



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. 162/2024:

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED] 04/09/2025



Esperto del Giudice



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.162/2024:****III. mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia****Tribunale Ordinario di Cosenza - Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari****1. Premessa**

Con decreto del 13.01.2025, la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Barbara Falbo, residente [REDACTED] iscritta all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n° 5802 e iscritta all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cosenza al numero 4652 dal 30/04/2014, esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n°162/2024, invitandola a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico. In data 21.01.2025 la sottoscritta ha prestato giuramento (in modalità telematica) e su disposizione del Giudice dell'Esecuzione le venivano affidati i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti

anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

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

- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere

la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 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. 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".

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta Esperta del Giudice ha eseguito una serie di accertamenti e verifiche recandosi presso diversi uffici pubblici e privati ed ha acquisito la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico affidatole.

In particolare:

- presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale [REDACTED] ha acquisito la visura storica per immobile (Cifr.All.3), la planimetria dell'unità immobiliare interessata (Cifr.All.5), l'elaborato planimetrico (Cifr.All.5) nonché un estratto di mappa della zona (Cifr. All.4);
- presso l'Ufficio Provinciale [REDACTED] – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, per il bene pignorato, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile dal 18/12/1990 al 30/01/2025 (Cifr. All.6);
- ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale [REDACTED] il rilascio di un attestato da cui risultino eventuali contratti di locazione riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento (Cifr. All.10);
- ha richiesto all'archivio notarile distrettuale di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ha inoltrato all'Ufficio Anagrafe del Comune [REDACTED] richiesta di certificato di stato civile e certificato di matrimonio dell'esecutata (Cifr. All.9);
- ha inoltrato al Settore Urbanistica del Comune [REDACTED] richiesta per accesso agli atti, rilascio documentazione, nonché rilascio di un'attestazione da cui risultino (Cifr. All.7):
 - gli estremi della licenza o concessione edilizia e la presenza di eventuali pratiche di SCIA, o altri titoli edilizi, nonché di eventuali condoni edilizi riguardanti l'immobile pignorato;
 - se lo stesso è dotato di agibilità;
 - se su di esso gravano vincoli di carattere storico-artistico o censi, livelli o usi civici e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
 - la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di vincoli e oneri o di altre formalità;
 - se il bene pignorato è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

- la zona in cui è ubicato l'immobile secondo le indicazioni dello strumento urbanistico comunale, precisando gli estremi dello stesso strumento urbanistico in vigore;
- toponomastica attuale (via e numero civico), nonché confini attuali dell'immobile.

Ha richiesto, inoltre, il rilascio di copia delle autorizzazioni o concessioni a costruire o di altri titoli edilizi con i relativi allegati grafici riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nonché copia della dichiarazione di agibilità (se rilasciata).

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, risulta così descritto:

“appartamento al piano primo, facente parte del fabbricato sito [redacted] composto da quattro vani, cucina-pranzo, corridoio e bagno, confinante [redacted]

*[redacted] Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Fagnano Castello al **foglio n.10, particella 465, sub 2** via B. Brusco n. 55, piano 1, zona cens. 1, in corso di definiz.”.*

Per come formalmente comunicato alle parti mediante PEC del 23/01/2025, inviata [redacted] (per il creditore procedente) e mediante raccomandata¹ con prova di consegna [redacted] (debitrice) (Cifr. All.1) e come concordato [redacted] custode del bene pignorato, le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 03/02/2025 alle ore 10:30 in via [redacted] del Comune di Fagnano Castello (CS) presso il bene oggetto di esecuzione immobiliare (Cifr. All.2).

Nel giorno stabilito per il sopralluogo sul posto erano presenti:

- [redacted]
- [redacted]

Alla presenza degli intervenuti la sottoscritta ha effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato che consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione per la parte ultimata, mentre appariva allo stato rustico in un vano e adiacente balcone; lo stesso risultava libero, non abitato, privo di utenze e non fa parte di alcun condominio legalmente costituito.

Il sopralluogo si chiuse senza la necessità di ulteriore rinvio (Cifr.All.2).

3. Controllo preliminare documentazione

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.

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.

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 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.

La sottoscritta ha verificato la documentazione in atti nella quale risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 25/10/2024 del [REDACTED] notaio in Perugia.

Da tale documentazione, per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risulta l'esistenza di un atto di donazione, trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (Cifr.All.11).

