

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 98/2024**

CREDITORE: **ITACA SPV S.R.L.**

DEBITORE: **XXXXXXXXX YYYYYYYYY**

Luzzi lì, 12 – Dicembre - 2024

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

**ING. GIOACCHINO GIOIA**

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioia.gioacchino1964@gmail.com](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



<b>Premesse</b>	pag. 3
<b>Svolgimento delle operazioni peritali</b>	pag. 8
<b>Risposte ai quesiti</b>	pag. 14
1. Risposta al Quesito n° 1	pag. 14
2. Risposta al Quesito n° 2	pag. 17
3. Risposta al Quesito n° 3	pag. 19
4. Risposta al Quesito n° 4	pag. 20
5. Risposta al Quesito n° 5	pag. 20
6. Risposta al Quesito n° 6	pag. 21
7. Risposta al Quesito n° 7	pag. 23
8. Risposta al Quesito n° 8	pag. 24
9. Risposta al Quesito n° 9	pag. 28
10. Risposta al Quesito n° 10	pag. 55
11. Risposta al Quesito n° 11	pag. 47
12. Risposta al Quesito n° 12	pag. 49
13. Risposta al Quesito n° 13	pag. 49
14. Risposta al Quesito n° 14	pag. 50
15. Risposta al Quesito n° 15	pag. 52
<b>Conclusioni</b>	pag. 52
<b>Elenco Allegati</b>	pag. 53





**TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**CAUSA N. R. G. E. 98/2024**



**RELAZIONE TECNICA**



**C.T.U.**



Ill.mo Sig. Giudice

Dott. . Giuseppe SICILIA

Tribunale Ordinario Cosenza

Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA



**PREMESSE**

Con Decreto di fissazione Udienza (ex art. 569 c.p.c.) e nomina del perito, emesso in data 06-09-2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe SICILIA, del Tribunale Ordinario di Cosenza –Sezione Prima Civile –Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari- nominava il sottoscritto **Ing. Gioacchino GIOIA** Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile Espropriazioni Immobiliari N.R.G. E.I. 98/2024 (*Allegato n° 1*) promossa da:

Creditore: ITACA SPV S.R.L.

contro

Debitore: XXXXXXXX YYYYYYYY



In data 11-09-2024 a mezzo pec, (*Allegato n° 2*) dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, mi veniva notificata detta ordinanza, con la quale mi veniva concesso un periodo di 10 giorni per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, ed un periodo massimo di trenta giorni prima della data dell'udienza, fissata per il **17-Febbraio-2025**, quindi



entro la data del 18-Gennaio-2025, di inviare copia del proprio elaborato peritale, ai creditori precedenti e al debitore, e il deposito dello stesso.

L'accettazione del presente incarico, ed il giuramento di rito, da parte del sottoscritto è avvenuta a mezzo PEC presso la Cancelleria in data 11-Settembre-2024 (*Allegato n°3*), quindi si acquisivano i Quesiti formulati, così come di seguito riportati:

### **QUESITI**

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

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

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

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, 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 ostantive;*
- 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;*
- 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. 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”*

*Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:*

*1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;*

*2) depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in formato telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione*

su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);

3) invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

7) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Il sottoscritto **ing. Gioacchino GIOIA**, nato a Luzzi il 04-05-1964, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2553 e con studio tecnico in Luzzi, alla Contrada Cavoni, 129, ed iscritto all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza al n° 4054 ad espletamento dell'incarico conferito, effettuati gli opportuni accertamenti, esaminati inoltre gli atti di causa ed acquisiti gli elementi ritenuti necessari, e dopo aver proceduto al sopralluogo presso l'immobile per cui è causa, riferisce come illustrato ai punti seguenti.



## **SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI**

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, prima di procedere alla stesura della perizia di stima, ha eseguito le verifiche, predisposte dal G.e. ossia controllare in primo luogo la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, e successivamente dopo aver preso contatto telefonico con il custode nominato, ossia l'avv. **Patrizia Corrado**, si conveniva a convocare le parti per il primo sopralluogo, presso gli immobili da valutare, siti nel Comune di DIPIGNANO (CS) alla Via Pozzillo, per il giorno **sabato 28-Settembre -2024 alle ore 10,30**. Per la comunicazione del sopralluogo in oggetto alla parte interessata, ha provveduto il custode, l'avv. **Patrizia Corrado**, nella quale ha espressamente evidenziato, che oltre al custode sarà presente il CTU, per lo svolgimento delle azioni peritali, ognuno per le proprie competenze. La presente comunicazione veniva inviata dal custode a mezzo A/R. (*Allegato n° 4*).

Le convocazioni venivano effettuate mediante raccomandata A/R, agli indirizzi presenti agli atti, per la parte *Debitrice*

- **Al signor XXXXXXXX YYYYYYYY**

Via xxxxxx

Xxxx xxxxxxxx

Il giorno convenuto, **sabato 28-Settembre -2024 alle ore 10,30**, mi sono recato sui luoghi di causa, insieme al custode nominato l'avv. **Patrizia Corrado** dove ad attendere c'erano, la signora **XXXXXXXX YYYYYYYY** identificata a mezzo patente di guida n° zzzzzzzzK (*Allegato n° 5*), la quale si appurava nel corso delle operazioni, che la signora **XXXXXXXX YYYYYYYY** occupava l'immobile, in virtù di un contratto di fitto, regolarmente registrato.

Era presente inoltre la signora **XXXXXXXX YYYYYYYY** identificata a mezzo carta di identità n° SSSSSSSSK (*Allegato n° 5*) la quale si appurava nel corso delle operazioni, che la signora **XXXXXXXX YYYYYYYY** occupava l'immobile, insieme al suo nucleo familiare, essendo la figlia del signor **XXXXXXXX YYYYYYYY** (*debitore*).

Davo inizio alle operazioni peritali, provvedevo a prendere visione dei luoghi, procedendo al rilevamento di misurazioni metriche e a eseguire esauriente documentazione fotografica e annotando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei beni oggetto di pignoramento. Ho attinto, in qualità delle funzioni assunte, tutte le informazioni, utili alla redazione dell'elaborato peritale. Al termine delle operazioni, redigevo regolare verbale di sopralluogo, che letto poi, ai presenti, veniva firmato, dagli stessi oltre, che dal sottoscritto. (*Allegato n° 6*).

Prima di passare alla risposta di ogni singolo quesito posto, il sottoscritto preliminarmente, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice, ossia:

*“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 dopo una accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo presentato dalla parte creditrice, asserisce quanto segue:

- ⊗ Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, dalla quale si evince la **REGOLARITÀ** della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. di fatto dal **certificato notarile** si evince la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 27-Giugno -2024, per conto di

✓ *creditore:* **ITACA SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n° 1 codice fiscale 05310700264

contro

✓ *debitore:*

**-XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX  
YYYYY ZZZZZZ

Il **certificato notarile**, già agli atti di causa, recante la data del 27-Giugno-2024 per Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, **attesta** le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato per una cronologia di vent'anni, anteriori alla data di Trascrizione del pignoramento, a tutto il 20-Giugno-2024.

Infatti la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, notificato dal Tribunale di Cosenza UNEP in data 20-05-2024 Repertorio 1735, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20-06-2024, Registro Generale n° 18870, Registro Particolare n° 15598.

In favore di

✓ **ITACA SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n°1 codice fiscale 05310700264 -creditore- per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **QUOTA 1/1**

contro

✓ **-XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/1**

L'oggetto del Pignoramento riguarda i beni di seguito elencati

Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO (CS)									
INDIRIZZO									
Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO(CS)									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
1	582	3	1	A/3	02	7 vani	148 mq	140 mq	€ 433,82
Annotazione di Immobile	L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)			
Annotazione di Immobile	L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)			
INTESTAZIONE									
<b>XXXXXXXX YYYYYYYY</b> nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA'</b> per la <b>Quota 1/1</b>									

Orbene, i sopra elencati immobili, sono **TUTTI** quelli per i quali è stato eseguito il pignoramento a favore di

✚ **ITACA SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n°1 codice fiscale 05310700264 -creditore- per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **QUOTA 1/1**

contro

✚ **-XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/1**

- ⊗ Possiamo adesso a **VERIFICARE** se i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, sopra descritto, sono **integralmente riportati** nella certificazione notarile. Ed inoltre, se la certificazione notarile risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento.

## PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili di seguito elencati, costituiscono l'oggetto del presente pignoramento, ossia:

Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO (CS)									
INDIRIZZO									
Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO(CS)									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
1	582	3	1	A/3	02	7 vani	148 mq	140 mq	€ 433,82
Annotazione di Immobile	L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)			
Annotazione di Immobile	L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)			
INTESTAZIONE	<b>XXXXXXXX YYYYYYYY</b> nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA'</b> per la <b>Quota 1/1</b>								

Nel ventennio preso in esame **alla data del 20-06-2024** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

I beni sopra specificati

**sono PERVENUTI** al signor:

- ❖ **-XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX  
YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/1**

in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 29-09-1994 Repertorio n° 34735 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 19-10-1994 al n° 24663 Reg. Gen. e n° 20735 Reg. Part da potere di XXXXX YYYYYY nato a \_\_\_\_\_ di piena proprietà per la quota dell'intero.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **20-06-2024** (data di consultazione degli atti dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo per la stesura del certificato notarile) al **29-09-1994 atto di Compravendita**, quindi un periodo di più di 20 anni.

