. **XXXXXXXX**.

- **Pignoramento immobiliare n. XXXXX del XXXXXX** favore: **PRISMA SPV S.R.L.** con sede in Roma, richiedente **WISEB SRL X Adv.**

Via G. B. Pontani n° 14 –

Perugia e contro: **XXXXXXXXXXXXX** nato a Marano Principato (CS) il **XXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXX** il **XXXXXX**, Pubblico Ufficiale: **UNEP** c/o Tribunale di Cosenza in data 22/08/2022 rep. **XXXXX**.

Non esistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione. Esistono oneri di natura condominiale di cui all'allegata dichiarazione dell'Amministratore di Condominio "**CONDOMINIO XXXXXXXX**" **XXXXXXXXXXXXX**, che per il pregresso e fino alla data del 03/05/2024 ammontano ad € 987,16.

**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 soese condominiali insolute;*

Per il calcolo della **superficie commerciale** si applica il metodo della "superficie raggugliata" che si ottiene assegnando alle superfici le seguenti incidenze:

- Superficie utile netta calpestabile: 100%
- Muri perimetrali/Muri comuni perimetrali/Pareti divisorie: 10% Sup. utile netta;
- Balconi: 30% Superficie

**Superficie Commerciale Immobile:**

❖ **Unità Immobiliare Piano Secondo**

(Abitazione mq 116,00 x 100%) = **mq 116,00**

(Muri perimetrali/Muri comuni e Pareti divisorie: 10% Sup. utile netta = **mq 11,60**

(Balconi mq 36,80 x 30%) = **mq 9,20**

**Totale superficie Commerciale = mq 136,80**

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:  $\text{Valore} = \frac{\text{Reddito}}{C}$

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 periferiche di **Montalto Uffugo** 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 affitto 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 XXXXXXXXXXXX (di cui si allega in copia) si ha:

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

➤ **Fascia/zona: Centrale/Centro Storico XXXXXXXXXXXXX, codice zona: B1, micro zona Catastale N°: 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale** e, per un immobile di cui alla presente perizia, immobile ad uso residenziale, indica valori di mercato minimo di 550,00 €/mq e max di 780,00 €/mq e, valori di locazione minimo di 2,10 €/mq mensili e max di 2,90 €/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 3,90 €/mq per un immobile ad uso residenziale.

✓ **a) Stima comparativa diretta**

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

€/mq 1.000,00 x mq 136,80 (superficie commerciale) = € 136.800,00

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

Assunto un canone di affitto mensile di 3,90 €/mq x 136,80 = € 533,52 e quindi di € 6.402,24 annue (reddito lordo annuo), il reddito netto, detratto il 15% per spese a carico del proprietario (manutenzione, spese straordinarie, condominiali ecc.) è pari a € 5.441,90. Assunto un saggio di capitalizzazione, nel caso specifico, pari al 4,0% si ha una stima a reddito pari a: € 5.441,90 : 0,040 = € 136.048,00

**Il valore dell'immobile come media dei due valori è:**

**€ (136.800,00 + 136.048,00)/2 = € 136.424,00**

**Pertanto il valore di mercato è di € 136.424,00**

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 nonché per spese condominiali insolute e difformità catastali (pari al 10%) si ha il seguente prezzo a base d'asta:**

**unico lotto: € 136.424,00 – 10% = € 122.780,00**

**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 residenziale costituito da unico immobile pertanto, non sarà necessario 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile oggetto di esecuzione risulta di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, alla data del sopralluogo effettuato il 13/04/2024 l'immobile non era occupato da terzi. Alla data del sopralluogo non erano presenti minori. 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 allega planimetria unità immobiliare protocollo n° XXXXXXXXXX del 21/06/2007 ed estratto di mappa catastale del foglio n° X Comune di XXXXXXXXXXXXXXX, visure catastali (attuale e storica), planimetrie allo stato attuale redatte 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:**

**Immagine ad uso residenziale ubicato nel Comune di XXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXX:**

Descrizione e Composizione:

Immagine ubicato al piano secondo condominio "XXXXXXX" di un fabbricato realizzato con strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento, le pareti

Dati catastali:

interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate, sono presenti impianto idrico, fognario ed elettrico;

l'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXX al foglio di mappa n° X particella n° XXXX sub XX categoria A/2 consistenza 6,5 vani superficie catastale mq 122 rendita € 503,55;

Natura e Titolarità giuridica del diritto: Proprietà 1/1  
oggetto di pignoramento

Occupazione: L'immobile pignorato è occupato dalla Sig.ra XXXXXXXX eseguita e dai figli XXXXXXXX e XXXXXXXX

Prezzo Base: Prezzo Base della Stima € 136.424,00

al netto delle decurtazioni: Prezzo al netto delle decurtazioni € 122.780,00

- **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;
- 2) Planimetria catastale unità immobiliare;
- 3) Visure Stato Attuale e Storica;
- 4) Planimetria stato attuale redatta dal CTU;
- 5) Documentazione Ufficio Tecnico Comunale (Permesso a costruire in variante e pianta immobile)
- 6) Ufficio Anagrafe e Stato Civile (Stato di Famiglia, n° 2 Certificati di Residenza Storico, Estratto di Matrimonio);
- 7) Documentazione Fotografica;

- 8) Verbale di Sopralluogo;
- 9) Banca dati Quotazioni Immobiliari;
- 10) Situazione contabile Condominio "XXXXXXX";
- 11) Foglio Riassuntivo Immobile Pignorato;
- 12) Relazione Perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante.

Fagnano Castello, lì 12/06/2024

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