

TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 40/2021



Promosso da [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice **Dr. Previte Giorgio**



Tecnico Incaricato : Ing. [REDACTED]

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. [REDACTED]

Iscritto all'Albo del Tribunale di Cosenza al n. [REDACTED]

con studio in Rende
cellulare: [REDACTED]

email: michela.depietro@gmail.com pec michela.depietro@ingpec.eu



INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. OPERAZIONI.....	8
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	8
3.1. RISPOSTA AI QUESITI DELLA FASE PRELIMIANRE	9
3.2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....	11
3.3. RISPOSTA AL QUESITO 2.....	11
3.4. RISPOSTA AL QUESITO 3.....	14
3.5. RISPOSTA AL QUESITO 4.....	14
3.6. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	16
3.7. RISPOSTA AL QUESITO 6.....	16
3.8. RISPOSTA AL QUESITO 7.....	17
3.9. RISPOSTA AL QUESITO 8.....	17
3.10. RISPOSTA AL QUESITO 9.....	18
3.10.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	18
3.10.1.1. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE.....	20
3.10.1.2. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE.....	21
3.10.1.3. CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE.....	22
3.10.1.4. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE.....	23
3.11. RISPOSTA AL QUESITO 10.....	24
3.12. RISPOSTA AL QUESITO 11.....	24
3.13. RISPOSTA AL QUESITO 12.....	25
3.14. RISPOSTA AL QUESITO 13.....	25
3.15. RISPOSTA AL QUESITO 14.....	25
3.16. RISPOSTA AL QUESITO 15.....	26
4. CONCLUSIONI.....	26



ALLEGATI

- Allegato 1 – Documentazione catastale;
- Allegato 2 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 3 – Documentazione titoli abilitativi;
- Allegato 4 – Documentazione destinazione urbanistica;
- Allegato 5 – Documentazione su oneri condominiali;
- Allegato 6 – Verbali di sopralluogo;
- Allegato 7 – Planimetria stato attuale immobili oggetto di stima;
- Allegato 8 – Valori OMI e dati per la stima;
- Allegato 9 – Documentazione fotografica immobili;
- Allegato 10 – Foglio Riassuntivo (quesito n°14).



Procedura esecutiva immobiliare n° 40/2021 r.g.espr. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

1. PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con ordinanza del 19/08/2021 la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. [REDACTED] studio in Rende (CS), [REDACTED] ed ivi residente, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva immobiliare n° 40/2021 r.g.espr. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

In data 25/08/2021 la sottoscritta accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento rito in forma telematica.

Con ordinanza del 19/08/2021 venivano formulati i seguenti quesiti preliminari:

"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 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."

E, compiuto questo preliminare controllo, si disponeva che l'esperto provveda:

- 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. OPERAZIONI

Le attività necessarie per l'espletamento della consulenza si sono sviluppate per come di seguito riportato:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente;
- ricerche dei documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative presso vari Enti;
- verifica dello stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- stima dell'immobile.

Nel dettaglio, le operazioni, volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, si possono riassumere per come di seguito specificato:

- in data 25/08/2021 veniva accettato l'incarico prestando giuramento telematico di rito;
- in data 10/12/2021 venivano effettuate le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure ed estratti di mappa (Allegato 1) e le ispezioni ipotecarie relative all'immobile (Allegato 2);
- in data 13/01/2021 si effettuavano esami sulla conformità urbanistica dei beni oggetto di causa presso il portale telematico del Comune di Cosenza (Allegato 4);
- in data 13/12/2021 si effettuava la richiesta presso gli uffici del Comune di Cosenza l'ispezione sulla pratica edilizia dell'immobile e in data 03/02/2022 si ritirava la documentazione richiesta (Allegato 3);
- in data 10/12/2021 veniva svolto il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima (Allegato 6).



3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

3.1. RISPOSTA AI QUESITI DELLA FASE PRELIMIANRE

"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 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."

In data 25/08/2021, la sottoscritta CTU ha prestato giuramento di rito e, prima di dare avvio a qualsivoglia operazione peritale, verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo ai sensi dell'art. 567, 2° comma del C.P.C. riscontrando la piena corrispondenza al predetto articolo e, pertanto, procedeva a dare inizio alle sopracitate operazioni di consulenza al fine di redigere la perizia di stima come da incarico del G.E.

La sottoscritta, come da richiesta del G.E., ha verificato che il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che la stessa risalga ad un atto trascritto in data antecedente (di oltre venti anni) alla trascrizione del pignoramento. In particolare, l'immobile è stato acquistato dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] mediante compravendita del 14/12/2004 dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Dalla certificazione notarile sostitutiva, si evince l'identificazione del bene secondo le risultanze dei registri catastali relativi all'11/05/2021 (data della suddetta certificazione) e corrispondente a quelle attuali, a meno della via dell'immobile che attualmente è sito alla via Migliori, 1 e non alla via Ospedale Nuovo, 1.

Visto e considerato che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato – come da richiesta del G.E. alla sottoscritta – lo stesso è stato richiesto presso l'Ufficio Demografico del Comune di Cosenza ma nonostante i continui solleciti da parte della sottoscritta non è stato possibile reperire tale atto. Ad ogni modo, i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sono coniugi, in regime di comunione dei beni, e ad entrambi è stato consegnato l'atto di pignoramento.

3.2. RISPOSTA AL QUESITO 1

"L'esperto provveda 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;"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, identificati al N.C.E.U. del Comune di Cosenza:

- foglio 17 n° p.lla n° 57 sub n° 15, classe 2, categoria A/3, classe 4, piano TE, metri quadri 134, vani 7, Euro 650,74. (Allegato 1).

Dall'analisi dello stato di fatto l'immobile, trattandosi di un'unica unità abitativa, si rappresenta che non è possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

3.3. RISPOSTA AL QUESITO 2

"L'esperto provveda 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 in esame definito sub 15 è ubicato nel Comune di Cosenza in Via Migliori, 1, ed è costituito da un fabbricato residenziale di n° 4 piani fuori terra oltre all'ultimo piano mansardato.

L'immobile fa parte di un complesso residenziale, da cui si accede mediante cancello pedonale con accesso dalla strada principale posto sul lato Sud del fabbricato. Il fabbricato presenta una corte ad uso esclusivo che da accesso alle due scale facenti parte dello stesso fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



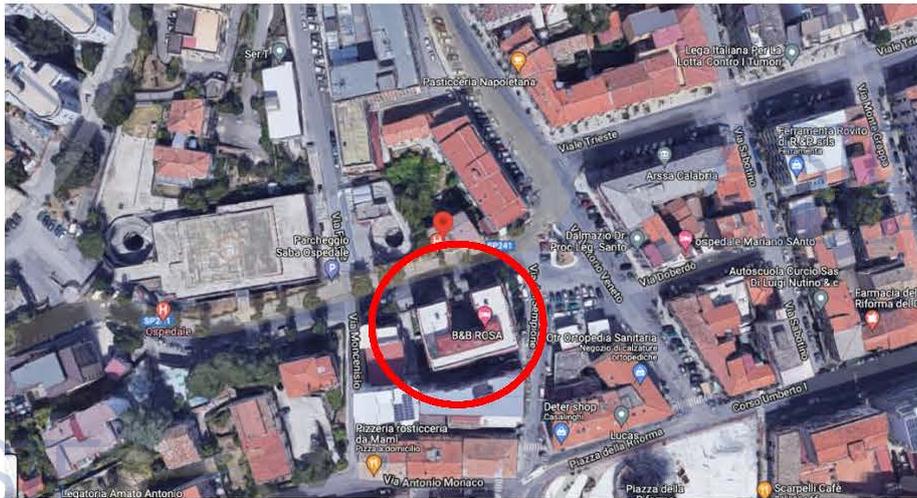
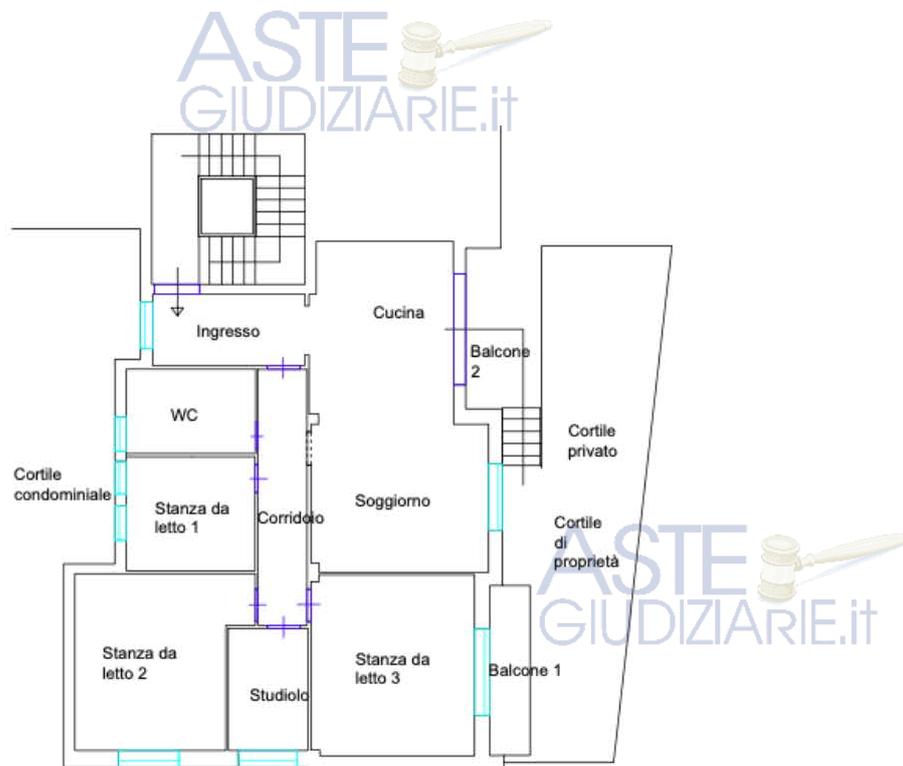


Figura 1 - Vista dall'alto del complesso residenziale

Il corpo di fabbrica è stato realizzato negli anni Cinquanta; esternamente presenta uno scarso stato di manutenzione.

Le tamponature perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato. L'immobile censito al sub n° 15, oggetto di perizia, è un appartamento di civile abitazione. L'abitazione è sita al piano terra del fabbricato che lo ospita ed è costituito da un'entrata che da accesso alla zona giorno, costituita da un unico ambiente tra cucina e soggiorno, e alla zona notte, costituito da 3 stanze da letto, un WC e uno studiolo. Tutte le stanze sono servite da infissi in legno. Si riporta per semplicità, di seguito, la planimetria dell'immobile allo stato attuale.



Via Migliori, 1 - ex via dell'ospedale, 1
Figura 2 - Planimetria sub 1 stato attuale

È pertinenza dell'immobile una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato, che non costituisce sub a parte. All'atto del sopralluogo la cantina è utilizzata come ripostiglio e presenta uno scarso stato di manutenzione. Si riporta di seguito la planimetria allo stato attuale.

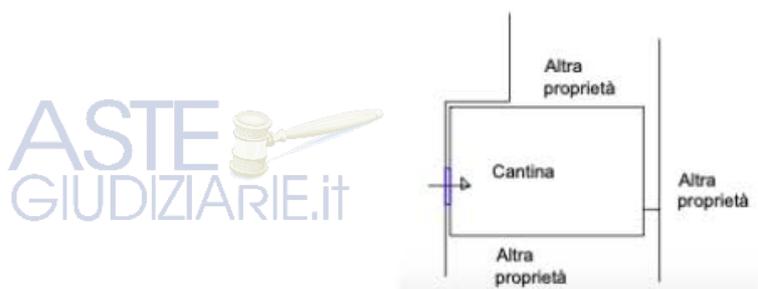


Figura 3 – Planimetria cantina stato attuale

La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. e solai in tipo misto in c.a. e latero cemento. Gli infissi esterni sono di tipo in legno con tapparelle avvolgibili; la pavimentazione interna è in granaglia di cemento alla Veneziana. Le pareti di divisione interna sono tinteggiate, mentre il WC è piastrellato per 3/4 dell'altezza. Il soffitto è tinteggiato in tutte le stanze.

L'impianto idrico, elettrico e del gas sono del tipo sottotraccia. L'immobile è dotato di caldaia per l'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento è affidato ai termosifoni collegati alla caldaia. L'immobile all'atto del sopralluogo presenta un discreto stato di manutenzione ma si rilevano problemi di umidità con rilevanti macchie in più stanze dell'immobile.

Relativamente alla localizzazione nel contesto cittadino, il fabbricato è ubicato in un quartiere centrale del Comune di Cosenza ed è circondato da altri fabbricati di simile costruzione. È adiacente alla via urbana denominata Via Migliori, via di comunicazione che collega l'ospedale civile di Cosenza con la zona di Piazza Riforma. La zona è dotata di infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, di servizi di fermata autobus a poche decine di metri dall'ingresso principale del fabbricato.

L'immobile non rientra nelle casistiche previste dall'Art. 10 D.P.R. 633/1972 e, pertanto, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA; di conseguenza, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.



3.4. RISPOSTA AL QUESITO 3

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

L'intero stabile, e quindi l'immobile oggetto di perizia, è stato costruito negli anni Cinquanta e, quindi, ha data di costruzione antecedente al 2 settembre 1967.

La sottoscritta, recatasi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, ha richiesto la ricerca del fascicolo riguardante il fabbricato nonostante di costruzione datata. Il fabbricato è stato costruito con permesso di costruire (ex Denuncia di nuova costruzione) del 08/08/1950. Si rimanda al quesito 4 per la ricostruzione anagrafica degli atti di natura edilizia.

3.5. RISPOSTA AL QUESITO 4

"L'esperto provveda 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;"

In data 13/12/2021 è stata effettuata richiesta di accesso agli atti al Comune di Cosenza - Settore Urbanistica e ufficio Tecnico (Allegato 3); in tale data la sottoscritta ha avuto appuntamento da parte del suddetto comune e ha preso visione dei titoli abilitativi dell'immobile oggetto di causa. Il suddetto Comune restituiva alla sottoscritta copia dei documenti richiesti solo in data 03/02/2022 dopo successivi solleciti da parte della sottoscritta.

In particolare, la sottoscritta acquisiva la seguente documentazione:

- o Documenti relativi al progetto del fabbricato:



- Permesso edilizio (ex Denuncia di nuova costruzione) n. 40 del 08/08/1950;
- Relazione tecnica del. 29/03/1949;
- Allegati grafici del 19/04/1949;
- Abitabilità del fabbricato del 19/12/1952;
- Documenti relativi alla riparazione del tetto:
 - Relazione tecnica del 28/04/1977;
 - Allegati grafici del 28/04/1977;
 - Autorizzazione alla riparazione del tetto – Ufficio Genio Civile prot. 14693 del 27/07/1978.

Lo stabile è stato costruito dalla " [REDACTED] " nel 1950. In particolare, il fabbricato è stato realizzato con progetto approvato nel 19/04/1949, mentre la Denuncia di nuova costruzione è la n. 40 dell'08/08/1950.

A seguito della costruzione del fabbricato, è stata rilasciata l'abitabilità in data 19/12/1952. Successivamente, il 26/03/1977 è stato realizzato il riattamento del tetto del fabbricato. È da mettere in evidenza che con il secondo progetto che ha interessato unicamente il tetto, sono stati presentati tra gli elaborati grafici anche le planimetrie degli appartamenti che risultano internamente diverse rispetto al progetto iniziale. Dal sopralluogo eseguito dalla sottoscritta l'appartamento risulta uguale al precedente progetto, a meno di piccole modifiche interne.

Dal sopralluogo eseguito in data 10/12/2021, rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. eliminazione di una parete interna nella zona giorno (tra cucina e soggiorno);
2. unione di due stanze e spostamento di alcuni infissi interni;
3. via dello stabile riportata sulla visura è Via Ospedale Nuovo, 1 mentre lo stabile è situato precisamente in Via Migliori, 1.

Per quanto riguarda le suddette difformità è possibile sanare con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria oppure ripristinare lo stato originario e, successivamente, aggiornare anche la via dello stabile sulla visura catastale effettuando specifica procedura telematica.

Le spese riguarderanno i costi degli oneri comunali per la sanatoria, le spese relative all'invio telematico della pratica e il compenso del tecnico che seguirà la pratica (oltre gli oneri finanziari dovuti, C.N.P.A.I.A. ed I.V.A. nella misura di Legge al momento della fatturazione). La sottoscritta ha ritenuto opportuno apportare al valore del bene stimato un deprezzamento pari alle spese necessarie per i necessari adempimenti tecnico-amministrativi affinché si mantenga lo stato attuale.

In particolare, si prevede un costo per la CILA in sanatoria che ammonta attualmente ad un onere di 1.000€ nel Comune di Cosenza e un costo di circa € 500,00 per la pratica telematica di aggiornamento della planimetria catastale e dell'aggiornamento della via dello stabile.

3.6. RISPOSTA AL QUESITO 5

"L'esperto provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;"

Essendo oggetto di perizia un immobile e non presentando terreni di pertinenza del manufatto, non occorre richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Occorre, però, specificare che il fabbricato ricade nella zona territoriale omogenea **B1** e si riporta all'Allegato 4, nel quale vengono riportati i dati relativi alla zona.

3.7. RISPOSTA AL QUESITO 6

"L'esperto provveda 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;"

Il bene oggetto di stima rappresenta un immobile, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cosenza:

- foglio 17 n° p.lla n° 57 sub n° 15, classe 2, categoria A/3, classe 4, piano TE, metri quadri 134, vani 7, Euro 650,74 (Allegato 1).

L'atto di pignoramento è rispondente alle risultanze catastali.

Come anticipato al quesito n° 4, tra le difformità riscontrate in fase di valutazione dell'immobile vi è la via di ubicazione, che nella visura catastale risulta Via Ospedale Nuovo, 1 mentre lo stabile è situato precisamente in Via Migliori, 1 (si veda allegato fotografico – Allegato 9). Tale difformità è sanabile con un aggiornamento della visura effettuando specifica procedura, considerando le spese di compenso del tecnico (oltre gli oneri finanziari dovuti, C.N.P.A.I.A. ed I.V.A. nella misura di Legge al momento della fatturazione) e di spese di invio telematico.



3.8. RISPOSTA AL QUESITO 7

"L'esperto provveda 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;"

Come riportato nell'Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate (Allegato 2), l'immobile, all'atto della notifica del pignoramento, è di proprietà 1/4 di [REDACTED] 1/4 di [REDACTED] e di 1/2 di [REDACTED], come risulta anche dalla certificazione notarile in cui si riportano gli estremi dell'atto di compravendita.

L'immobile è stato acquistato dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] mediante compravendita del 14/12/2004 dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED].

Stante le caratteristiche dei sub oggetto di pignoramento, esso fa parte di un unico lotto. Pertanto, non è possibile la divisione in più lotti.

3.9. RISPOSTA AL QUESITO 8

"L'esperto provveda 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;"

Sulla base della documentazione presente in atti e dall'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate (Allegato 2), sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- o Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione con trascrizione del 08/10/1993 al n. 20231 del Registro Particolare e n. 23511 del Registro Generale;
- o Atto tra vivi - Compravendita con trascrizione del 15/12/2004 al n. 25048 del Registro Particolare e n. 35596 del Registro Generale;

- o Ipoteca volontaria derivante dal Concessione a garanzia del mutuo fondiario con iscrizione del 15/12/2004 al n. 7126 del Registro Particolare e al n. 35597 del Registro Generale;
- o Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 15/12/204 al n. 8318 del Registro Particolare e 10557 del Registro Generale.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, come riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato 6), l'amministratore di condominio è il avv. ██████████. Dopo aver contattato via pec il predetto, è emerso che esistono degli oneri condominiali da parte degli esecutati. Gli oneri condominiali ammontano a 3.337,97 € comprensivi della quota prevista fino a gennaio 2022 (Allegato 5).

3.10. RISPOSTA AL QUESITO 9

"L'esperto provveda 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;"

Si riporta all'Allegato n° 7 per la planimetria dell'immobile, dalla quale la sottoscritta ha determinato i mq dei diversi locali e la superficie totale.

Si è proceduto, poi, a determinare la superficie commerciale del bene.

3.10.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE DELL'IMMOBILE

Secondo la Norma UNI 10750 del 2005, sostituita dalla UNI EN 15733/2011, la superficie convenzionale vendibile dell'immobile si determina utilizzando alcuni coefficienti. In particolare, per il calcolo della superficie convenzionale vendibile vanno sommate:

- Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
- Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
- Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.



- Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
- Superficie di logge al 35%;
- Superficie di patii e porticati al 35%;
- Superficie di verande al 60%;
- Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini;
- Pertinenze comunicanti al 50%.

Pertanto, il calcolo della superficie dell'immobile oggetto di stima viene riportato nella seguente tabella:

Destinazione d'uso	Foto	m ²	Superficie (lorda)	Superficie (netta)	Norma UNI 10750	Superficie convenzionale vendibile
Ingresso		m ²	8	7		8
Cucina-soggiorno		m ²	37,1	33,7		37,1
WC	3	m ²	7,8	7		7,8
Stanza da letto 1		m ²	10,3	9,5		10,3
Stanza da letto 2	6, 7	m ²	20	18,2		20
Stanza da letto 3	4	m ²	21,1	19,1		21,1
Corridoio	8	m ²	8,5	8,1		8,5
Studiolo	5	m ²	2,2	6,3		2,2
Balcone 1		m ²	4,4	4,4	0,35	1,54
Balcone 2		m ²	7,9	7,9	0,35	2,765
Cortile privato	9, 10	m ²	40	40	0,35	14
Cantina	11, 12	m ²	16,7	13,5	0,5	8,35
TOTALE		m²	163	174,7		121

Dalle risultanze della sopracitata tabella emerge che la superficie convenzionale vendibile dell'immobile è pari a circa 121 m².



3.10.1.1. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE

L'immobile in esame è stato valutato in base ai valori O.M.I. presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti al periodo del 1° semestre 2021 (Allegato 8); tali valori indicano il costo per unità di superficie e fanno riferimento ad immobili con caratteristiche simili nella zona in esame.

L'immobile ricade nella ZONA C1 del Comune di Cosenza, come riportato in figura e nell'Allegato 8.

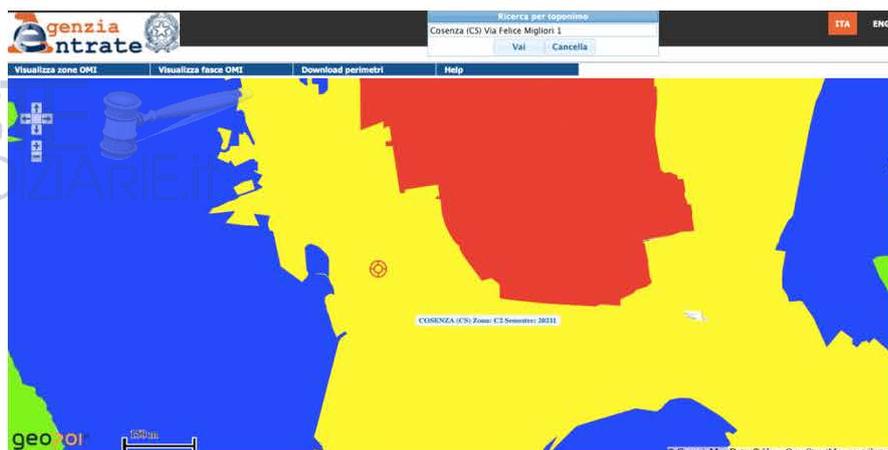


Figura 4 – Zone OMI – Comune di Cosenza (zona di interesse)

Per tale zona si hanno i seguenti valori OMI:

OMI min	OMI max
900	1250

Si considera il valore minore tra i due, considerando lo stato di fatto dell'immobile: 900 €/m² che verrà utilizzato per la valutazione dell'immobile, tenendo conto di uno stato di conservazione "normale" dell'immobile.

La superficie omogenizzata (o superficie commerciale) dell'immobile è pari a 121 m². Pertanto, dal calcolo si ottiene:

STIMA con valori OMI		
Superficie omogenizzata	m ²	121,00
Valore	€/m ²	900,00
TOTALE	€	108.499,50



3.10.1.2. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE

Il secondo metodo prende in considerazione il valore normale dell'immobile. Ciò è meglio definito nell'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (Allegato 8). Secondo il quale il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati:



$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Mentre:

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

Dove:

i valori OMI min e max sono quelli definiti al precedente metodo cioè i valori mediati riferiti alla categoria A/3:

OMI min	OMI max
900	1250

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Di cui:

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

Nel caso in esame si ha:

- K_1 (Taglio superficie) che in questo caso è pari a 0,3



- K2 (Livello di piano) che in questo caso è pari a 0,2

Di conseguenza, si ottiene:

STIMA con valori normale		
Superficie omogenizzata	m ²	121
Valore normale unitario	€/m ²	978,75
TOTALE	€	117.993,21

3.10.1.3. CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE

È stato, infine, utilizzato un ulteriore metodo per la stima del bene; il metodo adottato è quello riguardante le indagini del mercato di vendita immobiliare, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio della domanda e dell'offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche del bene, in quanto conserva alcune peculiarità, che possono attrarre o meno l'acquirente. In particolare, è stato preso come riferimento il Listino immobiliare dell'Osservatorio immobiliare in provincia di Cosenza relativo al secondo semestre 2021 riferito alla Zona Semicentrale V.Le Della Repubblica Via Panebianco Viale Mancini Via Revocati – in cui ricade l'immobile oggetto di perizia (Allegato 8).

Listino immobiliare comune di Cosenza – Zona Semicentrale:

Abitazioni in stabili di fascia media:

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
817	918	1019	€/mq

Si sceglie di utilizzare il prezzo medio/mq riferito alla zona e per immobili con Valore Medio, in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Come definito dalle valutazioni immobiliari, il valore da determinare va ridotto in base ad opportuni coefficienti, che tengono conto della vetustà, del piano e dello stato locativo.

In particolare, per tale immobile si ha:

		Coefficiente correttivo
Differenziazione	Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,98



Vetustà	70 anni		0,7
Qualità	Abitazioni senza doppio servizio, con un minimo di 4 locali		0,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA con indagini di mercato		
Superficie omogenizzata	m ²	121
Quotazione fascia media	€/m ²	918
Coefficienti correttivi		0,65
TOTALE	€	72.123,31

3.10.1.4. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE

I 3 metodi, precedentemente descritti, sono stati mediati ottenendo il valore definitivo, che risulta pari a **99.538,67 €**.

Tale valore, però, essere decurtato del costo per l'adeguamento catastale e urbanistico.

Si ottiene:

VALORE DELL'IMMOBILE MEDIATO (€)		99.538,67
Spese per regolarizzazione ai fini urbanistici (€)	-	1.000,00
Spese per regolarizzazione ai fini catastali (€)	-	500,00
Oneri condominiali (€)	-	3.337,97
TOT. (€)		94.700,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.11. RISPOSTA AL QUESITO 10

"L'esperto provveda 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;"

Dall'analisi dello stato di fatto dell'immobile, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

3.12. RISPOSTA AL QUESITO 11

"L'esperto provveda 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'appartamento risulta occupato dai debitori e dal figlio dei Sigg. [REDACTED], così come meglio esplicitato nel verbale di sopralluogo (Allegato 6). Il bene risulta come abitazione principale dei Sigg., pertanto non risultano contratti di locazione in essere. In particolare, il Sig. [REDACTED], fratello della sig.ra [REDACTED] e co-proprietario dell'immobile, si trova in condizione di disabilità e allettato presso il suddetto immobile.

In merito all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, dagli elementi in possesso della sottoscritta, si presume che non siano presenti vincoli di tale natura.



Le spese fisse di gestione riguardano l'importo delle spese condominiali. La retta condominiale, così come definito dall'amministratore di condominio, è di 20€ mensile.



3.13. RISPOSTA AL QUESITO 12

"L'esperto provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;"

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



3.14. RISPOSTA AL QUESITO 13

"L'esperto provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;"

Si riporta la planimetria dell'immobile allo stato attuale (Allegato 7), ovvero alla data del sopralluogo (10/12/2021).

Si riporta nell'Allegato 9 la documentazione fotografica per l'identificazione dei locali dell'appartamento e della cantina.

3.15. RISPOSTA AL QUESITO 14

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

Si riportano nell'Allegato 10, le relative descrizioni sintetiche contenenti tutte le informazioni utili per la preparazione dei bandi di vendita immobiliari.

3.16. RISPOSTA AL QUESITO 15

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



Si allega alla presente perizia una copia sotto nome "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante della Privacy – R.G. 80/2019", redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008.



4. CONCLUSIONI

La presente relazione è composta da 26 pagine dattilografiche e da 10 Allegati, che ne costituiscono parte integrante.

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rende, 05/02/2022

In fede
Ing. Michela De Pietro

