

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
COSENZA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 62/2019 N.R.G.E.

PROMOSSA DA : SPRING SPV S.r.l.

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E.: Dott. Giuseppe SICILIA

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa





INDICE

1) Premessa	ASTE GIUDIZIARIE	pag. 3	ASTE GIUDIZIARIE
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza		pag. 12	
3) Risposte ai quesiti		pag. 12	
4) Conclusioni		pag. 27	
5)Allegati	ASTE GIUDIZIARIE	pag. 27	ASTE GIUDIZIARIE
ALLEGATO A : Fotografie nn 1-9			
ALLEGATO B : Documentazione			
1) Verbale di sopralluogo;			
ALLEGATO C : Planimetrie			
1) Mappa catastale degli immobili;			
2) Visura immobili			
3) Documentazione Comune di Zumpano			





Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA

1. Premessa

Con provvedimento del 31/01/2024, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento n° 62/2019 RGE** esecuzione immobiliare nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX, invitandomi ad effettuare il giuramento di rito. L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, conferiva i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo all'art.567, 2° comma cod. proc.civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelle 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 vent'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 (certifica 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.

1.1. Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;

1.2. 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;

1.3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;

1.4. 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 effettuati 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, verificati 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, verificati, 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 dell'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;



1.5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985:



1.6. 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 NCEU. 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

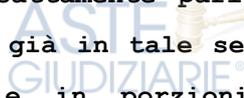




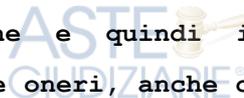
sua correzione o redazione, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;



1.7. Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agazia 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



1.8. Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



1.9. 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;

1.10. 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;

1.11. 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 di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, 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 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;

1.12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

1.13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

1.14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data





di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

1.15. 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.

1.16. Allegare una versione di 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.





2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto al fine di verificare ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, richiedeva, presso l'Agenzia del Territorio, le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi agli immobili ubicati nel **Comune di Zumpano** (cfr. ALL.C).

In data 23/02/2024 è stato effettuato l'accesso ai luoghi in Via Bartolomeo Vivarini n.13 in agro del comune di Zumpano.

Nel corso del sopralluogo erano presenti, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, esecutato, e l'avv. Iliana Dardis nominata dall'Ill.mo G.E., custode. Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione degli immobili in tale circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A) ed iniziai le operazioni di rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B)

3. Risposte ai quesiti

In accordo a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c. è stata verificata la documentazione in atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. Dagli esami degli atti risulta che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dalla quale si evince la provenienza degli immobili oggetto di codesta procedura





esecutiva. Essi appartengono all'esecutato per piena proprietà, trattasi di unità immobiliare distinta al **N.C.E.U. al foglio 7 particella 467 Sub 17 cat. A/2** consistenza 1,5 vani e unità immobiliare distinta al **N.C.E.U. al foglio 7 particella 467 Sub 18 cat. C/2** di mq 160 costruiti su terreno di proprietà acquistato con atto a firma del Notaio Micciulli Nicola del 9/01/1955 Rep.nr. 72839, trascritto il 25/01/1955 ai nn. 2834 R.G. e 2543 R.P. da LEONETTI Carmelo Gabriele, LEONETTI Elvira, LEONETTI Teresa Giorgina e VALENTINI Gabriele.

Quindi nel ventennio antecedente alla data di pignoramento dell'immobile che è il **07/05/2019** non si ravvisano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli oltre all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 18/11/2015 al nr. 42396, iscritta il 19/11/2015 ai nn. 26162/2781 a firma del notaio CAMILLERI Stefano a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa con sede a Modena contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 19/11/1964 a Cosenza (CS).

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati indicati i dati catastali degli immobili pignorati.

3.1 Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;



Dopo aver ispezionato gli immobili durante il sopralluogo è possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.



Il sottoscritto presso l'U.T.E. di Cosenza ha acquisito le mappe catastali relative agli immobili (cfr. ALL. C).

I beni costituenti il compendio immobiliare sono :

	FABBRICATI				
	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
LOTTO 1	Zumpano	Via Bartolomeo Vivarini n.13	7	467	17
	Zumpano	Via Bartolomeo Vivarini n.13	7	467	18



3.2 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;



Gli immobili pignorati consistono in due unità immobiliare, di cui una ad uso residenziale e l'altra a magazzino ubicati nel Comune di Zumpano.





- **Unità immobiliare ad uso residenziale** di 1,5 vani avente superficie lorda di 48 mq, composta da un vano cucina/ soggiorno e da un bagno. Per accedere al w.c bisogna attraversare il vano scala rappresentante un Bene Comune Non Censibile del fabbricato. Lo stato manutentivo è sufficiente. Le porte sono in legno tamburato, mentre gli infissi sono in alluminio rivestiti in legno. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento autonomo. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. È ubicato al piano seminterrato di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra realizzato con telaio in c.a. e tamponature in laterizio, vi si accede tramite corte comune. L'unità è Identificata al **N.C.E.U.** di Zumpano al **foglio 7 particella 467 Sub 17** (Rappresenta il **Lotto 1**)



- **Unità immobiliare ad uso magazzino** avente superficie lorda di 160 mq. Lo stato manutentivo è sufficiente. La porta di accesso è in metallo. L'unità è tutta pavimentata con mattonelle di ceramica. È ubicato al piano seminterrato di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra realizzato con telaio in c.a. e tamponature in laterizio, vi si accede tramite corte comune. L'unità è Identificata al **N.C.E.U.** di Zumpano al **foglio 7 particella 467 Sub 18** (Rappresenta il **Lotto 1**)



Per l'immobile sopra descritto non sussiste la possibilità di





esercizio dell'opzione IVA, esso è assoggettato solo all'imposta di registro.



3.3 Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;



L'unità immobiliare è stata realizzata successivamente al 1967 è stata edificata nel 2001.

3.4 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, verificati 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, verificati, 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 dell'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;

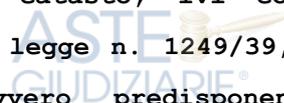


Per quanto attiene alla regolarità urbanistica i dati relativi agli atti abilitativi, sono stati richiesti all'ufficio tecnico comunale dai quali si evince che le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di Zumpano al foglio 7 particella 467 sub 17-18 sono state realizzate nel 2001 a seguito di Concessione Edilizia n° 16 del 28/06/2001 e deposito all'Ex Genio Civile prot. 2735 del 16/05/2001 e successivamente attraverso la SCIA in Sanatoria con prot. 2996 del 26/06/2015 Pratica Edilizia 11/15 si sono regolarizzati il cambio di destinazione d'uso ed altre attività realizzate sulle unità immobiliari.



3.5 Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Non vi sono terreni compresi nel compendio immobiliare.



3.6 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 NCEU. 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Vengono di seguito riportati i riferimenti catastali dell'unità immobiliare alla data del pignoramento

TAVOLA I ELENCO IMMOBILI									
Fabbricato in Zumpano									
Ubicazione	Ctg.	Mq	fgl	P.Ila	Sub	R.C.	Intestatario	Proprietà	
Via Bartolomeo Vivarini, 13	A/2	48	7	467	17	112,33	XXXXXXXXXX XXXX	1/1	
Via Bartolomeo Vivarini, 13	C/2	160	7	467	18	364,10	XXXXXXXXXX XXXX	1/1	

3.7 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Alla data del pignoramento la parte eseguita risulta intestataria dell'immobile, sulla base degli atti regolarmente trascritti e riportati nel paragrafo n. 3.





3.8 Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

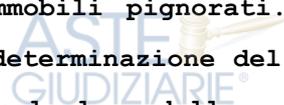


- Immobile sito nel Comune di Zumpano in Via Bartolomeo Vivarini n°13 Abitazione di tipo civile identificato al N.C.E.U. di Zumpano al foglio n.7 particella n. 467 sub 17 cat. A/2. Consistenza 1,5 vani sup. 48 mq. Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Cosenza (CS) il 19/11/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà per 1/1.



- Immobile sito nel Comune di Zumpano in Via Bartolomeo Vivarini n°13 Locale magazzino identificato al N.C.E.U. di Zumpano al foglio n.7 particella n. 467 sub 18 cat. C/2. di sup. 160 mq. Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Cosenza (CS) il 19/11/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà per 1/1.

L'unità immobiliare sopra descritta non presenta vincoli opponibili alla vendita, e non esiste un condominio costituito.



3.9 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;

Tenendo presente che il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambi alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero. I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di occupancy e di vacancy, il numero di contratti per unità di tempo; i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili; il clima di fiducia degli operatori (sentiment). Il periodo attuale è stato caratterizzato da una fase di recessione con poco dinamismo immobiliare. Al fine dell'analisi economica-estimativa, si è fatto riferimento ad un segmento di mercato caratterizzato da parametri quali la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare, la dimensione.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto





riferimento al più probabile valore di mercato avvalendomi della comparazione tra i prezzi noti del libero mercato, riguardanti compravendite già avvenute nelle zone, in seguito alle quali si è proceduto ad una stima attribuendo all'immobile l'equo valore utilizzando una stima monoparametrica assumendo come parametro tecnico la variabile superficie. Le fonti informative utilizzate riguardano la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate poiché le pubblicazioni di agenzie immobiliari, per l'area oggetto d'interesse, sono piuttosto scarse.

Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è proceduto a determinare il valore di stima. Esso tiene in considerazione i valori riferiti alle condizioni **normali** di conservazione e manutenzione, per fabbricati di recente costruzione o di recente ristrutturazione. Nel caso in cui non ci si trovi nelle predette condizioni vanno applicati i coefficienti di cui agli Artt. 20 e 21 della Legge 392/78 relativi alla vetustà e allo stato di conservazione dell'immobile da stimare. L'applicazione di tali coefficienti permette di deprezzare l'immobile oggetto di stima dallo stato "normale" allo stato di fatto (manutenzione, conservazione e vetustà) in cui versa.





In particolare per la vetustà si applica un abbattimento, a partire dal sesto anno successivo alla costruzione, esso è pari all'1% per i successivi 15 anni. Per lo stato di conservazione e manutenzione si applicano i seguenti coefficienti di merito:

- 1,0 per lo stato normale,
- 0,80 per uno stato mediocre
- 0,60 per uno stato scadente.



Ai fini della determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si considerano i seguenti elementi propri dell'immobile: pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, esterni. Lo stato dell'immobile si considera mediocre quando sono in mediocri condizioni quattro elementi mentre è scadente quando sono scadenti più di quattro elementi.



La determinazione della superficie è stata effettuata in accordo a quanto stabilito dalla Legge 392 del 1978.

Mediante la condizione di proporzionalità tra superficie e prezzi si ottiene:

$$S = P \times Z \times \alpha$$

Dove :

S = valore più probabile del subject;

P = prezzo di mercato;





$Z = Z_0 =$ superficie del bene da stimare;

$Z_0 =$ superficie commerciale lorda;

$\alpha =$ coefficiente correttivo per stato di conservazione e vetustà



Destinazione d'uso	Sup. Lorda (a) mq	% (b)	Sup. Commerciale (a x b)
Residenziale	1	1	1
Balconi/terrazzi	1	0.25	0.25
Pertinenze	1	0.25	0.25
Box/Magazzini	1	1	1
Corte (sup. verde)	1	0.1	0.1



Per la determinazione del Prezzo abbiamo la seguente tabella:

Valore Medio di Mercato	Stato di conservazione e manutenzione		Vetustà	Valore da applicare (α)
1	normale	1	1	1
1	mediocre	0,8	1	0,8
1	scadente	0,6	1	0,6



Vengono di seguito elencati i singoli Lotti.





LOTTO n° 1 : Unità immobiliare sita nel Comune di Zumpano, alla Via Bartolomeo Vivarini n°13 identificato nel Nuovo Catasto Urbano di Zumpano al foglio 7 particella 467 sub 17 piano Seminterrato. Diritti di piena proprietà.

L'unità immobiliare composta da un vano cucina/ soggiorno e da un bagno. Per accedere al w.c bisogna attraversare il vano scala rappresentante un Bene Comune Non Censibile del fabbricato. Lo stato manutentivo è sufficiente. Le porte sono in legno tamburato, mentre gli infissi sono in alluminio rivestiti in legno. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Presenta una superficie di 48 mq, i prezzi nell'area centrale di Zumpano rappresentata da Via Mazzini, p.zza San Giorgio, oscillano da un min di 500 €/mq ad un massimo di 700 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo medio di 600 €/mq.

Si ha :

$$P = 600,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0(\text{unità ab.}) = 48 \text{ mq};$$

$$S = (P \times Z_0(\text{unità ab.})) \times \alpha =$$

$$600,00 \times 48 \times 1 = \underline{\underline{\text{€ } 28.800,00}}$$

LOTTO n° 1 : Unità immobiliare sita nel Comune di Zumpano, alla Via Bartolomeo Vivarini n°13 identificato nel Nuovo Catasto Urbano di Zumpano al foglio 7 particella 467 sub 18 piano Seminterrato. Diritti di piena proprietà.

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato ha uno stato





manutentivo sufficiente, è dotata di porta di accesso in metallo. L'unità è tutta pavimentata con mattonelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. Presenta una superficie di 160 mq, i prezzi nell'area centrale di Zumpano rappresentata da Via Mazzini, p.zza San Giorgio, oscillano da un min di 250 €/mq ad un massimo di 380 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo medio di 320 €/mq.



Si ha :

$$P = 320,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0(\text{unità mag.})} = 160 \text{ mq;}$$

$$S = (P \times Z_{0(\text{unità mag.})}) \times \alpha =$$

$$320,00 \times 160 \times 1 = \underline{\underline{\text{€ 51.200,00}}}$$



Il valore complessivo di stima del LOTTO (in c.t) è:



€ 80.000,00 al quale va applicato la detrazione per oneri tributari ed assenza di garanzia di vizi occulti.



3.10 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;





Determinazione del prezzo base

LOTTO	VALORE STIMATO	DETRAZIONI	PREZZO BASE (arrotondato in cifra tonda)
<p>LOTTO n° 1: - Unità immobiliare sita nel Comune di Zumpano, alla Via Bartolomeo Vivarini, n.13 identificato nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 467 sub 17 cat A/2 al piano seminterrato. Diritti di piena proprietà. - Unità immobiliare sita nel Comune di Zumpano, alla Via Bartolomeo Vivarini, n.13 identificato nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 467 sub 18 Cat. C/2 al piano seminterrato. Diritti di piena proprietà</p>	<p>€80.000,00</p>	<p>15%oneri tributari e assenza di garanzia vizi occulti</p> <p>€ 12.000,00</p>	<p>€ 68.000,00</p>

3.11 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 di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, 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 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;

L'unità immobiliare risulta abitata dall'esecutato. Dagli accertamenti effettuati non risultano registrati contratti di locazione all'Ufficio del Registro in data antecedente al pignoramento. Per quanto attiene alle spese ed oneri condominiali non esiste alcun condominio costituito.

3.12 Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Dagli accertamenti effettuati i beni pignorati non risultano oggetto di alcuna procedura espropriativa.

3.13 Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica vengono riportate nella sezione allegati.

3.14 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.



Viene di seguito rappresentato un prospetto riassuntivo che sarà altresì riportato in foglio separato:



LOTTO N° 1	
DESCRIZIONE	<p>- Unità immobiliare composta da un vano cucina/ soggiorno e da un bagno. Lo stato manutentivo è sufficiente. Le porte sono in legno tamburato, mentre gli infissi sono in alluminio rivestiti in legno. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Presenta una superficie di 48 mq, sita in Zumpano Via Bartolomeo Vivarini n. 13.</p> <p>- Unità immobiliare adibito a magazzino posta al piano seminterrato ha uno stato manutentivo sufficiente, è dotata di porta di accesso in metallo. L'unità è tutta pavimentata con mattonelle di ceramica e pareti</p>





	intonacate e tinteggiate. Presenta una superficie di 160 mq, sita in Zumpano Via Bartolomeo Vivarini n. 13
DATI CATASTALI	- Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Zumpano al Foglio 7 particella 467 sub 17 Cat. A/2 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 112,33; - Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Zumpano al Foglio 7 particella 467 sub 18 Cat. C/2 Superficie 160 mq, Rendita Euro 364,10
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	€ 68.000,00

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confermando il valore complessivo del Lotto stimato in Euro 68.000,00 scaturito dalle caratteristiche del bene e dai valori di mercato, al netto delle decurtazioni apportate. Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

5. Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

Allegato A: Foto

Allegato B: Documentazione

Allegato C: Planimetrie

Rende 08/10/2024





Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa

