

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA



**Consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare - procedura esecutiva n.  
177/2022 R.G.E.**



**Giudice dell'esecuzione: Dott: OMISSIS**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**OMISSIS**

**OMISSIS DEBITORE ESECUTATO**



RENDE (CS) li, 28 04 2023

IL C.T.U.

Ing. Pino Balsano



## INDICE

### CAPITOLI

- 1) **PREMESSA**
- 2) **LE OPERAZIONI PERITALI**
- 3) **I QUESITI**
- 4) **CONCLUSIONI**
- 5) **ELENCO ALLEGATI**
- 6) **BIBLIOGRAFIA**



## Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Pino Balsano, con studio tecnico in Rende (Cs) in via Antonio Ligabue, nominato dall'Ill.mo G.E. Dott. **OMISSIS**, come consulente tecnico d'ufficio nel procedimento giudiziario del Tribunale di Cosenza - Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari - Proc. 177 / 2022, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati riportati, per maggiore chiarezza di seguito :



Tribunale Ordinario di Cosenza  
Sezione I Civile — Esecuzioni Immobiliari

## DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E DI NOMINA DEL PERITO E DEL CUSTODE

Il G.E. dott. **OMISSIS** nella procedura n. **177 /2022**

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e verificata la sussistenza dei presupposti per poter procedere alla fissazione dell'udienza ex art. 569;

ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex lege;

## NOMINA



quale esperto estimatore     *Ing. Pino Balsano*

quale custode                    **OMISSIS**



## FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti,

ex art. 569 c.p.c. l'udienza del     *10/07/2023*     *ore 11,45*

(Parte relativa al Perito Stimatore)

## FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.



"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 567z 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 (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 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.

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 l'1/0 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, verificarsi 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 <sup>1</sup>corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, 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 <sup>1</sup>per le eventuali spese condominiali insolute;

- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e in caso ne attivo la differenza rispetto a tale valore nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

**al punto 10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

**al punto 11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

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

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

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

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

si rappresenta che a partire dal deposito dell'elaborato peritale:

il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni; -

i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore; - e al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per **precisazioni** e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.

All'esperto è concesso termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.

PRECISA

che il giuramento dell'esperto dovrà avvenire telematicamente entro giorni 10 dalla comunicazione del presente provvedimento a cura della cancelleria (e solo residualmente – ed in presenza di giustificati motivi- comparando in cancelleria il primo o il secondo mercoledì successivo alla nomina, tra le ore 12 e le ore 13, ed in ogni caso entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto), da depositarsi in PCT.

OPERAZIONI PERITALI



**Giorno 19/01/2023 giuravo per via telematica, prendendo possesso dei quesiti a me posti dal Giudice OMISSIS, procedura n° 177/2022 R.G.E.**

**In data 23 e 24 Gennaio 2023 mi sono recato nel Comune di Rende per stimare il prezzo medio di mercato degli immobili della zona, eseguendo un'indagine presso i privati e contattando varie Agenzie Immobiliari che seguono il territorio del comune in oggetto.**

**In data 26 01 2023 acquisivo la documentazione in possesso del Comune di Acri riguardo l'immobile in oggetto.**

**In data 27 01 2023 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate per acquisire le visure ipotecarie**



**Il primo accesso veniva fissato in data 11 Febbraio ore 15,00, in contrada Rocchi, nel Comune di RENDE (vedi in Allegato Sopralluogo n° 1).**

**In data 20 Febbraio mi recavo presso l'Archivio Notarile (Cs) per richiedere l'atto di Provenienza**

**In totale sono state condotte 4 visite sia presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Conservatoria per reperire le informazioni necessarie.**



**Successivamente avendo tutti i dati a disposizione mi sono occupato della risoluzione dei quesiti, alla redazione delle piante dell'immobile, nonché alla sua stima.**



## Risposte ai Quesiti

### CONTROLLI PREIMINARI

**Esaminati gli Atti della Procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria lo scrivente C.T.U. si è dedicato alla risposta dei quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.**

#### 1° QUESITO:

- 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;

#### RISPOSTA:

##### DATI CATASTALI

##### IMMOBILE N. 1 APPARTAMENTO

 **Immobile di catasto fabbricati**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2023**  
**Dati identificativi:** Comune di **RENDE (H235) (CS)**  
Foglio 5 Particella **623** Subalterno 2  
Partita: **1012361**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **RENDE (H235) (CS)**  
Foglio 5 Particella **623**

**Classamento:**  
Rendita: **Euro 570,68**  
Rendita: **Lire 1.105.000**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **A/3<sup>ml</sup>**, Classe **3**, Consistenza **8,5 vani**  
Foglio 5 Particella **623** Subalterno 2  
**Indirizzo:** CONTRADA ROCCHI n. SN Piano 1  
**Dati di superficie:** Totale: **194 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>ml</sup>: **191 m<sup>2</sup>**

## IMMOBILE N. 2 LOCALE COMMERCIALE



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2023

**Dati identificativi:** Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio 5 Particella **623** Subalterno 1

Partita: **1012361**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio 5 Particella **623**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 3.618,50**

Rendita: **Lire 7.006.400**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/1<sup>9</sup>**, Classe **1**, Consistenza **151 m<sup>2</sup>**

Foglio 5 Particella **623** Subalterno 1

**Indirizzo:** CONTRADA ROCCHI n. SN Piano T-S1

**Dati di superficie:** Totale: **201 m<sup>2</sup>**

## IMMOBILE N. 3 LOCALE AUTORIMESSA



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2023

**Dati identificativi:** Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio 5 Particella **623** Subalterno 4

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio 5 Particella **623**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 81,91**

Rendita: **Lire 158.600**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>9</sup>**, Classe **1**, Consistenza **26 m<sup>2</sup>**

Foglio 5 Particella **623** Subalterno 4

**Indirizzo:** CONTRADA ROCCHI n. SN Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **29 m<sup>2</sup>**

## IMMOBILE N. 4 LOCALE DEPOSITO



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2023

Dati identificativi: Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 5 Particella 623 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 5 Particella 623

Classamento:

Rendita: Euro 142,23

Rendita: Lire 275.400

Zona censuaria 2,

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 54 m<sup>2</sup>

Foglio 5 Particella 623 Subalterno 5

Indirizzo: CONTRADA ROCCHI n. SN Piano S1

Dati di superficie: Totale: 67 m<sup>2</sup>

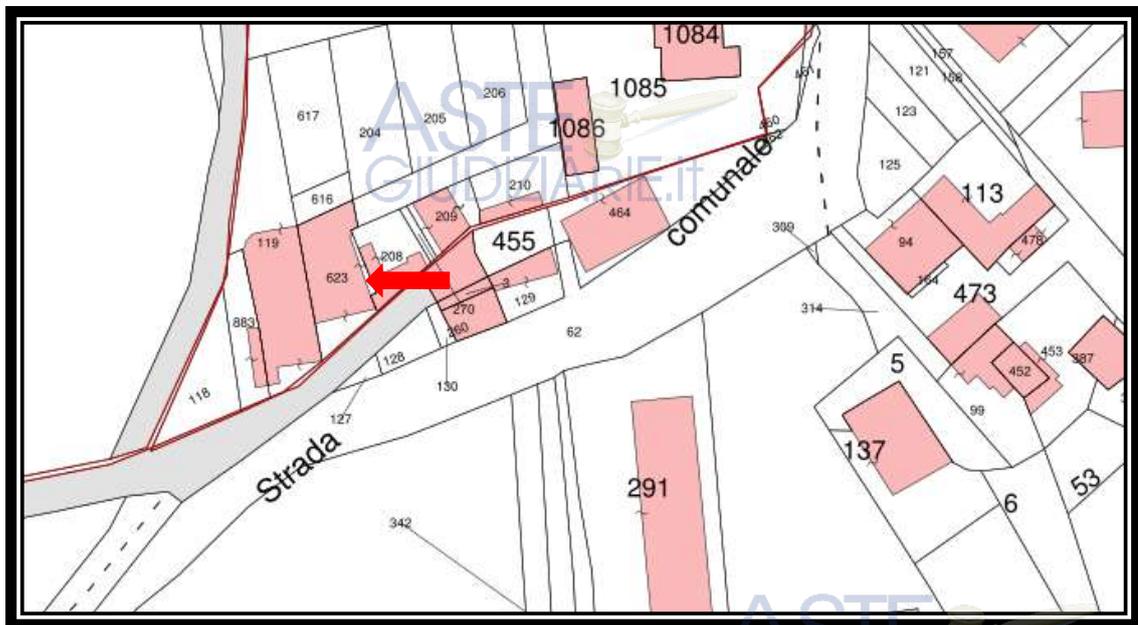
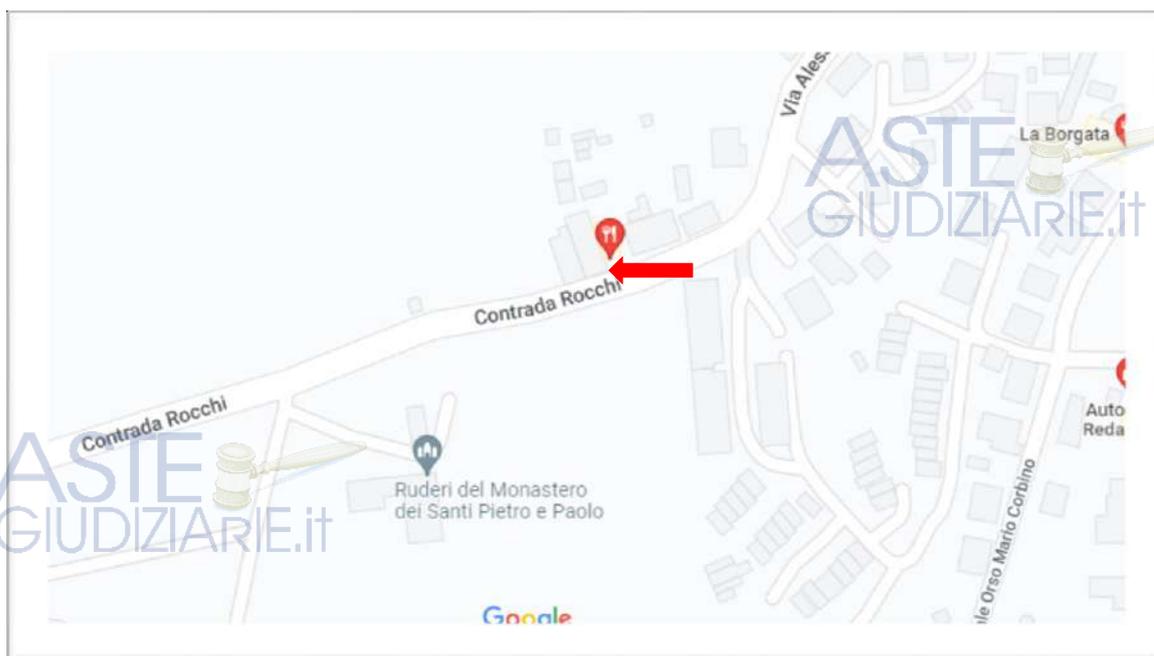


FIGURA N° 1  
PARTICOLARE - FOGLIO 5 - PARTICELLA 623 - COMUNE DI RENDE



**FIGURA N° 2**  
**PARTICOLARE – GOOGLE MAPS – COMUNE DI RENDE**

**La vendita dell'immobile è proponibile eventualmente in tre lotti (chiudendo l'apertura del solaio in cui passa la scala che collega il piano primo con il pianoterra).**

## **2° QUESITO:**

- 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.

## **RISPOSTA**

**RENDE È un centro dell'area urbana cosentina nel cui territorio comunale è ubicata l'Università della Calabria, il più grande campus universitario italiano e una delle migliori università d'Italia tra i grandi atenei.**

**Rende consta prevalentemente di due aree: la zona collinare in cui è inserita l'Unical e il centro storico, e la zona valliva nella quale si sviluppa l'agglomerato urbano.**

**Per effetto ed a seguito del DPR 11 marzo 2016, il Comune di Rende ha diritto, nei suoi atti ufficiali, di fregiarsi del titolo di Città.**

L'immobile sorge urbanisticamente in un'area destinata ad attrezzature di carattere sociale, sanitario, commerciale, per il culto, direzionali e istruzione di carattere pubblico. In tali aree i volumi consentiti sono quelli derivanti dai progetti esecutivi di opere pubbliche approvati dall'Amministrazione Comunale.

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

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

**IMMOBILE N. 1 APPARTAMENTO** Foglio 5 - Particella 623 - Sub 2

Esso si compone di un immobile situato al piano primo di categoria catastale A3 di 8,5 vani così diviso:

Ampio ingresso, un soggiorno cucina, n. 2 camere da letto, un disimpegno, n.2 bagni, un ripostiglio, un terrazzo.

La pavimentazione risulta in ceramica di buona qualità, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica smaltata, gli infissi sono in alluminio e vetro, le porte in legno.

L'appartamento è dotato impianto elettrico ed idrico e di impianto di riscaldamento a Gpl. Il taglio dell'immobile lo rende molto appetibile e facilmente inseribile nelle condizioni attuali del mercato.

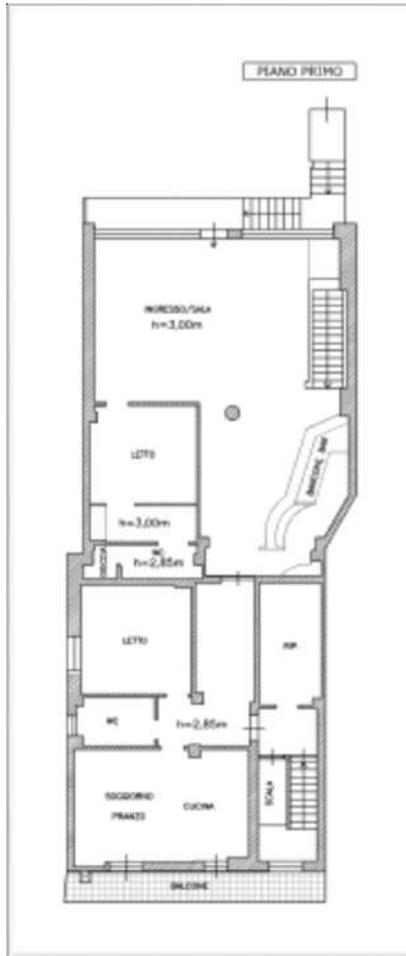


FIGURA N°3 - PLANIMETRIA APPARTAMENTO

**ALTEZZA = 3.00/2.85 mt**

**SUPERFICIE UTILE = 185 mq**

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = 210 mq**

**SUPERFICIE BALCONI = 10 mq**

**SUPERFICIE COMMERCIALE BALCONI = 10 mq \* 0.30 = 3.00 mq**

Vedi Tabella DPR 138/98 (in allegato)

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = (210 + 3)mq = 213 mq**

**IMMOBILE N. 2 LOCALE COMMERCIALE Foglio 5 - Particella 623 - Sub 1**



Esso si compone di un locale di categoria C1 situato al piano T - S1  
Dall'entrata si accede ad un ampia sala, oltre al locale cucina e servizio wc

Al piano S1 si accede attraverso una scala, quivi sono situati altri 3 wc

La pavimentazione risulta in ceramica di buona qualità, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica smaltata, gli infissi sono in vetro ed alluminio, le porte in legno.  
L'appartamento è dotato impianto elettrico ed idrico.

Il taglio dell'immobile lo rende molto appetibile e facilmente inseribile nelle condizioni attuali del mercato.



**FIGURA N°4 - PLANIMETRIA LOCALE COMMERCIALE**



ALTEZZA = 2.80 mt

SUPERFICIE UTILE = 188.50 mq

**SUPERFICIE LORDA (COMMERCIALE) = 221 mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE N. 3 LOCALE RIMESSA Foglio 5 - Particella 623 - Sub 4

IMMOBILE N. 4 LOCALE DEPOSITO Foglio 5 - Particella 623 - Sub 5

**IDUE SUBALTERNI RISULTANO UNITI**

Essi sono situati al piano primo sottostrada e risultano adibiti a piccola abitazione

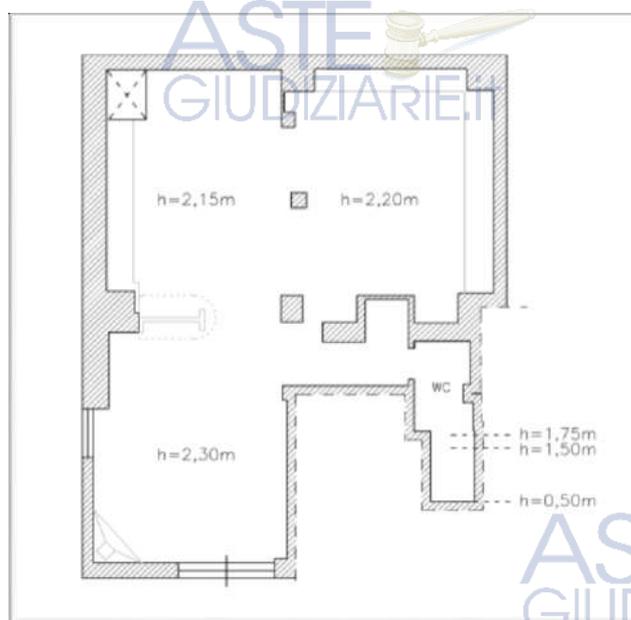


FIGURA N°5 - PLANIMETRIA LOCALE DEPOSITO E LOCALE AUTORIMESSA "UNITI"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALTEZZA = 2.20 mt**

**SUPERFICIE UTILE = 78 mq**

**SUPERFICIE LORDA (COMMERCIALE) = 97 mq**

**3° QUESITO:**

- 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;

**RISPOSTA:**

**L'immobile in Oggetto è stato costruito dopo il 1967.**

**4° QUESITO:**

- 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 1/0 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 <sup>1</sup> 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;

**RISPOSTA:**

**L'immobile in Oggetto è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n° 174 del 1998, Concessione Edilizia in Sanatoria n° 230/2000.**

**L'immobile possiede Certificato di Agibilità prot. n° 401 del 14 06 2011**

**L'immobile risulta NON conforme rispetto al progetto presentato al Comune di RENDE**

## 5° QUESITO:

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;



## RISPOSTA:



### Dati Censuari Fabbricati

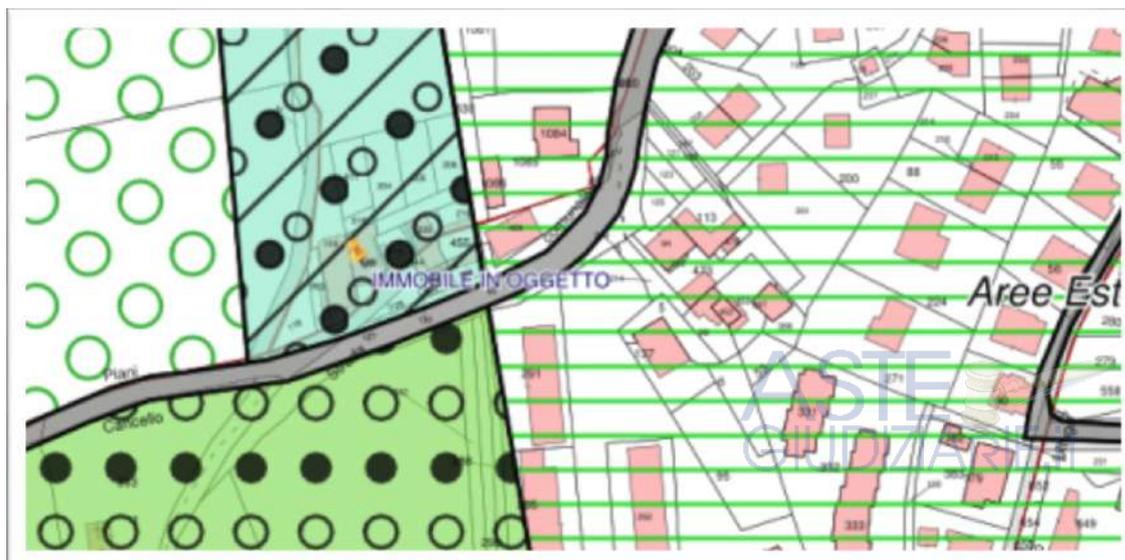
Comune di Rende (CS) Foglio 5 Mappale 623+

Unità Immobiliare	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Edificio	Scale	Int.	Piano	Data Efficacia	Data Registr.	Partita Spec.
Foglio 5 Mappale 623 Sub 1	2	C01	1	151 mq	201 mq	3.618,50 €				T-S1	20/04/1998	20/04/1998	
Foglio 5 Mappale 623 Sub 2	2	A03	3	8,5	194 mq	570,68 €				1	20/04/1998	20/04/1998	
Foglio 5 Mappale 623 Sub 4	2	C06	1	26 mq	29 mq	81,91 €				S1	04/06/2001	04/06/2001	
Foglio 5 Mappale 623 Sub 5	2	C02	1	54 mq	67 mq	142,23 €				S1	04/06/2001	04/06/2001	

### FIGURA N° 6

GEOPORTALE - **DESTINAZIONE URBANISTICA** FOGLIO 5 - PARTICELLA 623  
ZONA RB1 – COMUNE DI RENDE

Si tratta di zone F3/3 (Zone per Servizi e Attrezzature) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii.



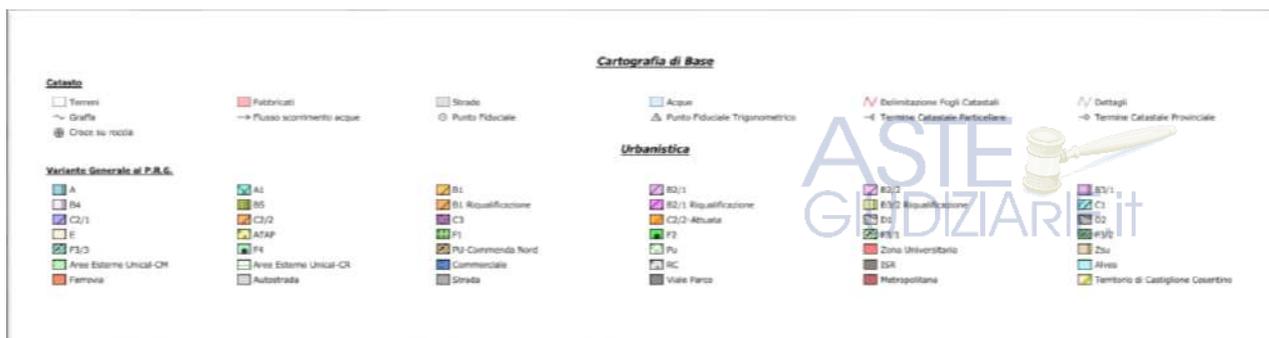


FIGURA N° 7  
GEOPORTALE - PARTICOLARE - FOGLIO 5 - PARTICELLA 623 – COMUNE DI ROSE

### 6° QUESITO:

- 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 ostantive;

### RISPOSTA:



### IMMOBILE N. 1 APPARTAMENTO



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2023

**Dati identificativi:** Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 5 Particella 623 Subalterno 2

Partita: 1012361

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 5 Particella 623

**Classamento:**

Rendita: Euro 570,68

Rendita: Lire 1.105.000

Zona censuaria 2,

Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 8,5 vani

Foglio 5 Particella 623 Subalterno 2

**Indirizzo:** CONTRADA ROCCHI n. SN Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 194 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>3)</sup>: 191 m<sup>2</sup>



## IMMOBILE N. 2 LOCALE COMMERCIALE



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2023

**Dati identificativi:** Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 5 Particella 623 Subalterno 1

Partita: 1012361

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 5 Particella 623

**Classamento:**

Rendita: Euro 3.618,50

Rendita: Lire 7.006.400

Zona censuaria 2,

Categoria C/1<sup>o</sup>, Classe 1, Consistenza 151 m<sup>2</sup>

Foglio 5 Particella 623 Subalterno 1

**Indirizzo:** CONTRADA ROCCHI n. SN Piano T-S1

**Dati di superficie:** Totale: 201 m<sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## IMMOBILE N. 3 LOCALE RIMESSA



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2023

**Dati identificativi:** Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 5 Particella 623 Subalterno 4

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 5 Particella 623

**Classamento:**

Rendita: Euro 81,91

Rendita: Lire 158.600

Zona censuaria 2,

Categoria C/6<sup>o</sup>, Classe 1, Consistenza 26 m<sup>2</sup>

Foglio 5 Particella 623 Subalterno 4

**Indirizzo:** CONTRADA ROCCHI n. SN Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 29 m<sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## IMMOBILE N. 4 LOCALE DEPOSITO



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2023

**Dati identificativi:** Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 5 Particella 623 Subalterno 5

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 5 Particella 623

**Classamento:**

Rendita: Euro 142,23

Rendita: Lire 275.400

Zona censuaria 2,

Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 1, Consistenza 54 m<sup>2</sup>

Foglio 5 Particella 623 Subalterno 5

**Indirizzo:** CONTRADA ROCCHI n. SN Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 67 m<sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**E' stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

**Gli immobili non risultano conformi alle planimetrie catastali.**

**Un ulteriore elemento necessario per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento è la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE)**

**7° QUESITO:**

- 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;

**RISPOSTA:**

**ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO IN FAVORE DI OMISSIS**  
**Verbale del 4 /11/2022 repertorio n. 3457**

Seguito da

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Trascrizione: Registro Generale n. 37549, registro particolare n. 30950 del 16 12 2022**

**LA PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DELL' IMMOBILE CON :**

**1) Atto di Donazione del terreno presso Notaio Italo Scornajenchi del 24/05/1977**

**Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 22 06 1977  
ai nn. 10491 registro generale e 133263 registro particolare.**

**QUOTA DI TITOLARITÀ:**

**OMISSIS (CF OMISSIS)**

**nata a Rende (CS) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, proprietà in regime di  
Comunione dei Beni con il coniuge signor OMISSIS**

**La natura dell'immobile consente il frazionamento o la divisione per ciascun comproprietario.**



**8° QUESITO**

- 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;

**RISPOSTA:**

**Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali Catasto dei  
Fabbricati Comune censuario di Rende**

**1) Dati identificativi: Comune di RENDE (H235) (CS)**

**Foglio 5 Particella 623 Subalterno 2**

**Partita: 1012361**

**Rendita: Euro 570,68**

**Zona censuaria 2,**

**Categoria A/3a, Classe 3, Consistenza 8,5 vani**

**Foglio 5 Particella 623 Subalterno 2**

**Indirizzo: CONTRADA ROCCHI n. SN Piano 1**

**Dati di superficie: Totale: 194 m2 Totale escluse aree scoperte b): 191 m2**

**2) Dati identificativi: Comune di RENDE (H235) (CS)**

**Foglio 5 Particella 623 Subalterno 1**

**Partita: 1012361**

**Rendita: Euro 3.618,50**

**Zona censuaria 2,**

**Categoria C/1a), Classe 1, Consistenza 151 mq**

**Foglio 5 Particella 623 Subalterno 1**

**Indirizzo: CONTRADA ROCCHI n. SN Piano T-S1**

**Dati di superficie: Totale: 201 m2**



**3) Dati identificativi: Comune di RENDE (H235) (CS)**

**Foglio 5 Particella 623 Subalterno 4**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

**Rendita: Euro 81,91**

**Rendita: Lire 158.600**

**Zona censuaria 2,**

**Categoria C/6a, Classe 1, Consistenza 26 m2**

**Foglio 5 Particella 623 Subalterno 4**

**Indirizzo: CONTRADA ROCCHI n. SN Piano S1**

**Dati di superficie: Totale: 29 m2**



**4) Dati identificativi: Comune di RENDE (H235) (CS)**

**Foglio 5 Particella 623 Subalterno 5**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

**Rendita: Euro 142,23**

**Rendita: Lire 275.400**

**Zona censuaria 2,**

**Categoria C/2a, Classe 1, Consistenza 54 m2**

**Foglio 5 Particella 623 Subalterno 5**

**Indirizzo: CONTRADA ROCCHI n. SN Piano S1**

**Dati di superficie: Totale: 67 m2**



**INTESTATI CATASTALI:**

**OMISSIS (CF OMISSIS)**

**nata a Rende (CS) il 18/04/1951 Diritto di: proprietà in regime di**

**Comunione dei Beni con il coniuge signor OMISSIS**



**STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO IL DEBITORE  
ESECUTATO ED I LORO DANTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL  
VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO**



**Gli Immobili di cui alla presente procedura esecutiva appartengono al debitore esecutato.**

**OMISSIS (CF OMISSIS)**

**nata a Rende (CS) il OMISSIS Diritto di: proprietà in regime di  
Comunione dei Beni con il coniuge signor OMISSIS**

- 1) Atto di Donazione del terreno presso Notaio Italo Scornajenchi del 24/05/1977  
Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 22 06 1977  
ai nn. 10491 registro generale e 133263 registro particolare.**

**Ancora sugli immobili individuati al Catasto Fabbricati, Comune di Rende, al Foglio  
5 part.lla 623 sub. 1, 2, 4, 5 gravano:**

- 2) Ipoteca volontaria registro generale n. 41094 - registro particolare n. 15386  
Del 20 /10 /2005 di euro 150.000,00 a favore di OMISSIS con sede in Milano  
Cod. fisc. OMISSIS – Atto Notaio OMISSIS di Rende del 19/10/2005 repertorio n.  
293074/48124 - Ipoteca sulla proprietà immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al  
Foglio 5 – Particella 623 – Sub 1, 2, 4, 5.**

- 3) Iscrizione ipoteca della riscossione registro generale n. 24935, registro particolare n.  
2800 del 01/10/ 2018 a favore OMISSIS – riscossione con sede in Roma cod. fiscale  
OMISSIS  
Atto del 24/09/2018 repertorio n. 3072/3418 – Ipoteca sulla proprietà immobiliare  
distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 5 – Particella 623 – Sub 1 di natura C1  
*(Questa iscrizione risulta soltanto al subalterno n. 1)***

- 4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Trascrizione: Registro Generale n. 37549, registro particolare n. 30950 del 16 12 2022  
A favore di OMISSIS con sede in Coneglianocodice fiscale OMISSIS  
sulla proprietà immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 5 - Particella 623  
- Sub 1, 2, 4, 5.**

**Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3457/2022 del 04 11 2022**

## 9° QUESITO

- 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;

**RISPOSTA:**

### **STIMA DEL VALORE**

#### **IMMOBILE N. 1 APPARTAMENTO**

**Per la determinazione del più probabile valore di mercato si reputa opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, ritenendolo il più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche di valutazione.**

**In generale il metodo consente di ricavare, mediante coefficienti disponibili nella letteratura tecnica il più probabile valore di mercato dell'immobile, partendo dalle rilevazioni dei prezzi unitari disponibili, applicando eventuali detrazioni o maggiorazioni necessarie per tener conto delle specifiche condizioni dell' immobile in esame rispetto a quelli in cui i dati sono disponibili.**

**Naturalmente si fa riferimento alla superficie lorda complessiva e non a quella calpestabile.**

**Nel caso in esame il valore dell'unità immobiliare è determinato in relazione allo stato manutentivo della stessa e in relazione al valore di mercato di beni simili presenti nella zona di interesse.**

**Le fonti di informazione consultate sono: catasto, ufficio del registro, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico, agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare.**

**La stima del valore a metroquadro è stata ricavata per comparazione con 3 immobili delle medesime caratteristiche, immobili posti in vendita nella zona in oggetto**

1) Appartamento in vendita C.da Rocchi

70 mq 69.000 euro 3 locali

985,71 euro/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2) Appartamento in vendita C.da Rocchi

90 mq 110.000 euro 3 locali

1222,22 euro /mq

3) Appartamento in vendita C.da Rocchi

105 mq 88.000 euro 4 locali

838,09 euro/ mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Si evince un valore medio ordinario, per immobili con destinazione e posizione analoga,  
pari a 10015,34 €/mq**

Il dato ricavato risulta compreso nei valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, a cura dell'Agenzia del territorio che attribuisce alle abitazioni di tipo economico, nella zona da noi interessata, relativamente al 1° semestre del 2022 (in Allegato), valori compresi tra un minimo di 840,00 €/mq e un massimo di 1250,00 €/mq, per abitazioni di tipo civile.

**RITENGO SI POSSA CONFERMARE IN CIFRA TONDA IL PREZZO DI**

**1000,00 EURO A MQ.**

## CALCOLO DELLE SUPERFICI



### 1) APPARTAMENTO

ALTEZZA = 3.00/2.85 mt

SUPERFICIE UTILE = 185 mq

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = 210 mq

SUPERFICIE BALCONI = 10 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE BALCONI = 10 mq \* 0.30 = 3.00 mq

Vedi Tabella DPR 138/98 (in allegato)

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = ( 210 + 3)mq = 213 mq**

Con il valore unitario determinato, il valore complessivo dell'immobile è pari a :

**213 mq \* 1000,00 €/mq = TOTALE euro 213.000,00**

da cui occorre detrarre i costi di:

Sanatoria Urbanistica e Catastale Euro 6000.00

Comprensiva di spese di Progettazione ed Oneri Comunali e Catastali

Ne segue

Euro ( 213.000,00 – 6000,00) = Euro 207.000,00



**Successivamente il valore viene ridotto di un 20 % in quanto la scala esterna in acciaio che porta al lastrico solare rappresenta un handicap dal punto di vista ESTETICO sulla facciata dell'immobile, che si riflette sul valore commerciale dello stesso.**



Euro 207.000,00 \* 0.80 = **EURO 165.600,00**

## STIMA DEL VALORE

### IMMOBILE N. 2 LOCALE COMMERCIALE

Il valore è stato dedotto da un'analisi di mercato condotto presso agenzie immobiliari della zona per immobili situati nella medesima fascia, con il medesimo stato d'uso, età e qualità.

Naturalmente si fa riferimento alla superficie lorda complessiva e non a quella calpestabile.

Nel caso in esame il valore dell'unità immobiliare è determinato in relazione allo stato manutentivo della stessa e in relazione al valore di mercato di beni simili presenti nella zona di interesse.

Altre fonti di informazione consultate sono: catasto, ufficio tecnico, agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare territoriale.

**Si evince un valore medio ordinario, per immobili con destinazione e posizione analoga, pari a 1100,00 €/mq**

Il dato ricavato risulta compreso nei valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, a cura dell'Agenzia del territorio che attribuisce ai negozi o locali commerciali), nella zona da noi interessata, relativamente al 1° semestre del 2022 (in Allegato), valori compresi tra un minimo di 980,00 €/mq e un massimo di 1550,00 €/mq, per locali commerciali.

**RITENGO SI POSSA CONFERMARE IN CIFRA TONDA IL PREZZO DI 1100,00 EURO A MQ.**

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

ALTEZZA = 2.80 mt

SUPERFICIE UTILE = 188.50 mq

**SUPERFICIE LORDA (COMMERCIALE) = 221 mq**

Con il valore unitario determinato, il valore complessivo dell'immobile è pari a :

**221 mq \* 1100,00 €/mq = TOTALE euro 243.100,00**

da cui occorre detrarre i costi di:

Sanatoria Urbanistica e Catastale Euro 6000,00

Comprensiva di spese di Progettazione ed Oneri Comunali e Catastali

Euro ( 243.100,00 – 6000,00) = Euro 237.100,00

Successivamente il valore viene ridotto di un 20 % in quanto la scala esterna in acciaio che porta al lastrico solare rappresenta un handicap dal punto di vista ESTETICO sulla facciata dell'immobile che si riflette sul valore commerciale dello stesso.

Euro 237.100,00 \* 0.80 = **Euro 189.680,00**

---

#### STIMA DEL VALORE

IMMOBILE N. 3 LOCALE RIMESSA Foglio 5 - Particella 623 - Sub 4

IMMOBILE N. 4 LOCALE DEPOSITO Foglio 5 - Particella 623 - Sub 5

**IDUE SUBALTERNI RISULTANO UNITI**

Il valore è stato dedotto da un'analisi di mercato condotto presso agenzie immobiliari della zona per immobili situati nella medesima fascia, con il medesimo stato d'uso, età e qualità.

Naturalmente si fa riferimento alla superficie lorda complessiva e non a quella calpestabile.

**E' risultato un valore pari a 250,00 €/mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CALCOLO DELLE SUPERFICI

ALTEZZA = 2.20 mt

SUPERFICIE UTILE = 78 mq

**SUPERFICIE LORDA (COMMERCIALE) = 97 mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con il valore unitario determinato, il valore complessivo dell'immobile è pari a :

**97 mq \* 250 €/mq = TOTALE euro 24250,00**

da cui occorre detrarre i costi di:

Sanatoria Urbanistica e Catastale Euro 4000.00

Comprensiva di spese di Progettazione ed Oneri Comunali e Catastali

**Totale euro 20.250,00**

**TOTALE = APPARTAMENTO + LOCALE COMMERCIALE +  
LOCALE DEPOSITO /AUTORIMESSA =**

**165.600,00 + 189.680,00 + 20.250,00**

**= EURO 375.530,00**

**diconsi Euro**

**TRECENTOSETTANTACINQUEMILACINQUECENTOTRENTA/00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lo stato d'uso e di manutenzione risulta nella normalità.**

**Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici.**

## 10° QUESITO

- 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;

### RISPOSTA:

**La natura dell'immobile non consente il frazionamento.**

## 11° QUESITO

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

### RISPOSTA:

**Il bene pignorato non è gravato da vincoli sulla proprietà: Usi civici, Censi, Livelli, Decime, Enfiteusi.**

## 12° QUESITO

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

### RISPOSTA:

**Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

### 13° QUESITO

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

**RISPOSTA:**

**PRESENTE In allegato**



### 14° QUESITO

- 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.

**RISPOSTA:**

**Foglio Riassuntivo sarà PRESENTE in Allegato nella Perizia definitiva.**

### 15° QUESITO

- 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"

**RISPOSTA:**

**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)**

**PRESENTE In allegato nella perizia definitiva**



## CONCLUSIONI

In base ai quesiti formulati è stato individuato l'immobile oggetto della procedura esecutiva e sono stati compiuti tutti gli accertamenti necessari per la vendita dell'intera proprietà del bene, individuato in 3 lotti, il cui il più probabile valore di mercato totale è risultato:

**EURO 375.530,00**



**diconsi Euro TRECENTOSETTANTACINQUEMILACINQUECENTOTRENTA/00**



## ELENCO ALLEGATI

Sono parte integrante della relazione i seguenti Allegati:

**Quesiti CTU 177/2022**  
**Accettazione Incarico CTU 177\_2022**  
**Verbale del sopralluogo n°1**  
**Rilievo fotografico**  
**Certificati ufficio anagrafe**  
**Mappa censuaria dell'immobile**  
**Visure Catastali**  
**Planimetrie Catastali**  
**Destinazione Urbanistica**  
**Progetto Edilizio**  
**Banca dati quotazione immobiliari**  
**Planimetrie rilevate e prodotte dal CTU**  
**Estratto DPR 138\_98**  
**Atto di provenienza**  
**Visure Ipotecarie**



**BIBLIOGRAFIA :**

**Processo civile. Formulario commentato.**

**Il Processo di esecuzione di Ferro Massimo, Consolo Claudio**  
**Editore Ipsoa**



**I custodi giudiziari e i delegati alla vendita. Con formulario. Con espansione online**

**di Bernardini Luca, Ricciardi Fabrizio, Scano Antonella**

**Editore Giappichelli**



**L' esecuzione civile. Formulario commentato di Fanticini Giovanni, Ghiacci Filippo**

**Editore Giappichelli**

**Manuale degli ausiliari dell'esecuzione immobiliare. Stima, custodia e delega nelle**  
**operazioni di vendita A cura di Giordano R., De Stefano F.**

**Editore Giuffrè**