**Pertanto in risposta, alle operazioni preliminari disposti dal G.e. il sottoscritto attesta, sia la regolarità del certificato notarile, sia il periodo di osservazione, antecedente al ventennio la trascrizione del pignoramento, e sia la corretta corrispondenza dei dati catastali attuali e storici dei beni pignorati, nella certificazione notarile.**

⊗ Per quanto riguarda invece il terzo punto, in merito al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto a mezzo PEC, (*Allegato n° 7*) ha proceduto a richiedere presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Dipignano (CS), **il certificato di Matrimonio con le annotazioni al margine**, ed **il certificato Storico di Residenza** del signor XXXXX (*debitore*), mi veniva risposto a mezzo telefono che il nominativo indicato non aveva mai avuto la residenza nel comune di Dipignano. Pertanto in virtù di questa circostanza, visto dagli atti che il signor XXXXX risiede nella città di Cosenza, il sottoscritto a mezzo PEC, (*Allegato n° 8*) ha proceduto a richiedere i certificati sopra citati, presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cosenza (CS),

Ottenuti i due certificati, **il certificato di Matrimonio con le annotazioni al margine**, (*Allegato n° 9*) e **il certificato Storico di Residenza** (*Allegato n° 10*) dal loro esame si evince che il *debitore*:

- **XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZZZ **ha contratto matrimonio**, in \_\_\_\_\_ con la signora:

- **-XXXXXXXX YYYYYYYY** nata a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXX.

dallo stesso si evince che nelle annotazioni a margine, è riportata la seguente dicitura:

*“Con Sentenza del Tribunale di Cosenza n°546/06 in data 22-03-2006, Depositata in Cancelleria il 29-03-2006 e pass in giud il 14-05-2007 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto contro scritto\_\_ Annotata nei registri di matrimonio del Comune di Cosenza ---Ai sensi dell'art. 3 n° 2 lett. b della legge 01-12-1970 n° 898”.*

Pertanto dall'esame dell'estratto di matrimonio (*Allegato n° 9*) si deduce che il bene oggetto di pignoramento all'attualità **è di PROPRIETA' ESCLUSIVA del debitore sig. XXXXXXXXXXX YYYYYYYY, avendo acquistato a titolo personale, il bene oggetto di pignoramento nel 1994, mentre ha contratto matrimonio nel 1998.**

Per quanto riguarda invece il certificato di residenza (*Allegato n° 10*), risulta che il signor **XXXXXXXX YYYYYYYY debitore**, risulta residente nell'attuale via in cui risiede, *ossia XXXBBBBB n° 1 nel Comune di Cosenza*, sin dalla nascita

Quindi accertato la regolarità degli atti, che riguardava la prima parte per poter procedere, alla stesura della presente CTU, si passa ora a rispondere a tutti i quesiti, così come posti dal G.e..

## RISPOSTE AI QUESITI

Per comodità di lettura e di riscontro, si riporta all'inizio di ogni risposta il quesito posto dal Giudice Esecutore.

### QUESITO N° 1

*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 AL QUESITO N° 1

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

#### • **Identificazione Catastale dei beni**

Per una migliore comprensione per quanto riguarda la descrizione del bene, in merito alla sua conformità catastale, si allega, sia la Visura Catastale (*Allegato n° 11*) dell'immobile, sia la Planimetria Catastale dell'Appartamento sub 3 (*Allegato n° 12*), inoltre per una visione d'insieme si allega anche l'Elaborato Planimetrico della **particella n° 582** (*Allegato n° 13*) che riguarda l'accatastamento, del fabbricato nella sua interezza, in cui si evincono tutte le pertinenze delle aree di corte di cui l'immobile pignorato è dotato, ed per finire lo Stralcio di Mappa Catastale della Particella n° 582, (*Allegato n° 14*) tutto recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza.

Passando alla sua descrizione abbiamo, che il bene pignorato, è costituito da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato, in cui vi sono collocate altre abitazioni e magazzini. Risulta censito nel Catasto fabbricati del comune di DIPIGNANO(CS), al

- Foglio 1 Particella 582 sub 3 -Appartamento

Visura Catastale (*Allegato n° 11*)

#### • **Ubicazione geografica dei beni**

L'unità immobiliare in esame, l'**Appartamento (categoria A/3)**, fa parte di in un fabbricato, che si sviluppa per complessivi tre livelli, più il seminterrato, è ubicato nella zona collinare, della grossa frazione del comune di Dipignano, denominata Laurignano, la quale quest'ultima, si trova a circa sette chilometri e più, del centro abitato del comune di Dipignano, mentre è quasi a ridosso,

nelle immediate vicinanze del comune della città di Cosenza, infatti dal centro città dista poco più di tre chilometri.

L'abitazione si trova alla Via Pozzillo n° 22 della frazione di Laurignano, in un piccolo quartiere, costituito da gruppi di palazzine e villette unifamiliari, con la strada comunale di via Pozzillo, che partendo dall'innesto, dalla strada provinciale SP 279, (Dipignano - Paterno Calabro), si snoda fra i suddetti fabbricati. In questa frazione densamente abitata, troviamo tutta una serie di abitazioni di recente costruzioni, da collocare nell'ultimo ventennio, rispetto al centro storico, sicuramente una zona nuovissima, con vocazione urbanistica, e di sviluppo.

La sua collocazione rispetto alla città di Cosenza, al quale vi si arriva in meno di cinque minuti, la pone in posizione privilegiata, venendo a trovarsi a portata di mano, tutte le utenze pubbliche di prima necessità, oltre che le attività commerciali di ogni genere e necessità, insomma tutto ciò che una città può offrire.

#### • Descrizione dei beni

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, nasce agli inizi degli anni '90 (*Concessione edilizia del 25-10-1993*) per essere destinato ad abitazioni e relativi magazzini, con una struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi.

Il fabbricato in esame è costituito nella sua interezza da complessivi tre livelli fuori terra, con affaccio diretto sulla strada di via Pozzillo, ed un piano seminterrato adibito a locale magazzino a cui vi si accede dalla stradina laterale, mentre i tre livelli superiori, sono tutti adibiti a civili abitazioni.

Il bene pignorato, consiste in un appartamento censito con il **Foglio 1 Particella 582 sub 3**, ubicato al piano primo, a cui vi si accede dalla scala condominiale. L'accesso principale del fabbricato, avviene dal portone di ingresso, posto al piano Terra, proprio dalla strada comunale di via Pozzillo, dal quale si accede direttamente alla scala condominiale, che partendo dal piano seminterrato, collega verticalmente tutti i piani del fabbricato.

Più specificatamente abbiamo:

- L'Appartamento (*Allegato n° 12*) è costituito da un piccolo ingresso che dà direttamente nella zona giorno costituito da un ampio locale, con balcone di affaccio sulla facciata principale, sulla via comunale. Dal disimpegno dell'ingresso si accede ad un secondo disimpegno, da cui si dirama il corridoio, sui due lati opposti, conducendo quest'ultimo alla zona notte, composta da tre stanze da letto, e due bagni, dislocati sulla parte sud dell'appartamento, mentre appena al punto di accesso di questo disimpegno, sul lato ovest, è ubicata la cucina, con annesso, un piccolo ripostiglio, anche la cucina è dotata di un ampio balcone con affaccio sulla corte comune del fabbricato.

**• Formazione lotti**

Dalla descrizione fatta delle unità oggetto di pignoramento, costituita da un unico appartamento, e dell'area di corte comune, si evince che l'unità costituisce UNICO lotto di vendita, il quale lo nomineremo **LOTTO UNICO**.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.e. in merito alla identificazione dei beni, dei loro confini, dei dati catastali e più precisamente dell'esatta individuazione, si riporta di seguito la descrizione del bene pignorato, **catalogato** come unico lotto di vendita.

**❖ LOTTO UNICO**

Il bene pignorato, costituente il **LOTTO UNICO** è ubicato nel **Comune di DIPIGNANO (CS)** in Via Pozzillo, n° 22. Il bene è di proprietà del signor:

- ❖ **-XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/1**

Risulta censito come:

<i>Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO(CS)</i>									
<i>INDIRIZZO</i> Via <b>POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO(CS)</b>									
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
<b>1</b>	<b>582</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>02</b>	<b>7 vani</b>	<b>148 mq</b>	<b>140 mq</b>	<b>€ 433,82</b>
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)</i>			
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)</i>			
<i>INTESTAZIONE</i>	<b><u>XXXXXXXX YYYYYYYY</u></b> nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA'</b> per la <b>Quota 1/1</b>								

Per quanto concerne la sua descrizione dei beni che lo costituiscono è stata ampiamente tratta in precedenza.

**Il Lotto Unico** oggetto di stima, ha una Superficie Commerciale pari ad:

**S Comm = 154,71 mq.**

**- Confini:**

L'Appartamento, confina a nord con la scala condominiale e proprietà Spadafora Francesco, e per i restanti tre lati con l'area di corte comune al fabbricato, salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, insistente sul **Foglio 1 Particella 582**, si allega lo stralcio di mappa catastale (*Allegato n° 14*) e l'elaborato planimetrico (*Allegato n° 13*) recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza.