In particolare, il Notaio [REDACTED] certifica che:

"In ordine a quanto in oggetto alla data del 24/10/2024 si rilevano le seguenti formalità:

Al ventennio l'unità immobiliare è nella titolarità della [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale, per essere alla stessa pervenuta dai signori [REDACTED]

[REDACTED], in forza dell'atto di Donazione Accettata [REDACTED] 13/02/1996, trascritto in data 28/02/1996 ai nn. Registro Particolare 3938 e Registro Generale 4702".

Si precisa che il creditore procedente non ha provveduto a depositare né l'estratto catastale attuale, né quello storico.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 25/10/2024 del Notaio [REDACTED]

Dalla documentazione esaminata risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. Pertanto la sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune [REDACTED] sia tale certificato che il certificato di matrimonio relativo all'esecutata, con indicazione delle annotazioni a margine (Cifr. All.9). Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune [REDACTED]

– servizi demografici, emerge che:

- [REDACTED]

[REDACTED] Nelle annotazioni viene riportato che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. [REDACTED]

4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Compiuto il preliminare controllo stabilito, provveda l'esperto:

4.1 Quesito n° 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.

La sottoscritta Esperta del Giudice, per l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Cosenza:

- la visura storica per immobile riguardante il bene ubicato nel Comune di Fagnano Castello (CS) (Cifr. All.3);
- la planimetria catastale dell'immobile (Cifr. All.5);
- l'elaborato planimetrico (Cifr. All.5);
- un estratto di mappa della zona interessata (Cifr. All.4).

Il bene oggetto di esecuzione è attualmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Fagnano Castello (CS), come di seguito riportato (Cifr. All.3):

- Comune di Fagnano Castello (CS), Catasto Fabbricati: foglio 10 particella 465, sub 2, zona cens.1, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 7 vani;

Dati di superficie: totale 156 mq, totale escluse aree scoperte 151 mq;

Rendita € 433,82;

Indirizzo: Via Bellisario Brusco n.55, Piano 1;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1000/1000 piena proprietà

Regime: bene personale.

██ e spazio condominiale per tre lati.

Viste le dimensioni dell'appartamento e considerato che lo stesso presenta un solo accesso, si ritiene che, per una più vantaggiosa occasione di vendita, l'immobile debba essere venduto in un unico lotto.

4.2 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.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Fagnano Castello (CS) in via Bellisario Brusco n.55 ed è costituito da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (tre piani fuori terra).

██
██

La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato; i solai di piano sono realizzati con struttura mista in c.a. e laterizi, quello di copertura sempre con struttura mista in c.a. e laterizi è a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

I muri di tamponatura esterna, sono di tipo a cassa vuota, realizzati con elementi in laterizio; i tramezzi per le divisioni interne sono in laterizi forati.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di lavori di ristrutturazione. All'u.i. oggetto di esecuzione forzata si accede mediante una scala esterna rivestita con mattonelle in cotto che conduce ad un pianerottolo da cui si accede, mediante portoncino realizzato in ferro e vetro, al vano scala e da questo, attraverso un portoncino in legno con sovrastante parte in vetro, all'interno dell'appartamento.

Il collegamento con il secondo piano è assicurato da una scala interna e non è presente l'ascensore.



L'immobile identificato al foglio 10, particella 465 sub 2 consiste in un appartamento posto al piano primo composto da cucina - sala pranzo, salone con annesso vano, camera da letto, vano allo stato rustico, corridoio, bagno e tre balconi.

Più precisamente il vano allo stato rustico è il primo posto sulla destra rispetto all'ingresso e appare privo di pavimenti e di intonaco alle pareti ed al soffitto; anche il balcone ad esso adiacente a cui si accede dal vano annesso al salone è allo stato rustico, privo di pavimentazione e con ringhiera di protezione in ferro non completamente realizzata.

Alcuni vani presentano pavimentazione in gres porcellanato (corridoio, sala pranzo), altri in mattonelle di ceramica (salone e camera da letto), mentre la cucina ha pavimentazione in marmo.

Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, le pareti della sala da pranzo risultano eseguite con intonaco del tipo spugnato (Cifr. All.14).

La cucina, il bagno ed il vano annesso al salone sono rivestiti in parte con piastrelle di ceramica.

L'appartamento è dotato di 3 balconi: quelli ultimati presentano pavimentazione in mattonelle e parapetto di protezione in ferro, l'altro risulta allo stato rustico privo di pavimentazione e con ringhiera di protezione in ferro non completamente realizzata.

Le porte interne sono in legno, solo quella del salone è in legno e vetro; gli infissi esterni sono realizzati in metallo e vetro con tapparelle in plastica.

Il bene pignorato è dotato di impianto elettrico, termico, idrico e igienico – sanitario; allo smaltimento dei liquami si provvede mediante allacciamento alla rete fognaria cittadina.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava privo di mobili e la fornitura di energia elettrica risultava staccata.

Non sono presenti parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, ecc.).

L'immobile è ubicato in una zona in cui sono presenti servizi (farmacia, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, supermercati), infrastrutture primarie (strade, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica) e infrastrutture secondarie (asili nido, scuole, chiese).

In particolare l'immobile dista circa 800 m dal municipio del Comune di Fagnano Castello, circa 65 km da quello della città di Cosenza; la zona non presenta agevoli collegamenti con l'Autostrada del Mediterraneo A2, il cui svincolo più vicino è Tarsia Nord e dista circa 125 Km dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme.

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta una superficie interna calpestabile pari a 131 mq e una superficie dei balconi pari a 20 mq.

I dati catastali attuali del bene pignorato sono i seguenti (Cifr. All.3):

- Comune di Fagnano Castello (CS), Catasto Fabbricati: foglio 10 particella 465, sub 2, zona cens.1, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 7 vani;

Dati di superficie: totale 156 mq, totale escluse aree scoperte 151 mq;

Rendita € 433,82;

Indirizzo: Via Bellisario Brusco n.55, Piano 1;

Diritto di proprietà per 1000/1000 piena proprietà

Regime: bene personale.

Per come evidenziato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 25/10/2024 del Notaio [REDACTED] e per come si evince anche dalla visura storica per immobile (Cifr. All.3), il bene pignorato risulta bene personale.

Pertanto, in base all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis del DPR 633 del 1972 e s.m.i., le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati diversi da quelli strumentali sono soggette al regime di esenzione IVA.

4.3 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.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta, è emerso che il fabbricato contenente l'immobile oggetto di esecuzione forzata è stato realizzato a seguito di rilascio della Licenza Edilizia n.14 del 22/05/1973 (Cifr. All.8), del Sindaco del Comune di Fagnano Castello, [REDACTED]

4.4 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Al fine di stabilire la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative sono stati effettuati accurati accertamenti presso il Settore Urbanistica del Comune di Fagnano Castello; da tali accertamenti è emerso che per il fabbricato contenente l'immobile oggetto della presente relazione è stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Licenza Edilizia n.14 del 22/05/1973 (Cifr. All.8), rilasciata dal Sindaco del Comune di Fagnano Castello [REDACTED]

Il titolo rilasciato prevede la realizzazione di un fabbricato composto da 2 piani (piano terra e primo piano).

In fase di sopralluogo è stata riscontrata anche la realizzazione di un secondo piano, non oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di pignoramento è quello ubicato al primo piano, quindi previsto nel progetto autorizzato, ma anche per questo piano sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto approvato (Cifr. All.13):

- la scala esterna è stata posizionata diversamente rispetto al progetto originario;
- nel prospetto lato est sono stati realizzati due balconi con tre accessi, mentre in progetto erano previste tre finestre senza balconi;
- nel prospetto ovest era prevista una finestra ma non è stata realizzata;
- nel prospetto sud erano previsti due accessi al balcone, in realtà è stato realizzato un solo accesso e una finestra;
- non è stata realizzata la porta di collegamento dal salone al balcone lato sud;
- infine le tramezzature interne e le relative porte sono state eseguite in maniera leggermente differente rispetto al progetto.

Le difformità riscontrate nell'appartamento posto al primo piano, quindi quello oggetto di pignoramento, potranno essere regolarizzate presentando al Comune di Fagnano Castello apposita SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria.

Il costo per detta regolarizzazione ammonta a:

- 100,00 € per diritti di segreteria;
- 516,00 € per sanzione amministrativa;
- 1.000,00 € per spese tecniche;

e quindi per un importo complessivo di 1.616,00 €.

Per come attestato dal responsabile del settore tecnico (Cifr. All.7) l'appartamento non è dotato di certificato di agibilità. Lo stesso potrà essere ottenuto presentando al comune di Fagnano Castello una SCA, cioè una Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Il costo per la presentazione della SCA è pari a 1.500,00 € (150,00 € per diritti di segreteria e 1.350,00 € per spese tecniche).

4.5 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.

Non è stato necessario allegare certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene pignorato è rappresentato esclusivamente da una unità immobiliare priva di terreno.

4.6 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.

Per quanto riguarda la documentazione catastale, dalle risultanze dei vigenti registri catastali (Cifr. All.3), emerge per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare la situazione di seguito descritta.

L'immobile è così identificato:

- Comune di Fagnano Castello (CS), Catasto Fabbricati: foglio 10 particella 465, sub 2, zona cens.1, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 7 vani;
Dati di superficie: totale 156 mq, totale escluse aree scoperte 151 mq;
Rendita € 433,82;
Indirizzo: Via Bellisario Brusco n.55, Piano 1;

Diritto di proprietà per 1000/1000 piena proprietà

Regime: bene personale.

Si precisa che i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali ad eccezione del fatto che, nel pignoramento, l'immobile viene descritto in corso di definizione, mentre in catasto risulta riportato come A/3.

Inoltre, dall'esame della documentazione catastale acquisita emergono le seguenti difformità rispetto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo (Cifr. All.13):

- nel vano allo stato rustico non è stata realizzata l'apertura di collegamento con il balcone, come riportato nella planimetria catastale, ma è stata realizzata una finestra, anch'essa allo stato rustico al momento dell'accesso;
- nel corridoio non è stata realizzata la porta di accesso al vano adiacente al salone;
- dal salone si accede al vano ad esso adiacente mediante una grande apertura non prevista nella planimetria catastale.

Occorre, quindi, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con le modifiche anzidette.

La spesa presuntiva per tale aggiornamento ammonta a 600 €.

4.7 Quesito n° 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.

Per come riportato nella visura storica (Cifr. All.3) acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio, il bene pignorato risulta intestato [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1000/1000 piena proprietà e in regime di bene personale.

Pertanto, il bene risulta di piena ed esclusiva proprietà della stessa [REDACTED]

[REDACTED] e non esistono ulteriori comproprietari indivisi.

4.8 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.

Dalla documentazione in atti risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 25/10/2024 del Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia.

Da tale documentazione, per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risulta l'esistenza di un atto di donazione, richiesto dalla sottoscritta all'archivio notarile di Cosenza in data 27/02/2025 (Cifr. All.11), trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

In particolare, il Notaio Dott. Niccolò Tiecco, certifica che:

“In ordine a quanto in oggetto alla data del 24/10/2024 si rilevano le seguenti formalità:

Al ventennio l'unità immobiliare è nella titolarità [REDACTED]

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1 in regime di bene personale, per essere alla stessa pervenuta dai signori

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Registro Particolare: 18340 Registro Generale: 26371 del 11/08/2010

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio Data 06/07/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA
SOGGETTI A FAVORE [REDACTED]
[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Registro Particolare: 1754 Registro Generale: 29644 del 19/09/2023

ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 65558/24109 Data 03/11/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 32.000,00 - Totale € 64.000,00
Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 4235 del 10/11/2003
SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Registro Particolare: 25911 Registro Generale: 31251 del 21/10/2024

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 3362 Data 01/10/2024 - ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale - UFFICIALE
GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI COSENZA



SOGGETTI A FAVORE

SOGGETTI CONTRO:

La sottoscritta ha provveduto, inoltre, ad effettuare presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie dal 18/12/1990 al 30/01/2025 del bene pignorato (Cifr. All.6).

Da tali aggiornamenti risulta che, sull' immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 28/02/1996 - Registro Particolare 3938 Registro Generale 4702 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 37800 del 13/02/1996
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
2. ISCRIZIONE del 06/07/1998 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 13594
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 45570 del 02/07/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE del 10/11/2003 - Registro Particolare 4235 Registro Generale 27805
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 65558/24109 del 03/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n.1754 del 19/09/2023
4. TRASCRIZIONE del 11/08/2010 - Registro Particolare 18340 Registro Generale 26371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 0 del 06/07/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 19/09/2023 - Registro Particolare 1754 Registro Generale 29644

Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 65558/24109 del 03/11/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n.4235 del 2003

6. TRASCRIZIONE del 21/10/2024 - Registro Particolare 25911 Registro Generale 31251 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3362 del 01/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio, pertanto non risultano oneri di natura condominiale a carico dell'esecutata.

Inoltre, in base a quanto comunicato dal comune di Fagnano Castello – Settore Urbanistica *“non è stata riscontrata alcuna documentazione circa obbligazioni, vincoli, servitù, procedure di espropriazioni imposti ed avviati da parte del Comune e che lo stesso immobile non risulta gravato da usi civici”* (Cifr. All.7).

4.9 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.

La stima del valore commerciale della piena proprietà del bene viene condotta con il metodo sintetico - comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario a metro quadro di superficie commerciale.

Considerazioni generali per la stima

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza la formula matematica:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti correttivi.

La superficie commerciale equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di:

- superfici coperte;
- superfici ponderate d'uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

La quotazione al metro quadro di un immobile è un valore individuato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, basato sulla zona omogenea in cui si trova (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale".

I coefficienti correttivi sono relativi alle caratteristiche dell'immobile come:

- piano;
- stato locativo;
- riscaldamento;
- esposizione e vista;
- stato di conservazione;
- luminosità.

Si fa osservare che i fattori più importanti che incidono sul valore dei fabbricati civili e che sono stati esaminati preliminarmente sono i seguenti:

- fattori estrinseci:

- caratteri del centro urbano in cui sono posizionati i fabbricati, quali la dimensione demografica, i collegamenti pubblici generali a centri vicini, il clima, la presenza di servizi, la possibilità di offerte di lavoro;
- i caratteri generali della zona in cui i fabbricati sono ubicati, quali la posizione (zona centrale, semicentrale, periferica, suburbana, degradata, industriale, agricola, direzionale), l'interesse artistico-storico, turistico, la dotazione di verde, la salubrità dell'aria, la vicinanza al centro principale degli affari, il livello socio-economico della popolazione, il livello di urbanizzazione, i collegamenti con mezzi di trasporto pubblici, la disponibilità di parcheggi, la qualità edilizia media, l'epoca di costruzione dei fabbricati;

- fattori intrinseci:

- tipologia edilizia dei fabbricati (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa);
- finiture edilizie dei fabbricati (popolari, economiche, civili, di lusso) e dotazione di impianti tecnologici;
- vetustà;
- stato di conservazione;
- consistenza dei fabbricati;
- affacci, panoramicità, esposizione, luminosità;
- servitù attive e passive ed eventuali altri vincoli di natura pubblica o privata.

La superficie commerciale, viene calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98, partendo dalle superfici lorde degli immobili e introducendo i seguenti coefficienti di ponderazione delle superfici:

- balconi, terrazzi, portici:
 - nella misura del 30% fino a mq 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente.

CALCOLO SUPERFICI

- **Appartamento piano primo:**

- Superficie lorda: 150 mq;
- Superficie balconi: 20 mq.

La superficie commerciale **Sc** calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

$$Sc = 150 \text{ mq} + 20 \text{ mq} \times 30\% = 156 \text{ mq.}$$

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stata effettuata conducendo un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale, consultando agenzie immobiliari, riviste e testi specializzati in materia.

Sono state condotte indagini preliminari al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche, comparto urbanistico e destinazione d'uso, a quello oggetto di stima.

E' stata effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che l'appartamento pignorato è ubicato in fascia/zona: [REDACTED]

[REDACTED] Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1 (Cifr. All.12).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per abitazioni di tipo economico e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 380 €/mq ed un valore massimo di 500 €/mq e quindi con un valore medio di 440,00 €/mq.

Nel caso in esame il bene oggetto di stima:

- è stato costruito a seguito del rilascio della licenza edilizia n. n.14 del 22/05/1973 e risulta conforme a quanto autorizzato ad eccezione delle difformità precedentemente esposte;
- non fa parte di alcun condominio;
- presenta uno stato di conservazione discreto, ma resta da completare un vano ed un balcone; l'esterno necessita di lavori di ristrutturazione;
- è dotato di tutti gli impianti tecnologici che però al momento del sopralluogo risultavano disattivati;
- non è dotato di certificato di agibilità;
- ricade in zona dotata di servizi (scuole, negozi al dettaglio, bar, supermercati, chiese) e di infrastrutture primarie e secondarie adeguate;
- al fabbricato si accede dalla strada principale [REDACTED].

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per beni simili e stato di conservazione normale, per quanto riguarda l'appartamento si ottiene partendo dal valore medio OMI di 440 €/mq, utilizzando opportuni coefficienti correttivi.

Nel caso in esame sono stati considerati idonei coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che deprezzano il bene in esame vanno evidenziati:

- la mancata ultimazione di un vano e di un balcone: coeff. 0,96;
- la posizione interna rispetto alla strada principale [REDACTED] coeff. 0,98;
- lo stato di conservazione esterno del fabbricato a cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, che necessita di lavori di ristrutturazione: coeff. 0,98.

Tra i fattori che aumentano il valore del bene vanno considerati i seguenti:

- ambienti ampi e luminosi: coeff. 1,05;
- esposizione e vista: coeff. 1,03;
- salubrità dell'aria della zona: coeff. 1,04.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{440,00 \text{ €/mq} \times 0,96 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,04 = 456,28 \text{ €/mq} \approx 456,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene quello dell'appartamento oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V = 156 \text{ mq} \times 456,00 \text{ €/mq} = 71.136,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 1.616,00 € (Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);
- la presentazione della SCA per l'agibilità, pari a 1.500,00 € (Vedi par. 4.4 – Quesito n°4);
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € (Vedi par. 4.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene (**appartamento**) è il seguente:

$$\underline{V_{CA} = \text{€} (71.136,00 - 1.616,00 - 1.500,00 - 600,00) = \text{€} 67.420,00.}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale del bene **al netto delle suddette decurtazioni:**

Vf = € 57.307,00.

4.10 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.

Come esposto precedentemente, a parere della scrivente, viste le dimensioni dell'appartamento e considerato che lo stesso presenta un solo accesso, si ritiene che l'immobile debba essere venduto in un unico lotto.

4.11 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. 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.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, non occupato e privo di utenze.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza (Cifr. All.10), emerge che, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile pignorato.

Inoltre, dalla documentazione rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Fagnano Castello in data 24.01.2025 (Cifr. All.7) risulta:

“che non è stata riscontrata alcuna documentazione circa obbligazioni, vincoli, servitù, procedure di espropriazioni imposti ed avviati da parte del Comune e che lo stesso immobile non risulta gravato da usi civici”.

Inoltre l'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di alcun condominio legalmente costituito, pertanto non risultano oneri di natura condominiale a carico dell'esecutata.

4.12 Quesito n° 12

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dalla documentazione rilasciata in data 24.01.2025 dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Fagnano Castello (Cifr. All.7), risulta che per l'immobile pignorato non è stata riscontrata alcuna documentazione circa procedure di espropriazioni imposte ed avviate da parte del Comune.

4.13 Quesito n° 13

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°13 – Planimetria al momento del sopralluogo, nonché nell'allegato n°14 – Documentazione Fotografica.

4.14 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.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°15 - Foglio riassuntivo.

4.15 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.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°16 – Relazione tecnica d'ufficio oscurata.

La sottoscritta, dopo aver inviato la presente relazione di consulenza tecnica a tutte le parti in causa (Cifr. All.17), rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatale.

Rende, lì 04/09/2025

In fede

L'esperto del Giudice

Ing. Barbara Falbo

Sommario:

1. PREMESSA	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
3. CONTROLLO PRELIMINARE	8
4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	10
4.1 QUESITO N° 1	10
4.2 QUESITO N° 2	11
4.3 QUESITO N° 3	13
4.4 QUESITO N° 4	13
4.5 QUESITO N° 5	15
4.6 QUESITO N° 6	15
4.7 QUESITO N° 7	16
4.8 QUESITO N° 8	17
4.9 QUESITO N° 9	20
4.10 QUESITO N° 10	25
4.11 QUESITO N° 11	25
4.12 QUESITO N° 12	26
4.13 QUESITO N° 13	26
4.14 QUESITO N° 14	26
4.15 QUESITO N° 15	27



ALLEGATI:

- Allegato 1: Avvisi per operazioni di sopralluogo e attestazioni di ricevimento
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo
- Allegato 3: Visura storica per immobile
- Allegato 4: Estratto di mappa
- Allegato 5: Elaborato planimetrico e planimetria catastale
- Allegato 6: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 7: Richiesta documentazione e rilascio attestazione da parte del Comune di Fagnano Castello
- Allegato 8: Licenza Edilizia n.14 del 22/05/1973 con relazione tecnica e allegati grafici
- Allegato 9: Richiesta e rilascio certificato di stato civile e certificato di matrimonio
- Allegato 10: Richiesta e attestato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (contratti stipulati)
- Allegato 11: Atto di donazione del notaio [REDACTED] 13.02.1996
- Allegato 12: Quotazioni OMI
- Allegato 13: Planimetria al momento del sopralluogo
- Allegato 14: Documentazione fotografica
- Allegato 15: Foglio riassuntivo
- Allegato 16: Relazione tecnica d'ufficio oscurata
- Allegato 17: Attestazioni di invio e ricevimento della relazione di consulenza tecnica d'ufficio alle parti