

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE

Dott.ssa Francesca FAMILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CAUSA CIVILE ISCRITTA A RUOLO AL N° 146/2022 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 : ISEO SPV s.r.l.
Avv. Alessandra VILLECCO
Via Beato Umile, 14 - 87100 COSENZA

Debitore : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avv. Rossella PORTO
Via C. Tripodi, 2/A - 87100 COSENZA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giorgio Gallo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

<i>Premessa - Quesiti</i>	<i>pag. 1</i>
<i>Svolgimento delle operazioni di consulenza</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Risposte ai quesiti preliminari</i>	<i>pag. 6</i>
Quesito N°1	pag. 9
Quesito N°2	pag. 9
Quesito N°3	pag. 10
Quesito N°4	pag. 11
Quesito N°5	pag. 11
Quesito N°6	pag. 12
Quesito N°7	pag. 12
Quesito N°8	pag. 12
Quesito N°9	pag. 13
Quesito N°10	pag. 17
Quesito N°11	pag. 17
Quesito N°12	pag. 18
Quesito N°13	pag. 18
Quesito N°14	pag. 18
Quesito N°15	pag. 19
Conclusioni	pag. 19



PREMESSA

Con ordinanza del 31 Gennaio 2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott.ssa Francesca Familiari** 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 2027, disponendo a comparire dinanzi al cancelliere per il giuramento di rito nella causa civile iscritta a ruolo al n° **146/2022 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 procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

- In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
- Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
- Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

QUESITI

- 1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12)** *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13)** *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14)** *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 15)** *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

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



Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

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

Il termine concesso dal Giudice per il deposito della relazione di consulenza è stato stabilito in trenta (30) giorni prima dell'udienza fissata al 11/07/2023 e pertanto entro la data del 11/06/2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

A seguito del giuramento in data 03/02/2023, comunicai congiuntamente al Custode Avv. Domenico Faiella, alle parti l'inizio delle operazioni peritali con raccomandata A/R e PEC:

Creditore Procedente : ISEO SPV s.r.l.
Avv. Alessandra VILLECCO
Via Beato Umile, 14 – 87100 COSENZA

Debitore : XXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXX, XXX – XXXXXXXXXXXX (CS)

Le operazioni di sopralluogo ebbero inizio in data 17/02/2023 alle ore 10:30 presso l'immobile di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXX del Comune di XXXXX; oltre al sottoscritto Ing. Giorgio Gallo era presente il Custode Avv. Domenico Faiella nonché il debitore XXXXXXXXXXXX.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dell'immobile adibito a civile abitazione oggetto di pignoramento. Il sopralluogo si è protratto fino alle ore 11:20.

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

- visura attuale e storica;
- estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie unità immobiliare.

Dall'esame della documentazione presente presso l'U.T.E. di Cosenza si è constatato che i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento ed in particolare l'**intestazione**



dell'immobile non risultava al Sig. XXXXXXXXXXXX, eseguito, ma alla XXXXXXXXXXXX, pertanto, si è resa necessaria la voltura al Sig. XXXXXXXX XXXXXXX con atto di rettifica del XXXXXXX protocollo n° XXXX (si allega in copia), presentata dal sottoscritto CTU. Allo stato attuale i dati catastali presenti nell'atto di pignoramento e certificazione notarile risultano conformi a quelli presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio.

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 XXXXXXXX in Via XXXXXXX, identificato catastalmente al foglio n° XX particella n° XXX sub XX, piano seminterrato, terra e primo categoria A/3 vani 3,5 e foglio XX particella XXX sub XX corte esclusiva, rendita € 262,10, i



diritti e gli oneri reali sull'immobile risultano proprietario il Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX **debitore**. In riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, nonché dalla visura storica e attuale l'immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato su terreno di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di seguito i vari passaggi di proprietà.

- Con atto di compravendita del Notaio Dott.ssa Zupi Francesca del 10/03/1987, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX di formalità, con cui i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di soci e legali rappresentanti della Società in nome collettivo "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Cosenza in Via XXXXXXXXXXXXXXX, hanno venduto al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX porzione di fabbricato con annessa corte esclusiva, sita in XXXXXXXXXXX alla contrada XXXXXX in Via XXXXXX; tale porzione di fabbricato è composta da un vano al piano cantinato, da un locale al piano terra e da tre vani e bagno al piano primo e soprastante soffitta; confinante con restante proprietà dei venditori da tre lati e con strada condominiale dal quarto lato; riportata in catasto al foglio n° XX particella n° XXX sub XX e particella n° XX sub XX corte esclusiva mq XXX; la predetta porzione di fabbricato è stata costruita dai venditori a seguito di concessione edilizia n° XX rilasciata dal sindaco del Comune di XXXXX in data XXXXXX, nonché variante prot. n° XXX del XXXXX pratica XX nonché autorizzazione di abitabilità o d'uso prot. n° XXXX del XXXXXX.
- Il terreno alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è pervenuto da XXXXXX XXXXX ed altri in virtù di atto ricevuto dal notar Stanislao Amato in data XXXXXX registrato a Cosenza in data XXXXXX al n. XXXXXX;

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. Documentazione prodotta dal sottoscritto C.T.U.; confrontando i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, l'intestazione dell'immobile non risultava al Sig. XXXXXXXXXX, esecutato, ma alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pertanto, si è resa necessaria la voltura al Sig. XXXXXXXXXX con atto di rettifica del XXXXXXXX protocollo n° XXXXX presso l'Agenzia del Territorio, presentata dal sottoscritto CTU, pertanto allo stato attuale la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente con gli atti di pignoramento, 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 stato civile dell'esecutato, tale certificato è stato acquisito dal CTU presso l'Ufficio di stato civile del Comune di XXXXXX (si allega copia) in data XXXXXXXX, nessuna annotazione riporta il certificato di matrimonio.

d) Verifica della residenza dell'esecutato

RISPOSTA:

Per la residenza dell'esecutato si allega certificato storico di residenza, prodotto dal CTU che si allega in copia, dal quale risulta che dal 02/02/1988, per effetto della variazione toponomastica, il Sig. XXXXXXXXXX è residente in Via XXXXXXXX n° XX Comune di XXXXX.

RISPOSTE AI QUESITI:

- **QUESITO N° 1:** *Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di XXXXX in Via XXXX XX, consiste:

- Immobile adibito ad uso civile abitazione composto da un piano seminterrato piano terra e piano primo, censito in catasto al foglio di mappa n° XX particella n° XX sub XX categoria A/3 classe 2 zona censuaria 2 consistenza vani XX, rendita € 262,10 e area di corte esclusiva foglio n° XX particella n° XX sub XX di mq XXX; il piano seminterrato adibito a garage, locale WC e tavernetta; mentre il piano terra adibito ad abitazione presenta cucina, soggiorno e angolo salotto, il piano primo presenta n° 1 bagno e n° 3 stanze da letto per come risulta dalla planimetria catastale allegata e dalla planimetria redatta dal sottoscritto CTU. I confini dell'immobile sono a nord e ovest con area di corte particella n. XXX sub XX stessa ditta, ad est con particella n° XXX sub XX, a sud con corte esclusiva particella n° XX stessa ditta.

L'immobile oggetto della procedura di esecuzione non è frazionabile nella formazione in più lotti, ma come **unico lotto**. Si allega copia del tipo mappale presentato all'Ufficio Tecnico Erariale.

- **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 è un fabbricato ad uso civile abitazione ubicato in Via XXXX n° XX nel comune di XXXX in zona periferica. L'immobile fa parte di un complesso edilizio di n° 3 villette bifamiliari **autorizzata con concessione edilizia del Comune di XXXXXX n° XX del XXXXX e successiva autorizzazione in variante prot. n° XX del XXXXXX e autorizzazione di abitabilità o d'uso prot. n° XXX del XXXX**. L'immobile oggetto dell'esecuzione è costituito da un piano seminterrato, piano terra e piano primo con sovrastante soffitta, le strutture portanti (pilastri e travi) sono state realizzate in cemento armato, solaio in latero-cemento, tamponatura esterna con mattoni in laterizio, pareti divisorie con mattoni forati in laterizio dello spessore di cm 10. Il **piano seminterrato (tavernetta e garage)** presenta un'altezza netta dei **locali accessori** all'abitazione di ml 2,75 mentre nel progetto in variante era riportato



un'altezza netta dei locali di ml 2,30; per una superficie lorda di **mq 56,30**; mentre il **piano terra adibito ad abitazione (zona giorno)** presenta una superficie lorda di **mq 68,30** ed altezza pari a **ml 2,80**, inoltre, la **superficie di ornamento (balcone)** presenta una superficie di **mq 1,70**; il **piano primo (zona notte)** presenta un'altezza di **ml 2,80** ed una superficie di **mq 74,50** ed una **superficie di ornamento (balcone)** di **mq 1,70**. Il piano seminterrato è costituito da un vano adito a cucina rustica tavernetta, ripostiglio e Wc, garage, con un'apertura porta-garage sul lato nord-ovest, rifiniture interne intonaco e tinteggiatura, pavimenti in monocottura; il piano terra adibito a zona giorno si accede direttamente dalla corte del fabbricato è presente una scala in c.a. che porta al piano primo. Il piano terra adibito a soggiorno, cucina, ripostiglio e angolo salotto, presenta rifiniture con intonaco liscio all'interno, tinteggiatura, mentre all'esterno le pareti sono intonacate, pavimenti in monocottura, l'impianto elettrico è sottotraccia, sono presenti impianto idrico e fognario allacciati alla rete comunale, le porte interne sono in legno (come da allegata documentazione fotografica).

Sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato e successiva variante che consistono in una superficie maggiore rispetto a quella approvata, ed un'altezza al piano seminterrato maggiore rispetto a quella approvata.

Alla data del sopralluogo 17/02/2023, l'immobile era occupato dall'esecutato XXXXXX XXXX.

La proprietà dell'immobile al Sig. XXXXXXXXXXXX è avvenuta con atto di compravendita per Notaio Dott.ssa Francesca ZUPI del XXXXXXX Rep. N° XXXXXX, trascritto il XXXXXX al numero XXXXXX, con cui XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano a XXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione; la vendita **non è stata soggetta ad IVA** e considerato che la proprietà attualmente dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX essendo **un privato**, 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;*

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato successivamente alla data del 2 settembre 1967 per come meglio specificato al precedente punto 2 della presente perizia.



- **QUESITO N° 4:** Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (piano seminterrato, piano terra e primo) è stato costruito in difformità alla concessione edilizia n° XX del XXXXXXXX e variante n° XXXX del XXXXXXXX. L'ultimazione dei lavori è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale infatti è stata rilasciata certificato di abitabilità in data XXXXXXXX prot. n° XXXXX. **L'immobile realizzato, allo stato attuale risulta in difformità** alla concessione edilizia n° XX del XXXXXXXX e successiva variante del XXXXXXXX n° XXXX ed in particolare dal confronto tra le piante allo stato di progetto e attuale sono evidenti le difformità di cui in seguito saranno evidenziate.

Piano Terra è stata realizzata una superficie in più rispetto a quella assentita dalla concessione edilizia n° 1 infatti nel progetto iniziale e variante era prevista una **superficie lorda di mq XXXX mentre allo stato attuale risulta una superficie di mq XXXX;**

Piano Primo è stata realizzata una superficie lorda di mq XXXX in più rispetto a quella assentita, infatti dalla concessione edilizia n° 1 progetto iniziale e variante era prevista una **superficie lorda di mq XXXX mentre allo stato attuale risulta una superficie di mq XXXX.**

Per tutte queste **difformità non sono presenti** presso l'Ufficio Tecnico Comunale di XXXXXXXX **né istanze di condono edilizio, né istanze di concessioni o permessi in sanatoria.** Pertanto, l'immobile dovrà essere soggetto ad istanza di permesso a costruire in sanatoria il cui costo complessivo (oneri per il comune e compenso tecnico) presumibilmente è di € 10.000,00.

- **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 viene 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 XXXXXX al foglio n°XX particella n° XXX sub X zona censuaria 2 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 3,5 rendita € 262,10.

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento trovano rispondenza con le risultanze catastali. Inoltre, questo CTU ha acquisito la scheda planimetrica delle unità immobiliari (si allega copia) depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 02/12/1986 e acquisita dal sottoscritto CTU in data 04/02/2023. Si allegano inoltre planimetrie redatte dal CTU a seguito del sopralluogo del 17/02/2023. Si allega inoltre, estratto di mappa del foglio n°XX ed elaborato planimetrico del foglio n° XX particella n° XXX.

- **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 11/10/2022 a mezzo raccomandata AR, a tale data la parte eseguita Sig. XXXXXXXXXXXX risultava e risulta a tutt'oggi unico proprietario. Pertanto, risulta non necessario 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, di cui XXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX risulta **proprietario**, nel ventennio si ha la seguente situazione:

- Con atto di compravendita del Notaio Dott.ssa Francesca Zupi del XXXXXXXX, trascritto il XXXXXXXX ai n. XXXXX, con cui i Sigg.ri XXXXX XXXXXXXX costituiti quali soci e legali rappresentanti della Società in nome collettivo XX XXXXXX E XXXXXXXX con sede in Cosenza in via XXXXXXXXXX hanno venduto al Sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX fabbricato in XXXXXXXX al

foglio n° XX particella n° XX sub XX e corte esclusiva foglio XX particella XX sub XX;

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte di un complesso immobiliare costituito da n° 3 villette bifamiliari.

Sull'immobile di proprietà dell'esecutato XXXXXXXXXXXX figurano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria XXXXX** del XXXXXXXX, **favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX** con sede in Cosenza e **contro: XXXXXXXX** nato a XXXXXX il XXXXXXXX; per Euro 225.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Zupi Francesca Notaio in Cosenza, in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXX;
- **Ipoteca legale XXXXXX** del XXXXXXXX, **favore: EQUITALIA ETR S.P.A.** con sede in Cosenza (domicilio ipotecario eletto Equitalia ETR S.p.a. Via XXIV maggio 47 – Cosenza) e **contro: XXXXXXXX** nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX; per Euro XXXXXXXX di cui Euro XXXXXXXX per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia ETR S.p.a. di Cosenza, in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX;
- **Pignoramento Immobiliare n. XXXXXXXX** del XXXXXXXX, formalità per Verbale di Pignoramento per Tribunale di Cosenza pubblicata a **favore: XXXXXXXX** con sede in XXXXXX (XX), richiedente: VISEB S.R.L. per Avv. VILLECCO per XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXX Via XXXXXXXX 14 XXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX; Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Cosenza, in data XXXXXXXX rep. XXXXX;

- **QUESITO N° 9:** a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per il calcolo della **superficie commerciale** si applica il metodo della “superficie raggugiata” 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;
- Sottotetto mansarde con altezza media minima di ml 2,40: 75% Superficie;

- Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali): 60% Superficie;
- Locali accessori seminterrato: 35% Superficie
- Corte esclusiva: 10% Superficie

Superficie Commerciale Immobile:

• Seminterrato (Tavernetta mq 24,80 x 60%)	= mq 14,88
(Locali accessori mq 31,50 x 35%)	= mq 11,02
• Piano Terra (Abitazione mq 68,30 100%)	= mq 68,30
(Balconi mq 1,70 x 30%)	= mq 0,51
• Piano Primo (Abitazione mq 74,50 x 100%)	= mq 74,50
(balconi mq 1,70 x 30%)	= mq 0,51
• Corte Esclusiva (mq 194,00 x 10%)	= mq 19,40
Totale superficie Commerciale	mq 189,12

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, sfitto, 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 semicentrali di XXXXXXXXX può variare entro i limiti di due punti, con la seguente oscillazione:

$r_{\min} = 3 - r_{\max} = 5$

Il saggio minimo si riferisce principalmente ad immobili che non presentano rilevanti rischi di investimento, che non richiedono particolari interventi di manutenzione, facilità di collegamenti ecc. Il saggio massimo si riferisce, invece, ad immobili con caratteristiche del tutto opposte, ubicati in zone periferiche di espansione con aree di sfritto non determinabili nella stima di redditi futuri.

Sulla base di quanto esposto in precedenza e visto l'ultima quotazione dell'Agenzia del Territorio relativa al 2° semestre 2022, per il Comune di XXXX (di cui si allega in copia) e cioè la zona indicata dall'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari si ha:

Unico Lotto unità immobiliare ad uso residenziale:

Fascia/zona: Suburbana, codice zona: E1, micro zona Catastale N°: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale e, per un immobile di cui alla presente perizia, immobile ad uso residenziale, **indica valori di mercato minimo di 840,00 €/mq e max di 1.200,00 €/mq e, valori di locazione minimo di 3,20 €/mq mensili e max di 4,50 €/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 1.020,00 €/mq ed un valore locativo pari a 3,85 €/mq per un immobile ad uso residenziale.**

a)Stima comparativa diretta

Assunto il valore di 1.020,00 €/mq il valore di mercato è di:

€/mq 1.020,00 x mq 189,12 (superficie commerciale) = **€ 192.902,40**

in cifra tonda **€ 192.902,00**



b) Stima a capitalizzazione di reddito

Assunto un canone di affitto mensile di 3,85 €/mq x 189,12 = € 728,11 e quindi di € **8.737,34** annue (reddito lordo annuo), il reddito netto, detratto il 15% per spese a carico del proprietario (manutenzione, spese straordinarie, ecc.) è pari a € **7.426,74**. Assunto un saggio di capitalizzazione, nel caso specifico, pari al 4,0% si ha una stima a reddito pari a: € **7.426,74 : 0,040 = € 185.668,50 in cifra tonda € 185.668,00**

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

€ (192.902,00 + 185.668,00)/2 = € 189.285,00

Pertanto il valore di mercato è di € 189.285,00

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

- a) **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 eventuali spese condominiali insolute, (pari al 10%) si ha il seguente prezzo a base d'asta**

Immobile ad uso residenziale unico lotto: € 189.285,00 – 10% = € 170.356,50

- b) **Decurtazione dovuta alle difformità dell'immobile rispetto al progetto autorizzato con concessione edilizia n. XXXXXXXXXX:**

Sanatoria per oneri Comune e Compensi Professionali Tecnico: € 10.000,00

Pertanto il valore dell'immobile al netto della decurtazione sarà di € 160.356,50

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

L'immobile oggetto di esecuzione risulta di proprietà a XXXXXXXX, alla data del sopralluogo effettuato il 17/02/2023 l'immobile **non era occupato da terzi**. Dallo stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale dell'anagrafe del Comune di XXXXXXXX in data 20/02/2023 (si allega copia) nell'immobile pignorato sono residenti XXXXXXXXXXXX ed il coniuge XXXXXXXX. Inoltre, l'immobile **non è gravato da censo, livello o uso civico**. L'immobile **non è gravato da vincoli condominiali**.

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

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

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

In allegato alla presente perizia si allegano planimetria unità immobiliare protocollo del 04/02/2023, nonché elaborato planimetrico del 04/02/2023 ed estratto di mappa catastale del foglio n° XX; 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:

Immobile ad uso residenziale ubicato nel comune di XXXXXX in Via XXXXXXXX:

Descrizione e Composizione: Fabbricato composto da tre piani, realizzato con strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento, le pareti interne ed esterne dell'unità immobiliare risultano intonacate, sono presenti impianto idrico, fognario ed elettrico;

Dati catastali: l'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di XXXXXX al **foglio di mappa n° XX particella n° XXX sub XX categoria A/3 consistenza 3,5 vani rendita € 262,10, corte esclusiva foglio n° XX particella n° XXX sub XX;**

Natura e Titolarità giuridica: Proprietà 1000/1000
del diritto oggetto di pignoramento

Occupazione: L'immobile pignorato è nella piena proprietà dell'esecutato Sig. XXXXXXXXXXX

Prezzo Base: **Prezzo Base della Stima** € 189.285,00

al netto delle decurtazioni: **Prezzo al netto delle decurtazioni** € 160.356,50

- **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.Ill.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. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, si porgono con stima distinti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Elaborato planimetrico;
- 4) Planimetrie unità immobiliare;
- 5) Visura immobile intestato XXXXXXXXXXXXXXXX;
- 6) Voltura catastale atto di compravendita e visura XXXXXXXXXX;
- 7) Certificato anagrafico di stato civile - Estratto atto di matrimonio – Certificato stato di famiglia – Certificato di residenza storico;
- 8) Documentazione Ufficio Tecnico Comune di XXXXXXXX;
- 9) Piante stato attuale redatte dal CTU;
- 10) Documentazione Fotografica;
- 11) Agenzia delle Entrate - Banca dati Quotazioni Immobiliari;
- 12) Foglio Riassuntivo Immobile Pignorato;
- 13) Relazione Perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante

Fagnano Castello, lì 29/05/2023

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