### QUESITO N° 2

*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 AL QUESITO N° 2

In merito al quesito n° 2, passiamo adesso ad effettuare, una descrizione sommaria del bene oggetto di pignoramento, esaminando le caratteristiche oggettive dell'immobile, così come distinto nel **lotto** formato dal sottoscritto, in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972.

Come già evidenziato sopra, rimandando a quanto esposto nella risposta al precedente quesito, in merito alla sua conformazione globale, all'ubicazione e tutte le altre notizie, descriviamo adesso il bene nelle sue caratteristiche essenziali.

Il bene pignorato, è costituito da una unità abitativa censita con il **Foglio 1 Particella 582 sub 3**, ubicata al piano Primo, a cui vi si accede dalla scala condominiale. L'accesso principale del fabbricato, avviene dal portone di ingresso, posto al piano Terra, proprio dalla strada comunale di via Pozzillo, dal quale si accede direttamente alla scala condominiale, che partendo dal piano seminterrato, collega verticalmente tutti i piani del fabbricato.

Più specificatamente abbiamo:

L'Appartamento (*Allegato n° 12*) è costituito da un piccolo ingresso che da direttamente nella zona giorno costituito da un ampio locale, con balcone di affaccio sulla facciata principale, che dà sulla via comunale. Dal disimpegno dell'ingresso si accede ad un secondo disimpegno, da cui si dirama il corridoio, sui due lati opposti, conducendo quest'ultimo alla zona notte, composta da tre stanze da letto, e due bagni, dislocati sulla parte sud dell'appartamento, mentre appena al punto di

accesso di questo disimpegno, sul lato ovest, è ubicata la cucina, con annesso, un piccolo ripostiglio, anche la cucina è dotata di un ampio balcone con affaccio sulla corte comune del fabbricato.

Le rifiniture sono quelle relative agli anni 90, porte in legno tamburato, finestre e i balconi, in alluminio anodizzato, la pavimentazione è in cotto e anche i rivestimenti di cucina e bagno. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti idrici, fognanti, elettrici, e con riscaldamento autonomo.

Risulta censito nel Catasto fabbricati del comune di DIPIGNANO (CS), al

- **Foglio 1 Particella 582 sub 3 -Appartamento**

Visura Catastale (*Allegato n°11*)

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica (*Allegato n° 28*).

**Il Lotto Unico** oggetto di stima, ha:

una Superficie Commerciale pari ad **S Comm = 154,71 mq.**

In risposta alla seconda parte del quesito in merito alla circostanza se l'immobile in oggetto, in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, risulta soggetto al regime "naturale" di esenzione da IVA, atteso che non si tratta

- a) di cessione effettuata da impresa costruttrice o di ripristino entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento,
- b) di cessione posta in essere anche successivamente da impresa costruttrice o di ripristino che abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- c) di cessione di immobile abitativo destinato ad alloggi sociali per le quali il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.

Pertanto **non è soggetto ad IVA.**

=====%%%%%%%%%%=====

**QUESITO N° 3**

**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;**



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 AL QUESITO N° 4**

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, in virtù della documentazione in mio possesso, relativamente al bene oggetto di perizia, costituito da un unico fabbricato e formante **l'unico lotto di vendita**, si relaziona quanto segue.

In seguito alla presentazione della domanda di accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Dipignano, (*Allegato n° 15*) in merito alla circostanza di ottenere copia del titolo abitativo della realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento, e se vi fossero state richieste, da parti dei soggetti titolari, di eseguire lavori e se fossero state rilasciate le dovute autorizzazioni, il sottoscritto ha ottenuto copia **Concessione Edilizia n° 9 del 17-03-1992** (*Allegato n° 16*) ed il **Certificato di Agibilità, prot. 6226 del 29-10-1993** (*Allegato n° 17*) rilasciati dal comune di Dipignano (CS) al signor XXXXX YYYYYY nato \_\_\_\_\_ il LL-LL-LLLL, allora proprietario dell'intero fabbricato.

Ricapitolando, quindi in risposta al presente quesito il sottoscritto asserisce, in maniera univoca, che il fabbricato, è **dotato del titolo abitativo**, ossia della **Concessione Edilizia** è del **Certificato di Abitabilità**.

=====%%%%%%%%%%=====

**QUESITO N° 5**

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 AL QUESITO N° 5**

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce quanto segue.

Essendo il bene, oggetto di pignoramento, un Appartamento per civile abitazione, e quindi non un terreno, **non è necessario** il certificato di destinazione urbanistica.

=====%%%%%%%%%%=====



### QUESITO N° 6

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 AL QUESITO N° 6

In risposta al presente quesito, dall'esame della documentazione in mio possesso, e dalla Visura Catastale relativa all'unità immobiliare pignorata, acquisite, presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio, il sottoscritto può affermare che il bene in oggetto, **è IDENTIFICATO catastalmente e che vi è ESATTA rispondenza dei dati, fra il bene pignorato e quello specificato nell'atto di pignoramento.** Pertanto si può affermare che **NON RISULTA NESSUNA DIFFORMITA' O MANCANZA CATASTALE.**

Si riporta lo schema riepilogativo dei dati catastali formante l'**unico lotto di vendita**:

### ❖ LOTTO UNICO

Il bene pignorato, costituente il **LOTTO UNICO** è ubicato nel **Comune di DIPIGNANO (CS)** in Via Pozzillo, n° 22. Il bene è di proprietà del signor:

❖ **-XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a \_\_\_\_\_ il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/1**

Risulta censito come:

<i>Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO(CS)</i>									
<i>INDIRIZZO</i> Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO (CS)									
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
<b>1</b>	<b>582</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>02</b>	<b>7 vani</b>	<b>148 mq</b>	<b>140 mq</b>	<b>€ 433,82</b>
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)</i>			

<b>Annotazione di Immobile</b>	<b>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</b>	<b>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)</b>
<b>INTESTAZIONE</b>	<b><u>XXXXXXXX YYYYYYYY</u> nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA'</b> per la <b>Quota 1/1</b></b>	

Per ciò che attiene la seconda parte del quesito posto dal G.E. riguardante la circostanza che in caso di difformità del bene all'attualità, **con la planimetria catastale**, di operare, quando possibile, per la sua correzione, per questa parte del quesito, si ribadisce quanto segue.

In seguito al sopralluogo effettuato, presso i luoghi di causa, dal confronto della Planimetria Catastale dell'Appartamento (*Allegato n°12*), e lo stato attuale, **NON è emersa NESSUNA DIFFORMITA' da SEGNALARE**,

Quindi anche per questa parte del quesito si può affermare **che vi è ESATTA rispondenza fra lo stato dei luoghi, e quanto denunciato presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio -Catasto-, fra il bene pignorato e la planimetria catastale.**

=====%%%%%%%%%%%%%%%%=====

#### QUESITO N° 7

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 AL QUESITO N° 7

Per quanto concerne la risposta al seguente quesito, il sottoscritto asserisce che:

#### A) Alla prima parte del quesito

che recita *se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi* il sottoscritto acquisita la documentazione necessaria, presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, la Visura Catastale del bene pignorato (*Allegato n° 11*) l’Elenco delle Ispezione Ipotecaria (*Allegato n° 18*), inerente l’immobile pignorato, è emerso quanto di seguito illustrato.

Dall’esame, sia della visura catastale (*Allegati n° 11*) che dell’Elenco delle Ispezione Ipotecaria, (*Allegato n° 18*) è emerso che alla data del 20-05-2024 si rileva, la titolarità della parte esecutata, dei beni pignorati e dall’Ispezione Ipotecaria, fra le diverse formalità presenti, per i beni sopra indicati, la formalità n° 3 la quale tratta la Trascrizione dell’Atto Giudiziario di Pignoramento, (*Allegato n° 19*), notificato dal Tribunale di Cosenza in data 20-05-2024 Repertorio 1735, avvenuta presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20-06-2024, Registro Generale n° 18870, Registro Particolare n° 15598.

In favore di

 **ITACA SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n°1 codice fiscale 05310700264 *-creditore-* per il diritto di **Piena PROPRIETA’** per la **QUOTA 1/1**

contro

 **-XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYY ZZZZZZ per il diritto di **Piena PROPRIETA’** per la **Quota 1/1**

Il bene sottoposto a pignoramento è di seguito elencato:

Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO (CS)									
INDIRIZZO Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°–DIPIGNANO (CS)									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
1	582	3	1	A/3	02	7 vani	148 mq	140 mq	€ 433,82
Annotazione di Immobile	L’unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)			
Annotazione di Immobile	L’unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)			
INTESTAZIONE	<b>XXXXXXXX YYYYYYYY</b> nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYY ZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA’</b> per la <b>Quota 1/1</b>								

Quindi il sottoscritto **asserisce** che all'atto della notifica del pignoramento **parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati.**

**B) Per quanto richiesto nella seconda parte del quesito,**

ossia *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),* il sottoscritto, esaminati gli atti, afferma che:

Il bene oggetto del pignoramento, come già ampiamente illustrato, è di titolarità esclusiva del signor :

❖ XXXXXXXXX YYYYYYYY nato a \_\_\_\_\_ il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/1**

**Essendo quindi Debitore del presente pignoramento, per la quota complessiva della piena proprietà pari ad 1/1, giusto quanto pignorato e preteso dalla parte creditrice.**

Pertanto, in risposta alla seconda parte del quesito, il sottoscritto **ASSERISCE**, che i beni, pignorati, **ESSENDO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA del debitore**, e che la quota vantata dalla parte *creditrice* corrisponde all'**INTERO**, ossia la **PIENA PROPRIETA'**, **NON è NECESSARIA NESSUNA SEPARAZIONE IN NATURA DEI BENI INDICATI.**

=====%%%%%%%%%%=====

**QUESITO N° 8**

**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 AL QUESITO N° 8**

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, che sia dal controllo del **certificato notarile**, già agli atti di causa, e dalla documentazione necessaria

acquisita, presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, dall’Elenco delle Ispezione Ipotecaria, (*Allegato n° 18*), inerente l’immobile pignorato, è emerso quanto di seguito illustrato.

**Per quanto concerne la prima parte del quesito,**

Gli immobili di seguito elencati, costituiscono l’oggetto del presente pignoramento, ossia:

<i>Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO (CS)</i>									
<i>INDIRIZZO</i>	<i>Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO (CS)</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
<i>1</i>	<i>582</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>A/3</i>	<i>02</i>	<i>7 vani</i>	<i>148 mq</i>	<i>140 mq</i>	<i>€ 433,82</i>
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L’unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)</i>			
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L’unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)</i>			
<i>INTESTAZIONE</i>	<u>XXXXXXXX YYYYYYYY</u> nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA’</b> per la <b>Quota 1/1</b>								

Nel ventennio preso in esame **alla data del 20-06-2024** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

I beni sopra specificati

**sono PERVENUTI** al signor:

- ❖ **-XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a **Cosenza (CS)** il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di **Piena PROPRIETA’** per la **Quota 1/1**

in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 29-09-1994 Repertorio n° 34735 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 19-10-1994 al n° 24663 Reg. Gen. e n° 20735 Reg. Part da potere di XXXXX YYYYYY nato a Dipignano (CS) il 25-05-1932, di piena proprietà per la quota dell’intero.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **20-06-2024** (data di consultazione degli atti dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo per la stesura del certificato notarile) al **29-09-1994 atto di Compravendita**, quindi un periodo di più di 20 anni.

**Pertanto in risposta, alle operazioni preliminari disposti dal G.e. il sottoscritto attesta, sia la regolarità del certificato notarile, sia il periodo di osservazione, antecedente al ventennio la trascrizione del pignoramento, e sia la corretta corrispondenza dei dati catastali attuali e storici dei beni pignorati, nella certificazione notarile.**

Per quanto concerne la seconda parte del quesito,

In merito alla 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, dall'esame della dall'Elenco delle Ispezione Ipotecaria, (Allegato n° 18), inerente l'immobile pignorato, sono emerse le seguenti formalità:

- ❖ - **Atto notarile pubblico di Compravendita** (Allegato n° 20) a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 29-09-1994 Repertorio n° 34735 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 19-10-1994 al n° 24663 Reg. Gen. e n° 20735 Reg. Part da potere di XXXXX YYYYYY nato a Dipignano (CS) il 25-05-1932, di piena proprietà per la quota dell'intero.

Per l'unità negoziale

<i>Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO (CS)</i>									
<i>INDIRIZZO</i> Via <b>POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO (CS)</b>									
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
<b>1</b>	<b>582</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>02</b>	<b>7 vani</b>	<b>148 mq</b>	<b>140 mq</b>	<b>€ 433,82</b>
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)</i>			
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)</i>			
<i>INTESTAZIONE</i>	<u>XXXXXXXXX YYYYYYYY</u> nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA'</b> per la <b>Quota 1/1</b>								

- ❖ **Ipoteca Volontaria**, (Allegato n° 21) derivante **Concessione a Garanzia di Mutuo**, formalizzata con atto notarile pubblico per rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 09-02-2018 Repertorio 86322 Raccolta n° 38319, Trascritto a Cosenza il 14-02-2018 al Reg. Generale n° 3901 e Reg. Particolare n° 397

Per l'unità negoziale

Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO(CS)									
INDIRIZZO									
Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO(CS)									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
1	582	3	1	A/3	02	7 vani	148 mq	140 mq	€ 433,82
Annotazione di Immobile	L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)			
Annotazione di Immobile	L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)			
INTESTAZIONE									
XXXXXXXXX YYYYYYYY nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA'</b> per la <b>Quota 1/1</b>									

In favore di

✓ **Unicredit Società per Azioni -creditore-** con sede a Milano (MI), codice fiscale 00348170101 per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1;**

contro

✓ **-XXXXXXXXX YYYYYYYY** nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZZ per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/1**

❖ **Pignoramento Immobiliare (Allegato n° 19) -il pignoramento in esame-** Trascrizione dell'Atto Giudiziario di Pignoramento, notificato dal Tribunale di Cosenza in data 20-05-2024 Repertorio 1735, avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20-06-2024, Registro Generale n° 18870, Registro Particolare n° 15598.

In favore di

🚧 **ITACA SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n°1 codice fiscale 05310700264 **-creditore-** per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **QUOTA 1/1**

contro

🚧 **XXXXXXXXX YYYYYYYY** nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZZ per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/1**

Il bene **sottoposto a pignoramento** è di seguito elencato:

Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO(CS)									
INDIRIZZO									
Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO(CS)									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
1	582	3	1	A/3	02	7 vani	148 mq	140 mq	€ 433,82
Annotazione di Immobile	L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)			
Annotazione di Immobile	L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)			
INTESTAZIONE									
XXXXXXXXX YYYYYYYY nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA'</b> per la <b>Quota 1/1</b>									

Dall'esame della documentazione, si sottolinea inoltre che **NON SI EVIDENZIA NESSUN'ALTRA** formalità, e/o vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

### QUESITO N°9

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 AL QUESITO N° 9

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, il sottoscritto passa ora alla valutazione dei beni.

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia. Essa rappresenta perciò un giudizio che muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una preposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra, che ne riassume il valore.

Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato, di Capitalizzazione o di Costo, e così via, se ne deduce la convinzione che alla stima a “*Valore di Mercato*” può essere riconosciuto il vantaggio di poter recepire, con immediatezza, le attese, o per meglio dire, gli ordinari orientamenti di mercato.

**Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.**

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati e terreni simili al cui settore appartengono gli immobili oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche. Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico. Si può concludere, precisando che, il richiesto GIUDIZIO DI STIMA, sarà formulato attraverso la oggettivazione dei valori tipici o quotazioni unitarie, attribuite alle singole componenti dell'unità immobiliare.

C'è da sottolineare, che nella condotta di stima si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, ed oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici, residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Nel procedere alla stima, degli immobili oggetto di perizia, nodo centrale della presente relazione, il sottoscritto, per la determinazione **del più probabile valore di mercato**, trattandosi di un appartamento, ha inteso utilizzare i seguenti criteri di stima.

### **Criteri di Stima adottati**

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore delle varie unità, si è ritenuto opportuno considerare ***tre criteri di stima***, (i primi due di tipo sintetico comparativo, l'altro di tipo analitico), ognuno dei quali, considerando le opportune correzioni del caso, ha

condotto a rappresentare le quotazioni al metro quadro del bene, distinto per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione.

I criteri utilizzati sono stati:

I. *Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, (stima diretta) inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. L'indagine di mercato, condotta dal sottoscritto, ha esplorato diversi ambiti del mercato immobiliare, sia presso aziende private che operano nel settore delle costruzioni, e sia presso gli operatori di aziende quali, Tecnocasa, Gallo Case, Frimm, ecc, le quali trattano transazioni di immobili di varia tipologia;*

II. *Il secondo criterio di valutazione è quello denominato "comparazione di un immobile" (stima diretta) ossia selezionare i dati attraverso l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate del Territorio il quale conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali;*

III. *Il terzo criterio di stima è un metodo analitico (stima indiretta). Si adotterà per questo criterio di stima il metodo di capitalizzazione del reddito; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile. Sulla base del metodo adottato, il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.*

- *Beneficio fondiario (Bf): questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula*

$$Bf = R_{lt} - \text{spese di parte padronale}$$

*Il Reddito lordo totale (R<sub>lt</sub>) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulla rate.*

*Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione,*



assicurazione, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%

- **Saggio di Capitalizzazione (r):** questo parametro assume una importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Il parametro (r) da utilizzare deve però essere corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

In particolar modo nella stima dell'Immobilabile si adotteranno oltre ai criteri sopra specificati, due metodi specifici del caso, essendo l'immobile non di epoca recente, anche se tenuto in ottime condizioni, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato. Questi a cui ci si riferisce sono:

- ✓ Il primo, di tipo diretto denominato **Stima per punti di merito**

Si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito, ossia

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n K_j$$

$$K_j = K_x / K_v$$

Dove  $K_x$  e  $K_v$  sono rispettivamente i parametri di merito del bene in oggetto e quello di riferimento.

Mentre il simbolo  $\prod_{j=1}^n$  è la "Produttoria" degli "n" parametri considerati



- ✓ Il secondo di tipo indiretto e quindi analitico, è il **metodo del costo di riproduzione deprezzato**.

Quello che si ricava da questo metodo è il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto

l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica. Questo metodo analitico coinvolge altri dati conosciuti che consentono di definire il valore incognito. Quindi come detto, è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione del bene ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula  $V_M = V_C - V_R$  in cui

$V_M$  è il valore di mercato dell'immobile;

$V_C$  è il costo di costruzione;

$V_R$  è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera il costo dell'area su cui sorge l'immobile, le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione, le attività tecniche, (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.), oneri concessori e di urbanizzazione.

Nella determinazione del costo di ricostruzione verranno considerate le opere edili, che corrispondono alla somma del costo tecnico di ricostruzione (mano d'opera, materiali, noli) dei costi di progettazione, direzione lavori e collaudi.

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere "deprezzato" in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione degli esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove

- **(D)** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed

- **(A)** esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:  $Cd = 100\% - D$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (**Crip**) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (**Vrip**).

$$\text{Con } (Vrip) = Cd * Crip$$

Dopo questa panoramica rivolta ad illustrare i procedimenti di stima che verranno adottati, passiamo adesso ad esaminare l'immobile pignorato, utilizzando i criteri di stima più consoni, e descrivendone la sua applicazione.

Come già evidenziato il bene oggetto di pignoramento **può essere venduto nell'unico lotto formato, denominato -Lotto Unico-**, pertanto passiamo ad effettuarne la sua valutazione.

## **STIMA DEL LOTTO UNICO**

<b><u>LOTTO UNICO</u></b>									
<i>DESCRIZIONE</i>	<b><i>Appartamento al Piano Primo</i></b>								
<i>Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO (CS)</i>									
<i>INDIRIZZO</i>	<i>Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO (CS)</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
<b>1</b>	<b>582</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>02</b>	<b>7 vani</b>	<b>148 mq</b>	<b>140 mq</b>	<b>€ 433,82</b>
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)</i>			
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)</i>			
<i>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</i>	<b><u>XXXXXXXX YYYYYYYY</u></b> nato a Cosenza (CS) il <b><u>XXXXXXXXXX</u></b> c.f. <b><u>XXXXX</u></b> <b><u>YYYYY ZZZZZZ</u></b> per il diritto di <b>Piena PROPRIETA'</b> per la <b>Quota 1/1</b>								
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<b>154,71 mq</b>								
<i>QUOTA PIGNORATA</i>	<b>La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;</b>								
<i>CERTIFICAZIONI</i>	<b>L'immobile E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'</b>								
<i>STATO ATTUALE</i>	<b>L'unità Immobiliare risulta OCCUPATA;</b>								

Prima di passare alla stima del **Lotto Unico** e della sua valutazione, procediamo con il determinare la *Superficie Commerciale* dello stesso e descrivendo le sue caratteristiche costruttive e tipologiche.

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Di seguito si riporta il calcolo delle Superfici Commerciali del bene costituente il **LOTTO UNICO**.

La superficie commerciale è stata calcolata a seguito della verifica della consistenza edilizia e omogeneizzata secondo i criteri impartiti dall’Agenzia delle Entrate del Territorio, nel manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La determinazione della superficie Commerciale, di cui è composta l’unità in esame, è di seguito riportata:

- <b><u>-Appartamento -Piano Primo Foglio 1 –Part 582 –Sub 3,</u></b>	
Superficie netta	122,30 mq
Superficie lorda (coeff di riduzione 0%)	145,50 mq * 1.00 = 145,50 mq
Balconi (coeff di riduzione 35%)	26,30 mq * 0,35 = <u>9,21 mq</u>
<b>Superficie Commerciale APPARTAMENTO</b>	<b>= 154,71 mq</b>

Le sopra citate dimensioni delle varie unità costituenti il **Lotto Unico**, sono riportate nella relativa planimetria **rilevata dal sottoscritto in sede di sopralluogo** (Allegato n° 22)

Quindi operando secondo quanto indicato dai criteri impartiti dall’Agenzia delle Entrate, la **superficie commerciale totale sarà pari ad:**

**Superficie Commerciale “LOTTO UNICO” = 154,71 mq**

### **UBICAZIONE E CONTESTO URBANO**

#### **• Ubicazione geografica dei beni**

L’unità immobiliare in esame, l’**Appartamento (categoria A/3)**, fa parte di in un fabbricato, che si sviluppa per complessivi tre livelli, più il seminterrato, è ubicato nella zona collinare, della grossa frazione del comune di Dipignano, denominata Laurignano, la quale quest’ultima, si trova a circa sette chilometri e più, del centro abitato del comune di Dipignano, mentre è quasi a ridosso, nelle immediate vicinanze del comune della città di Cosenza, infatti dal centro città dista poco più di due chilometri.

L’abitazione si trova alla Via Pozzillo n° 22 della frazione di Laurignano, in un piccolo quartiere, costituito da gruppi di palazzine e villette unifamiliari, con la strada comunale di via Pozzillo, che partendo dall’innesto, dalla strada provinciale SP 279, (Dipignano - Paterno Calabro), si snoda fra i suddetti fabbricati. In questa frazione densamente abitata, troviamo tutta una serie di abitazioni di recente costruzioni, da collocare nell’ultimo ventennio, rispetto al centro storico, sicuramente una zona nuovissima, con vocazione urbanistica, e di sviluppo.

La sua collocazione rispetto alla città di Cosenza, al quale vi si arriva in meno di cinque minuti, la pone in posizione privilegiata, venendo a trovarsi a portata di mano, tutte le utenze pubbliche di prima necessità, oltre che le attività commerciali di ogni genere e necessità, insomma tutto ciò che unna città può offrire.

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE**

#### **• Descrizione dei beni**

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, nasce agli inizi degli anni '90 (*Concessione edilizia del 25-10-1993*) per essere destinato ad abitazioni e relativi magazzini, con una struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi.

Il fabbricato in esame è costituito nella sua interezza da complessivi tre livelli fuori terra, con affaccio diretto sulla strada di via Pozzillo, ed un piano seminterrato adibito a locale magazzino a cui vi si accede dalla stradina laterale, mentre i tre livelli superiori, sono tutti adibiti a civili abitazioni.

Il bene pignorato, consiste in un appartamento censito con il **Foglio 1 Particella 582 sub 3**, ubicato al piano primo, a cui vi si accede dalla scala condominiale. L'accesso principale del fabbricato, avviene dal portone di ingresso, posto al piano Terra, proprio dalla strada comunale di via Pozzillo, dal quale si accede direttamente alla scala condominiale, che partendo dal piano seminterrato, collega verticalmente tutti i piani del fabbricato.

Più specificatamente abbiamo:

- L'Appartamento (*Allegato n° 12*) è costituito da un piccolo ingresso che da direttamente nella zona giorno costituito da un ampio locale, con balcone di affaccio sulla facciata principale, che dà sulla via comunale. Dal disimpegno dell'ingresso si accede ad un secondo disimpegno, da cui si dirama il corridoio, sui due lati opposti, conducendo quest'ultimo alla zona notte, composta da tre stanze da letto, e due bagni, dislocati sulla parte sud dell'appartamento, mentre appena al punto di accesso di questo disimpegno, sul lato ovest, è ubicata la cucina, con annesso, un piccolo ripostiglio, anche la cucina è dotata di un ampio balcone con affaccio sulla corte comune del fabbricato.

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica (*Allegato n° 25*).

Dalla descrizione fatta delle unità oggetto di pignoramento, costituita da un unico appartamento, e dell'area di corte comune, si evince che l'unità costituisce UNICO lotto di vendita, il quale lo nomineremo **LOTTO UNICO**, il quale, ha una Superficie Commerciale pari ad:

**S<sub>Comm</sub> = 154,71 mq.**

- Confini:

L'Appartamento, confina a nord con la scala condominiale, e proprietà Spadafora Francesco, e per i restanti tre lati con l'area di corte comune al fabbricato, salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, insistente sul **Foglio 1 Particella 582**, si allega lo stralcio di mappa catastale (*Allegato n° 14*) ed l'elaborato planimetrico (*Allegato n° 13*) recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza.

Dopo questa illustrazione, dell'IMMOBILE costituente l'unico di vendita il **Lotto Unico**, passiamo alla sua valutazione.

La sua valutazione sarà condotta in virtù, della sua potenzialità di immobile esistente, nello stato di fatto in cui si trova e per la sua destinazione d'uso, per cui risulta documentato.

Anche in questa valutazione, la mia condotta, verso questo immobile è rivolta ad attingere valori di paragone al mq di superficie, con quello di un **appartamento** ad esso similare nella sua consistenza e nella sua destinazione d'uso, applicando i tre criteri di stima sopra illustrati.

Una volta ricavato il valore al mq di superficie, si procederà ad applicare gli altri due procedimenti di stima, ossia la **Stima per punti di merito**, ed il **Metodo del costo di riproduzione deprezzato**, per arrivare al suo più probabile valore di mercato mediando i due valori trovati.

Questa stima un po' articolata, è stata adottata per forza di cose, in quanto prima bisogna trovare il prezzo medio al mq di superficie di un immobile "simile".

**Il valore unitario posto a base della valutazione è quello delle costruzioni a struttura portante in c.a. e tamponamenti in mattoni, al quale (una volta determinato) si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto, come precedentemente detto:**

- **della vetustà del complesso;**
- **dello stato di manutenzione e conservazione;**
- **della funzionalità e localizzazione.**

**Criterio di stima n° I**

I. **Il valore, presso gli operatori economici, nel comprensorio dell'area del comune di DIPIGNANO(CS);**

In questo tipo di criterio di stima, si è cercato di trovare il valore venale dei beni in commercio, con l'attingimento di informazioni oculate, presso gli operatori del settore, le agenzie

immobiliari del circondario, (quali la Immobiliare.it, Frimm, Tecnocasa, Gallo Case, ecc), e presso studi notarili.

Da ciò ho potuto desumere un prezzo di mercato al mq oscillante tra

MIM di **800,00 €/mq** ed un MAX di **1.050,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

$$\underline{\underline{V_{mm1} = (800 \text{ €/mq} + 1.050 \text{ €/mq}) / 2 = 925,00 \text{ €/mq.}}}$$

### Criteriono di stima n° II

#### II. Il valore, per “comparazione di un immobile”

In questo tipo di stima, lo strumento più attendibile, che opera una comparazione di immobili, per zone omogenee, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entrate del Territorio. Da questi, (*Allegato n° 23*) è stato possibile determinare, relativamente al I° semestre del 2024 individuando la fascia/zona Suburbana Laurignano –Tessano – Santojanni Codice zona “E1” Microzona “0” a -Destinazione Residenziale, per la nostra tipologia, Abitazioni Civili, in stato conservativo Normale, le seguenti quotazioni:

MIM di **760,00 €/mq** ed un MAX di **960,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

$$\underline{\underline{V_{mm2} = (760,00 \text{ €/mq} + 960,00 \text{ €/mq}) / 2 = 860,00 \text{ €/mq.}}}$$

Orbene, il sottoscritto, in virtù delle ipotesi iniziali, ossia far riferimento ad un immobile di paragone con caratteristiche simili, e quindi relativamente a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ha determinato, un VALORE MEDIO DI MERCATO **V<sub>mm</sub>** opportunamente corretto, da alcuni coefficienti correttivi, nei quali si è tenuto conto dell'appetibilità commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, le sue caratteristiche strutturali, funzionali, estetiche, metriche, di ubicazione, di accessibilità, ossia di tutti una serie di parametri, che in questo contesto sono tutte positive.

Si rammenta che l'OMI da una indicazione di paragone mediata.

Pertanto il sottoscritto in virtù delle ragioni sopra esposte, applica un valore correttivo (**K**) al valore medio, indicato dall'OMI con **K = 0,97** per cui

il Valore Medio di Mercato sarà pari ad:

$$\underline{\underline{V_{mm2} = 860,00 \text{ €/mq} * 0,97 = 834,20 \text{ €/mq}}}$$

**Critério di stima n° III****I. Il valore, da “capitalizzazione del reddito”**

Per il calcolo del reddito lordo totale si è considerato il canone mensile desunto dalla tabella delle quotazioni immobiliari.

pertanto avremo

❖ Il primo Valore di Locazione (OMI) è pari ad

Min 2,50 €/mq      Max 3,40 €/mq      Med €/mq  $(2,50 + 3,40) / 2 = \text{€}/\text{mq } 2,95$

Quindi

Valore Med = €/mq 2,95

❖ Il secondo Valore di Locazione (rilevato) è pari ad      Rilevato €/mq 3,15

Pertanto il Canone di Locazione medio sarà:

Canone Med €/mq  $(2,95 + 3,15) / 2 = \text{€}/\text{mq } 3,05$

Da qui ricaviamo il

**Canone Mensile = €/mq 3,05 \* 1 mq = € 3,05**

Ed infine **il Reddito lordo totale Rlt = € 3,05 \* 12 mesi = € 36,60**

Questo è il Reddito Totale Lordo in un anno per unità di superficie.

Determiniamo adesso il saggio di Capitalizzazione **r**,

Dai valori desunti dalla tabella OMI (*Allegato n° 23*) dal canone di locazione, in relazione ai valori di mercato è possibile ricavare il saggio di capitalizzazione attraverso la seguente formula

**$r = [(\text{canone min} + \text{canone max}) * 12] / (\text{Valore min} + \text{Valore max})$**

**$r = [(2,50 \text{ €/mq} + 3,40 \text{ €/mq}) * 12] / (760,00 \text{ €/mq} + 960,00 \text{ €/mq}) = 6,84 \%$**

avremo:

**$r = 6,84\%$**

**quindi partendo da questo saggio [r] operiamo come di consueto a procedere con la stima.**

Come accennato sopra, questo saggio va corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante, che di seguito si elencano (*si ribadisce che si fa riferimento ad un appartamento, con caratteristiche simili pensato ubicato nel sito del nostro bene in oggetto*):

Fattore Correttivo	Range	Commento	P.Primo
Ubicazione rispetto al centro	± 0,22 %	Abitazione in Periferia	0,15%
Collegamenti e servizio trasporti	± 0,15 %	Abitazione in Periferia	0,10%

STUDIO TECNICO

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS– Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: [gioia.gioacchino1964@gmail.com](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com)

pec [gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu)

Attrezzature collettive a distanza pedonale			
- Impianti sportivi			
- Uffici comunali			
- Attività commerciali e turistiche	±0,28 %	Abitazione in Periferia	0,15%
- Uffici postali			
- Parcheggi			
- Scuole			
Qualificazione dell'ambiente esterno –Idoneità insediativa	±0,18 %	buono	0,12%
Livello di inquinamento ambientale verde pubblico e privato	±0,8 %	buono	0,80%
Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio	±0,6 %	buono	-0,60%
Caratteristiche di panoramicità	±0,36 %	discreto	0,10%
Caratteristiche di Prospicenza e luminosità	±0,20 %	scarso	0,20%
Quota rispetto al piano stradale	±0,08 %		0,00%
Dimensioni spazi coperti o scoperti	±0,06 %		0,06%
Grado di rifinitura interna e esterna –Livello tecnologico degli impianti	±0,16 %		0,12%
Necessità di manutenzione –Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12 %		0,12%
Età dell'edificio	±0,10 %		0,00%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	±0,06 %		0,00%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04 %		-0,04%
<b>SOMMANO</b>			<b>1,28%</b>

Pertanto  $r = 6,84 \% - 1,28\% = 5,56\%$

Applicando la Formula  $V = B_f/r$

Con  $B_f = RIt - \text{spese di parte padronale}$

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20 % quindi essendo  $RIt = € 36,60$  avremo:

spese padronale ==  $€ 36,60 * 20\% = € 7,32$

$B_f = RIt - \text{spese di parte padronale} = € 36,60 - € 7,32 = € 29,28$

Da cui infine

$V_{mm3} = B_f / r = € 29,28 / 5,56 \% = € 526,56$

A questo punto dopo aver esaminato i tre criteri di stima e dedotto i valori di mercato per ognuno di essi, operiamo la media aritmetica ed otteniamo il **valore medio più probabile**, cercato, per unità di superficie, del nostro capannone di confronto.

CRITERIO SI STIMA	VALORE (€/MQ)	Valore Medio più probabile
		MEDIA
Vmm1	€/mq 925,00	€/mq 761,92
Vmm2	€/mq 834,20	
Vmm3	€/mq 526,56	

**VALORE MEDIO PIU' PROBABILE Vmm= €/mq 761,92**

ADESSO PER DETERMINARE IL VALORE DEL NOSTRO **LOTTO**, PER LE PECULIARITÀ VISTE IN PRECEDENZA, ADOTTIAMO GLI ALTRI DUE METODI ESTIMATIVI PROPOSTI, E MEDIARE TRA I DUE VALORI TROVATI, QUELLO REALE E PIÙ PROBABILE PER IL NOSTRO BENE, OGGETTO DI STIMA.

### ❖ LOTTO UNICO A STIMA PER PUNTI DI MERITO

Come illustrato sopra, Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

$$V_x = \text{PRZ medio/mq} * \prod_{j=1}^n K_j$$

Con  $K_j = K_x / K_y$  i quali sono rispettivamente i parametri di merito del bene in oggetto e quello di riferimento

Come punti di merito prenderemo in considerazione i seguenti parametri:

Caratteristiche Ambientali, Età, Tipologia, Posizione, Panoramicità e Orientamento,

Caratteristiche tecnologiche, Stato di conservazione, questi valori risultano tutti tabellati.

Come più volte abbiamo specificato, si sta prendendo a riferimento una costruzione all'attualità, con impianti tecnologici normali, posizione semicentrale, e buono stato di conservazione.

Tablelle per punti di merito:

ESEMPI DI PUNTI DI MERITO					
<b>Caratteri Ambientali</b>		<b>Età</b>		<b>Panoramicità - Orientamento</b>	
Ottimi	1.05	5 anni	1.00	Ottima	1.05
Buoni	1.00	Tra 6 e 20 anni	0.90	Buona	1.00
Mediocri	0.95	Tra 20 e 50 anni	0.80	Media	0.96
Scadenti	0.90	Oltre i 50 anni	0.70	Scadente	0.90
<b>Stato di Conservazione</b>		<b>Posizione</b>		<b>Caratteri Tecnologici</b>	
Normale	1.00	Periferica	1.00	Ottimi	1.00
Mediocre	0.80	Semiperiferica	1.20	Buoni	0.90
Scadente	0.60	Centrale	1.40	Mediocri	0.80
		Degradata	0.90	Scadenti	0.70

Pertanto avremo la seguente tabella comparativa

Caratteristiche	Appartamento Kx	Tipologia di riferimento Ky	Kj = Kx / Ky
Caratteristiche. Ambientali	1,05	1	1,05
Età	0,80	0,8	1,00
Panoramicità-Orientamento	1,00	1	1,00
Stato di Conservazione	1,00	1	1,00
Posizione-Zona	1,20	1,2	1,00
Caratteristiche Tecnologiche	0,90	1	0,90
$\prod_{j=1}^n K_j$			<b>0,95</b>

Essendo il valore medio di mercato al mq pari ad **Vmm= €/mq 761,92**

Avremo

$$V_x = \text{PRZ medio/mq} * \prod_{j=1}^n K_j$$

$$V_x = \text{€/mq } 761,92 * 0,95 = \text{€/mq } 720,02$$

La superficie commerciale del nostro bene è pari ad **S = 154,71 mq**

**In definitiva**  $V = S * V_x = 154,71 \text{ mq} * \text{€/mq } 761,92 = \text{€ } 111.390,01$

**Valore del LOTTO UNICO**

**Stima per punti di merito**

**V = € 111.390,01**

**LOTTO UNICO A METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.**

Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula

$$VM = VC - VR \quad \text{in cui}$$

**VM** è il valore di mercato dell'immobile;

**VC** è il costo di costruzione;

**VR** è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera dopo varie ricerche e contatti con imprese costruttrici, un prezzo al mq di superficie pari ad

$$VC = \text{€ /mq } 750,00$$

A questo si aggiunge una percentuale del 10% per allacciamenti e sistemazioni esterne, e del 12 % progettazione, direzione lavori, collaudo, sicurezza, ecc.

Quindi si arriva ad un  $VC = \text{€ /mq } 750 * 1,10 * 1,12 = \text{€ /mq } 924,00$

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere “deprezzato” in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione degli esperti Contabili:

$$D = [(A/100)+20]^2 / 140] \text{ — } 2,86$$

Dove

- **(D)** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed

- **(A)** esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile, per il nostro immobile l'età (a partire dal 1992 anno della sua ultimazione) è di 30 anni su una vita utile di 100 anni, pertanto

$$D = [(30/100)+20]^2 / 140] \text{ — } 2,86 = 8,35$$

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D \quad Cd = 100\% - 8,35\% = 91,65\%$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo **Crip** per ottenere il valore di riproduzione deprezzato **Vrip**.

Con  $Vrip = Cd * Crip$

Quindi avremo

$$Vrip = 91,65\% * \text{€ /mq } 924,00 = \text{€ /mq } 846,85$$



La superficie commerciale del nostro bene è pari ad **SCOMMERCIALE = 154,71 mq**

**In definitiva**

$$V = S_{COMM} * V_{rip} = 154,71 \text{ mq} * \text{€ / mq } 846,85 = \text{€ } 131.016,16$$

**Valore del LOTTO UNICO A**

**Metodo del costo di riproduzione deprezzato**

**V = € 131.016,16**

A questo punto, mediando i due valori di stima trovati, con i due criteri, avremo il valore cercato:



<b><u>Stima per punti di merito</u></b>	<b>€ 111.390,01</b>
<b><u>Metodo del costo di riproduzione deprezzato.</u></b>	<b>€ 131.016,16</b>
<b>MEDIA DELLE STIME</b>	<b>€ 121.203,09</b>

Ricapitolando

**Valore del LOTTO UNICO = € 121.203,09**

**(Euro Centotoventunomilaeduecentotré/09)**

Si fa presente in questa analisi, anche se è stato specificato nei quesiti precedenti, che per l'immobile in esame oggetto di pignoramento, non esistono né contratti di locazione, e né provvedimenti di assegnazione al coniuge.

Tenendo conto adesso delle detrazioni dovute sia all'abbattimento forfettario, avremo:

Per la l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si ha:

- ABBATTIMENTO Forfettario 15%. € 121.203,09 \* 15% = **€ 18.180,46**

**VALORE TOTALE DELLE DECURTAZIONI**

**€ 18.180,46**

*Pertanto il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni è di*

$$V_{LOTTO UNICO A} = \text{€ } 121.203,09 - \text{€ } 18.180,46 = \text{€ } 103.022,63$$

**Valore FINALE del ---LOTTO UNICO-- = € 103.022,00**

(cifra tonda)

**(Euro Centotremilaeventidue/00)**

**RIEPILOGANDO IN TABELLA**

<b>LOTTO UNICO</b>									
<i>DESCRIZIONE</i>		<b><i>Appartamento al Piano Primo</i></b>							
<i>Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO (CS)</i>									
<i>INDIRIZZO</i>		<i>Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO (CS)</i>							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
<b>1</b>	<b>582</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>02</b>	<b>7 vani</b>	<b>148 mq</b>	<b>140 mq</b>	<b>€ 433,82</b>
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)</i>			
<i>Annotazione di Immobile</i>	<i>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</i>					<i>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)</i>			
<i>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</i>	<b><u>XXXXXXXX YYYYYYYY</u> nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZ per il diritto di Piena PROPRIETA' per la Quota 1/1</b>								
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<b>154,71 mq</b>								
<i>QUOTA PIGNORATA</i>	<b>La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;</b>								
<i>CERTIFICAZIONI</i>	<b>L'immobile E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'</b>								
<i>STATO ATTUALE</i>	<b>L'unità Immobiliare risulta OCCUPATA;</b>								
<i>Valore di Stima</i>	<b>Valore di STIMA -LOTTO UNICO = € 121.203,09</b>								
<i>Valore Totale Della Detrazione</i>	<b>Valore della DETRAZIONE = € 18.180,46</b>								
<i>Valore Netto Di Stima</i>	<b>Valore NETTO STIMA --LOTTO UNICO-- = € 103.022,63</b>								
<b>RIEPILOGO</b>									
<b>LOTTO UNICO (Cifra Tonda)</b>	<b>V-LOTTO UNICO- = € 103.020,00</b>								

=====%%%%%%%%%%=====

**QUESITO N°10**

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 AL QUESITO N° 10**

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, come già spiegato ed illustrato in precedenza, è stato formato per il bene pignorato un **UNICO Lotto di vendita**.

Quindi in risposta al presente quesito, verrà riportato di seguito, la tabella riepilogativa, ottenuta per il bene in esame, dal quale si possono desumere tutte le informazioni richieste nel presente quesito.

Pertanto avremo:

**- LOTTO UNICO -**

<b>LOTTO UNICO</b>									
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Appartamento al Piano Primo</b>								
<b>Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO (CS)</b>									
<b>INDIRIZZO</b>	<b>Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO (CS)</b>								
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Dati di Superficie</b>	<b>Escluse aree scoperte</b>	<b>Rendita</b>
<b>1</b>	<b>582</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>02</b>	<b>7 vani</b>	<b>148 mq</b>	<b>140 mq</b>	<b>€ 433,82</b>
<b>Annotazione di Immobile</b>	<b>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</b>					<b>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)</b>			
<b>Annotazione di Immobile</b>	<b>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</b>					<b>Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)</b>			
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>	<b>XXXXXXXX YYYYYYYY nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA'</b> per la <b>Quota 1/1</b></b>								
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>154,71 mq</b>								
<b>QUOTA PIGNORATA</b>	<b>La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;</b>								
<b>CERTIFICAZIONI</b>	<b>L'immobile E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'</b>								
<b>STATO ATTUALE</b>	<b>L'unità Immobiliare risulta OCCUPATA;</b>								
<b>Valore di Stima</b>	<b>Valore di STIMA -LOTTO UNICO = € 121.203,09</b>								

<i>Valore Totale Della Detrazione</i>	<b>Valore della DETRAZIONE = € 18.180,46</b>
<i>Valore Netto Di Stima</i>	<b>Valore NETTO STIMA --LOTTO UNICO-- = € 103.022,63</b>
<b><u>RIEPILOGO</u></b>	
<b>LOTTO UNICO</b> (Cifra Tonda)	<b>V-LOTTO UNICO- = € 103.020,00</b>

- Confini:

L'Appartamento, confina a nord con la scala condominiale, e proprietà Spadafora Francesco, e per i restanti tre lati con l'area di corte comune al fabbricato, salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, insistente sul **Foglio 1 Particella 582**, si allega lo stralcio di mappa catastale (*Allegato n° 14*) ed l'elaborato planimetrico (*Allegato n° 13*) recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza.

=====0%0%0%0%0%0%0%0%0%=====

QUESITO N°11

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 11**

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, che in virtù del sopralluogo effettuato, presso i luoghi di causa, oggetto di pignoramento, ha constatato e verificato che:

In seguito al sopralluogo effettuato dal sottoscritto, insieme al custode delegato l'avv. **Patrizia Corrado**, presso i luoghi di causa il giorno convenuto, **sabato 28-09-2024 alle ore 10.30** in quella circostanza, sui luoghi di causa, c'erano:

- la signora **XXXXXXXXX YYYYYYYY** nata a \_\_\_\_\_, il **XXXXXXXXXX** Cod. Fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identificata a mezzo patente (*Allegato n° 5*);
- la signora **XXXXXXXXX YYYYYYYY** nata \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identificata a mezzo carta di identità (*Allegato n° 5*);

La signora **XXXXXXXXX YYYYYYYY**, nonché ex coniuge legalmente divorziata, (*Allegato n° 9*) del debitore, Signor **XXXXXXXXX YYYYYYYY**, mi dichiarava che lei, occupava l'immobile, in virtù del **Contratto di Locazione Abitativa**, (*Allegato n°24*) che mi esibiva, stipulato il 28-Maggio-2024 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 29-Maggio-2024 al n° \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_ codice identificativo \_\_\_\_\_

In seguito alla constatazione di fatto, che la signora **XXXXXXXXX YYYYYYYY** occupava l'immobile pignorato, il sottoscritto ha debitamente richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Dipignano (*Allegato n° 25*) il certificato di residenza storico, che ho ottenuto (*Allegato n°26*) dal quale risulta che la signora **XXXXXXXXX YYYYYYYY**, è residente nel Comune di Dipignano (CS) alla Via Pozzillo, 22, dal **06-Giugno-2024**.

Mentre la signora **XXXXXXXXX YYYYYYYY**, nonché figlia del *debitore*, signor **XXXXXXXXX YYYYYYYY** e della signora **XXXXXXXXX YYYYYYYY**, conduttrice del contratto di Locazione dell'appartamento, mi dichiarava che occupava l'immobile, insieme al suo nucleo familiare, a titolo gratuito da parte del genitore, *debitore*, signor **XXXXXXXXX YYYYYYYY**.

In seguito alla constatazione di fatto che la signora **XXXXXXXXX YYYYYYYY** occupava l'immobile pignorato, il sottoscritto ha debitamente richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Dipignano (*Allegato n° 25*) il certificato di residenza storico, che ho ottenuto (*Allegato n°27*) dal quale risulta che la signora **XXXXXXXXX YYYYYYYY**, è residente nel Comune di Dipignano (CS) alla Contrada Pozzillo, 22, dal **20-Luglio-2022**.

In merito alla parte del quesito *...., con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un*

*contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.....* Si relaziona quanto segue, in merito al Contratto di Locazione Abitativa, (Allegato n°24), che risulta stipulato in data **28-Maggio-2024** e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il **29-Maggio-2024** al n° \_\_\_\_\_ **seri** \_\_\_\_\_ codice identificativo \_\_\_\_\_ (Allegato n° 24) risulta che: il *debitore*, signor **XXXXXXXXX YYYYYYYY** ha stipulato contratto di locazione con la signora **XXXXXXXXX YYYYYYYY** nata a Cosenza (CS) il **XXXXXXXXXX** **per fini abitativi**, l'appartamento sito nel comune di Dipignano (CS) alla via Pozzillo n° 22 meglio identificato all'Agenzia del Territorio di Cosenza al **foglio di mappa n° 1 particella n° 582 sub 3 categoria A/3**, per una durata di locazione, riportata al punto 3 del presente contratto, pari ad 4 anni a partire dal **01-Giugno-2024** e fino al **31-Maggio-2028**.

Si sottolinea inoltre che la data della Registrazione del Contratto di Locazione Abitativa è del **29-Maggio-2024** al n° \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_ **SUCCESSIVA** alla data del pignoramento che come risulta, è STATO NOTIFICATO dal Tribunale di Cosenza in data **20-Maggio-2024** Repertorio 1735, mentre **è ANTECEDENTE** alla data di Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **20-Giugno-2024**, Registro Generale n° 18870, Registro Particolare n° 15598.

Pertanto dal confronto delle date sopra documentate, ne risulta che il Contratto di Locazione Abitativa, non ha valore di opposizione al pignoramento in atto, è può essere considerato nullo, appunto perché l'atto di pignoramento essendo stato notificato in data 20-Maggio-2024, nessun tipo di contratto inerente all'immobile pignorato, poteva essere stipulato da parte del debitore.

Quindi in risposta al presente quesito, per quanto sopra esposto, **non ci sono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva**, e pur essendoci un contratto di comodato d'uso per abitazione, **stipulato e registrato, DOPO la data di Notifica del Pignoramento**, questo è **inopponibile alla procedura esecutiva**. Così come riportato dal , "ex art. 1810 c.c., il custode giudiziario – subentrato nelle ragioni del comodante (poiché al custode spetta l'amministrazione del bene in pendenza della procedura) – può pretendere l'immediata restituzione dell'immobile concesso in comodato senza determinazione di durata (anche azionando direttamente l'ordine ex art. 560 c.p.c.).



=====%%%%%%%%%%=====

QUESITO N°12

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 12**

In risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, dalla presa visione degli atti comunali, che **TUTTI** gli immobili oggetto del presente pignoramento,

**non sono oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.**

=====%%%%%%%%%%=====

QUESITO N°13

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 13**

In risposta al presente quesito, abbiamo quanto segue:

Procedendo sempre per come abbiamo fatto sin qui, ossia riferendoci ad ogni lotto di vendita identificato, in relazione ai beni che li costituiscono, per quanto richiesto dal G.e., si rimanda alla visione dei seguenti allegati:

**–LOTTO UNICO–**

- ❖ Planimetria **Catastale** dell' **Appartamento** (Allegato n° 12);
- ❖ Planimetria dello **Stato Attuale** dell' **Appartamento** (Allegato n° 22);
- ❖ Documentazione Fotografica dell' **Appartamento** (Allegato n° 28);

Mentre per quanto concerne la loro **ubicazione geografica**, che interessa l'unità pignorata, si rimanda la visione ai seguenti allegati

- ❖ Ubicazione geografica del fabbricato, in cui è ubicato il bene pignorato (Allegato n°29);
- ❖ Stralcio Catastale –DIPIGNANO(CS) -**Foglio 1 Particella 582 Sub 3** (Allegato n° 14);



=====0%0%0%0%0%0%0%0%0%0%=====



**QUESITO N°14**

*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 AL QUESITO N° 14**

In Risposta al presente quesito, si rimanda per il lotto formato al relativo **FOGLIO RIASSUNTIVO**, con l'indicazione sia dello stato di occupazione dei beni che lo compongono, sia del valore stesso di quest'ultimo, della sua ubicazione, e quindi del valore totale del lotto. In pratica tutto ciò che possa essere utile per una rapida visione della situazione del bene. Tale schema sarà utilizzato per la pubblicazione di vendita del singolo Lotto.

Pertanto avremo:



<b>LOTTO UNICO</b>									
DESCRIZIONE		<b>Appartamento al Piano Primo</b>							
Catasto FABBRICATI - DIPIGNANO (CS)									
INDIRIZZO		Via POZZILLO n° 22 -Piano 1°-DIPIGNANO (CS)							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
<b>1</b>	<b>582</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>02</b>	<b>7 vani</b>	<b>148 mq</b>	<b>140 mq</b>	<b>€ 433,82</b>
Annotazione di Immobile	L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 16 (BCNC)			
Annotazione di Immobile	L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni					Foglio 1 Particella 582 Subalterno 17 (BCNC)			
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	<u>XXXXXXXX YYYYYYYY</u> nato a Cosenza (CS) il XXXXXXXXXXXXc.f. XXXXX YYYYYY ZZZZZZZ per il diritto di <b>Piena PROPRIETA'</b> per la <b>Quota 1/1</b>								
SUPERFICIE COMMERCIALE	<b>154,71 mq</b>								
QUOTA PIGNORATA	La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a <b>1/1</b> ;								
CERTIFICAZIONI	L'immobile E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'								
STATO ATTUALE	L'unità Immobiliare risulta OCCUPATA;								
Valore di Stima	Valore di STIMA -LOTTO UNICO = € 121.203,09								
Valore Totale Della Detrazione	Valore della DETRAZIONE = € 18.180,46								
Valore Netto Di Stima	Valore NETTO STIMA --LOTTO UNICO-- = € 103.022,63								
<b>RIEPILOGO</b>									
LOTTO UNICO (Cifra Tonda)	<b>V-LOTTO UNICO- = € 103.020,00</b>								

**QUESITO N°15**

*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 AL QUESITO N° 15**

In risposta al presente quesito, si rimanda all'ultimo allegato (*Allegato n° 31*) in cui viene riportata la presente CTU, oscurata nelle parti sensibili, così come disposto, per la protezione dei dati personali.

=====%%%%%%%%%%=====

**CONCLUSIONI**

*Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

**RISPOSTA ALLE CONCLUSIONI**

Nessuna problematica è stata riscontrata durante lo svolgimento di tutte le operazioni peritali e tanto meno sulla reperibilità del materiale occorrente alla stesura della presente perizia.

=====%%%%%%%%%%=====

Il sottoscritto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice dott. Giuseppe SICILIA, per la fiducia riposta, ritiene, con la presente relazione, corredata di tutti gli allegati, verbali di sopralluogo e documentazione fotografica, di cui ne fanno parte integrante, di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice Esecutore, per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Luzzi li, 12- Dicembre - 2024

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA