

**STUDIO TECNICO**

**dott. Salvatore De Franco**

via Monte Grappa n. 35/S – 87100 Cosenza

tel. 0984.4672587 - Mobile: 333.8452182

e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - PEC: s.de\_franco@epap.conafpec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA (CS)**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Proc. n. 152/2021 R.G.Esec.**

**Creditore:** *Omissis*

**Recupero Crediti:** *Omissis*

**Debitore:** *Omissis e Omissis*

**Giudice dott. Giuseppe SICILIA**

**Data**

Cosenza li 09/09/2023

**Il C.T.U.**

dott. Salvatore De Franco

## Premessa

Il sottoscritto dott. Salvatore De Franco con studio in Cosenza, via Monte Grappa n. 35/S, iscritto all'Ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Cosenza al n. 237 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza - categoria Agronomi, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe.

Dopo essere stato informato in merito al procedimento in oggetto - n. 152/2021 R.G.Esec., non trovandosi in nessuna delle condizioni previste dagli artt. 73 e 51 del c.p.c., in data 04/06/2022, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

## 1 ESAME DOCUMENTI

Esame dei documenti depositati dalla parte ricorrente e della documentazione catastale.

## 2 ITER OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U., ha così condotto le operazioni peritali:

- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti di riferimento alla pratica);
- verifica stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile.

### 2.1 SOPRALLUOGHI E ACCESSI

In data 12 Luglio 2022 alle ore 17:30, lo scrivente ha iniziato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti in via/c.da Cona n. 22 nel Comune di Belsito (CS). Sul posto erano presenti, inoltre:

- Avv. Francesca Carolillo, in qualità di custode immobiliare;
- *Omissis*, in qualità di esecutato;
- ing. Antonio Cioni, in qualità di collaboratore del CTU;

come da "Verbale di inizio operazioni peritali" (Allegato 2.1.1) sottoscritto dalle parti presenti al termine del sopralluogo alle ore 19:00.

Successivamente si è eseguito un altro sopralluogo sui luoghi oggetto di esecuzione al fine di completare il rilievo in precedenza iniziato e si sono fatti n° 2 accessi presso l'ufficio tecnico comunale del comune di Belsito (CS) al fine di prelevare la necessaria documentazione.

Presso l'archivio notarile di Cosenza si sono inoltre prelevati previo pagamento dei contributi richiesti, gli atti necessari.

### 3 CONTROLLO PRELIMINARE

#### 3.1

*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 inadeguati.*

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2° c.p.c., risulta idonea e completa per i beni pignorati, essendo presenti gli estratti del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

##### 3.1.1

*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.*

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio in Perugia, avv. Marco Galletti.

*Nel primo caso [...]*

*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.*

La certificazione notarile sostitutiva, per tutti gli immobili pignorati, risale fino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente almeno di venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ordine a quanto in oggetto alla data del 07/09/2021 si rilevano le seguenti provenienze formalità:

nel ventennio, la casa di abitazione circostante area di corte di pertinenza esclusiva, censita al catasto dei fabbricati del Comune di Belsito al foglio 6, p.lle 479 sub 2, Piano T, cat. C/2, particella 479 sub 3, piano T, cat. C/2, e particella 479 sub 4, piano T-1 cat. A/2, risulta in possesso di *omissis*, per atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Viggiani in data 27/06/2000, Repertorio 53346, trascritto il 04/07/2000 ai numeri 13326 RG 9844 RP per averli acquistati da *omissis*.

Con atto di donazione accettata a rogito Notaio Viggiani Carlo sede Cosenza (Cs) rep. 87975/38562 del 14/03/2019, trascritto il 20/03/2019 ai numeri 7157 RG 5772 RP, *omissis* ha donato *omissis*, il diritto di nuda proprietà sui beni in oggetto.

Si segnala: gli immobili sono in *omissis* per il diritto di nuda proprietà e Comune di Belsito per il diritto del concedente.

Si rileva che l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, censita al foglio 6 particella 479 (già particella 141) era in *omissis* al Comune di Belsito quale concedente fino al 23/06/1980 per poi passare in proprietà piena di *omissis*, *omissis*.

### 3.1.2

*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).*

Non risultano presenti in atti gli estratti catastali attuale e storico.

*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.*

La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati castali degli immobili pignorati, in particolare:

- magazzino censito al Foglio 6 particella 479 sub 2 – Categoria C/2 Contrada Cona, n.22 – Piano T;
- magazzino censito al Foglio 6 particella 479 sub 3 – Categoria C/2 Contrada Cona, n.22 – Piano T;
- appartamento censito al Foglio 6 particella 479 sub 4 Categoria A/2 Contrada Cona, n.22 – Piano T-1

### 3.1.3

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

Non risulta presente in atti 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.*

Come da Certificato di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Rogliano (v. allegati), *omissis* risulta coniugato con *omissis* dal 29/03/2018 in regime di separazione dei beni.

Come da Certificato di stato libero, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Rogliano (v. allegati), *omissis* risulta essere di stato libero.

*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.*

Come da Certificato di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Rogliano (v. allegati), *omissis* risulta coniugato con *omissis* in regime di separazione dei beni.

*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..*

*Omissis* è coniugato, come detto, in regime di separazione dei beni dal 29/03/2018, mentre *omissis* è di stato libero.

## 4 QUESITI

### 4.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

*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.*

I beni in esame sono ubicati nel Comune di Belsito (CS), e sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Belsito al foglio 6 p.lla 479 sub. 2 / 3 e 4.



Immagine 4.1\_1 – Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima dei beni in esame

I beni sono ubicati nella periferia residenziale del territorio di Belsito, precisamente lungo la SP245 che risulta essere una strada ad alto scorrimento.

Tramite la S.P.245 si raggiunge l'uscita autostradale A2 "Rogliano" che dista circa 4,70 Km dall'immobile.

La stazione più vicina, Calabro-Lucane è quella di Pian del Lago, circa 4,70 km, che permette i collegamenti con il capoluogo di provincia Cosenza e con i paesi limitrofi; mentre quella delle

Ferrovie dello Stato più vicina è quella di Cosenza che dista 21,90 km dall'immobile de quo, invece l'aeroporto più vicino è l'“Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme” che dista 54,70 km.



Immagine 4.1\_2 – Ortofoto tratta da Google per identificazione immobile sul territorio

## CONFINI



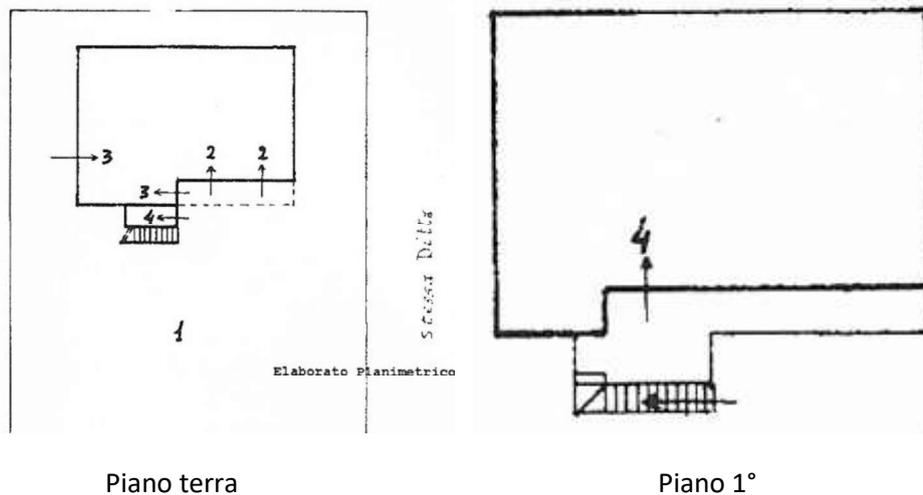
Immagine 4.1\_3 – Estratto di Mappa – Comune di Belsito foglio 6 p.lla 479

La particella 479 confina:

- a Nord-Ovest con Strada Provinciale 245,
- a Sud-Ovest con la p.lla 882,
- a Sud-Est con la p.lla 882,
- a Nord-Est con la p.lla 882.

## DATI CATASTALI

- **Foglio 6 p.lla 479 sub. 2** – Cat. C/2 - c.da Cona n. 22 – Piano Terra
- **Foglio 6 p.lla 479 sub. 3** – Cat. C/2 - c.da Cona n. 22 – Piano Terra
- **Foglio 6 p.lla 479 sub. 4** – Cat. A/2 - c.da Cona n. 22 – Piano Terra – 1°



Piano terra

Piano 1°

## 4.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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 IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'**immobile** riportato in catasto al foglio 6 del Comune di Belsito (CS) p.lla 479 sub. 2, 3 e 4, allo stato, risulta essere un'unica abitazione di tipo civile così suddivisa:

- Sub. 2 – magazzini, aventi due accessi esterni, tra loro comunicanti mediante porta interna;
- Sub. 3 – zona giorno (piano terra) dell'abitazione;
- Sub. 4 – zona notte (piano prima) dell'abitazione, collegata al piano terra mediante scala interna.

Dall'area di corte, attraverso un portico si accede ai 2 magazzini (di cui uno allo stato rustico) e all'abitazione.

Dalla porta d'ingresso dell'abitazione si accede ad un disimpegno che permette l'ingresso al vano scala, ad un bagno, alla cucina (con stufa a pellet) ed al salone (con camino).

Dalla scala interna si raggiunge il piano superiore e, precisamente, il corridoio dello stesso che permette l'accesso a: n. 4 camere da letto, n.1 bagno, n.2 saloni (di cui uno dotato di camino), n.1 cucina, n.1 ripostiglio.

Dalle 2 camere lato Nord/Ovest si accede sul terrazzo coperto.

### **CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO:**

ANNO DI COSTRUZIONE:

1980

STRUTTURA IN ELEVAZIONE:

Struttura in muratura portante e cemento armato

SOLAI:	Latero-cemento
MURATURE PERIMETRALI:	Blocchi in laterizio non rifiniti con intonaco
COPERTURA:	A falde con manto in tegole
IMPIANTO DI RACCOLTA ACQUA PIOVANA:	Grondaie e pluviali
DIVISORI INTERNI:	Tramezzature
INFISSI INTERNI E ESTERNI:	In legno – In alluminio taglio freddo
PORTE INTERNE:	In legno
IMPIANTO RISCALDAMENTO:	Riscaldamenti e climatizzatori
IMPIANTO IDRO-SANITARIO:	Sottotraccia
IMPIANTO ELETTRICO:	Sottotraccia
PRODUZIONE ACQUA CALDA:	Caldaia
ALLACCIO IN FOGNA:	Presente
ALLACCIO RETE TELEFONICA:	Presente
PAVIMENTAZIONE:	Gres porcellanato / lastre di pietra tipo travertino

### 4.3 DATA INIZIO COSTRUZIONE SE PRIMA DEL 2 SETTEMBRE 1967

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

La struttura in c.a. è stata costruita successivamente al 2 settembre 1967.

### 4.4 REGOLARITA' URBANISTICA

*Accertare, per le costruzioni iniziata successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia;*

Dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Belsito, *omissis* è stata rilasciata concessione edilizia n. 6/80 del 23/06/1980 – protocollo n. 856 per la costruzione di un fabbricato bifamiliare in c.da Cona nel Comune di Belsito.

Dalla relazione tecnica allegata al progetto si evince che l'opera si sviluppa su un solo livello con muratura portante di elevazione in mattoni pieni e malta cementizia con cordoli di coronamento in c.a.. La muratura interna, costituente i tramezzi di divisione degli ambienti, sarebbe stata eseguita in mattoni forati e malta cementizia.

Pertanto, l'esistente piano superiore, non riportato nel progetto, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.

Si rileva inoltre, al piano terra, la realizzazione: di piccola volumetria (zona ingresso), di una scala interna per il collegamento con il piano superiore, di un bagno e diverso posizionamento degli infissi.

Esiste certificato di agibilità per locale sito al piano terra avente superficie di 50,00 metri quadri per attività commerciale, mentre per i restanti locali al piano terra ed al piano primo non esiste agibilità.

*evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza edilizia o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.*

Come detto in precedenza il piano superiore è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.

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

Da verifiche effettuate attraverso l'ufficio tecnico del Comune di Belsito risulta presente una domanda di condono (v. allegati) che non è stata conclusa a causa del mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione. Si precisa che nel fascicolo, acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Belsito, non sono presenti gli elaborati grafici. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico ci forniva l'importo necessario da versare al comune per la conclusione dell'iter di condono:

Voce	Importo
------	---------

Costo di costruzione	€ 2.256,26
Onere di urbanizzazione relativi al permesso di costruire in sanatoria in riferimento alla domanda di condono n. 293 del 18/02/1986	€ 82,99
<b>TOTALE COSTI CONDONO – 1° PIANO</b>	<b>€ 2.339,25</b>

#### 4.5 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

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

I beni pignorati non sono terreni. Si specifica che l'area di corte era comune a tutte e tre le unità (sub. 2 / 3 e 4) e, pertanto, non si può classificare come terreno bensì come ente urbano.

#### 4.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

*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 o predisponendola dove mancante;*

È identificato, come detto, al N.C.E.U. del Comune di Belsito al foglio 6 p.lla 479:

- sub. 2, categoria C/2 (magazzini/locali deposito), Classe U, Consistenza **96 mq**, Rendita **€ 247,90**.  
Intestati catastali:
  - Comune di Belsito – Diritto del concedente per 1/1
  - *Omissis* – Nuda proprietà per 1/1
- sub. 3, categoria C/2 (magazzini/locali deposito), Classe U, Consistenza **83 mq**, Rendita **€ 214,33**.  
Intestati catastali:
  - Comune di Belsito – Diritto del concedente per 1/1
  - *Omissis* – Nuda proprietà per 1/1
- sub. 4, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe U, Consistenza **8,5 vani**, Rendita **€ 636,53**.  
Intestati catastali:
  - Comune di Belsito – Diritto del concedente per 1/1
  - *Omissis* – Nuda proprietà per 1/1

I dati catastali corrispondono con quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che il sub. 3 non è utilizzato come magazzino ma come zona giorno dell'abitazione.

*provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

La planimetria riportata in catasto non corrisponde allo stato attuale dell'immobile. Per tale motivo è stata presentata in catasto l'esatta rappresentazione planimetria (v. allegati) giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione.

#### 4.7 INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

*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).*

Al momento della notifica del pignoramento, parte eseguita era intestataria degli immobili in forza dei seguenti atti regolarmente trascritti:

➤ **Atto di donazione** in favore *omissis*

Nota di trascrizione – Reg. generale n. 7157 – Reg. particolare 5772 del 20/03/19

*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;*

L'immobile non risulta divisibile in porzioni di valore simile.

#### 4.8 PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE

*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,*

**ATTO DI COMPRAVENDITA** – trascritto il 04/07/2000 ai numeri 13326 RG - 9844 RP a rogito Notaio Carlo Viggiani in data 27/06/2000, Repertorio 53346.  
*Omissis*, ha acquistato gli immobili da *omissis*, *omissis*.

**ATTO DI DONAZIONE** – trascritto il 20/03/2019 ai numeri 7157 RG - 5772 RP a rogito Notaio Viggiani Carlo sede Cosenza (Cs) rep. 87975/38562 del 14/03/2019.  
*Omissis*, il diritto di nuda proprietà sui beni in oggetto.

Si segnala: gli immobili sono *omissis* per il diritto di nuda proprietà e Comune di Belsito per il diritto del concedente.

**IPOTECA VOLONTARIA N. 8868/1002 del 18/05/2020**

derivante da contratto di MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio Viggiani Carlo sede Cosenza (Cs) rep. n. 53364 del 03/07/2000 – Capitale di euro 77.468,53 – Ipoteca di euro 154.937,07

A favore: *omissis* (Domicilio ipotecario eletto *omissis*)

Contro: *omissis*, per il diritto di usufrutto. *Omissis*, per la nuda proprietà.

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 5028 RG 5985 RP del 17/03/2015**

A favore: *omissis*

Contro: *omissis* per la piena proprietà dei beni in oggetto.

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 24391 RG 17946RP del 20/10/2020**

A favore: *omissis*

Contro: *omissis* per la piena proprietà dei beni in oggetto.

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 25031 RG 20143 RP del 10/09/2021**

A favore: *omissis*

Contro: *omissis* per il diritto di usufrutto. *omissis*, per la nuda proprietà.

*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.*

Secondo quanto attestato (v. allegati) dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belsito:

1. l'area su cui insiste il terreno è libera da vincoli inibitori ed è Classificata Area C nell'attuale strumento urbanistico con possibilità di costruzione senza obbligo di lottizzazione per aree servite dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
2. non vi è acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Esiste diritto di usufrutto a favore *omissis*.

La particella sulla quale è stato edificato l'immobile è gravata da uso civico (v. allegati) come da attestazione dell'Ufficio Tecnico C.

#### **4.9 DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE**

*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;*

Per rispondere al presente quesito, si determina il valore di mercato dei beni in esame con valutazioni rappresentative della situazione esistente alla data odierna.

Premesso che:

1. l'immobile oggetto di stima non è ubicato nella zona "centro storico" del comune di Belsito;
2. si trova a margine della Strada Provinciale 245 ad alto scorrimento che offre una buona accessibilità all'immobile;

3. è ubicato a circa 4,70 Km dalla zona Pian del Lago caratterizzata da insediamenti abitativi e industriali/commerciali ormai consolidati da tempo;
4. in zona esistono attività ristorative (bar, pizzerie, ristoranti, agriturismi,...);
5. trattasi di abitazione singola con area di corte e che pertanto offre un determinato comfort residenziale;

Tanto premesso,

nella zona immediatamente contermina, da indagini fatte, il mercato immobiliare risulta mediamente depresso, in quanto in zona si è poco compravenduto negli ultimi dieci – quindici anni; si è pertanto allargato il ventaglio di indagini nelle aree limitrofe, ove il mercato immobiliare risulta più vivace, vista anche la vicinanza dell'area industriale e delle aree residenziali.

Nelle zone oggetto di indagine immobiliare, per immobili simili a quello oggetto di esecuzione, si sono trovati valori medi di mercato compresi fra € 600,00 e € 800,00 per metro quadro.

Dopo aver approntato una scala di valori medi di mercato e aver individuato il parametro più opportuno di confronto, la superficie unitaria, in relazione ai fabbricati simili, si è inserito in tale scala il fabbricato in argomento, individuando il suo valore medio, ovvero il prezzo medio di mercato pari a € 650,00 per metro quadro. Si specifica che il valore medio di mercato appena espresso ha tenuto conto principalmente dello stato di manutenzione, delle rifiniture e comunque di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le superfici commerciali degli immobili sono state computate con i seguenti coefficienti correttivi.

Scomposizione dei beni	Coeff. Correttivo	Superficie Comm. [mq]	Superficie Utile [mq]
Abitazione	1,00	312,00	253,73
Terrazzo	0,35	9,63	30,00
Portico	0,35	7,23	89,00
Magazzini	0,35	39,70	94,30
Corte	0,10 (fino a 25mq) 0,02	19,00	
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>		<b>387,56</b>	<b>467,03</b>

Nel calcolo della superficie commerciale del sub. 3, classificato catastalmente come magazzino, si è tenuto conto della destinazione d'uso reale, vale a dire civile abitazione.

Si ottiene:

$$\text{Valore medio di mercato: } V_m = 650,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 387,56 \text{ mq} = \text{€ } 251.914,00$$

Di seguito si effettua la stima attraverso il metodo analitico della capitalizzazione del reddito che ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n$$

per  $n \rightarrow \infty$  (caso rendita illimitata)

$$\lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$$

dove:

a = annualità costante posticipata

n = numero delle annualità

$q = (1+r)$

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_l/r \text{ oppure: } V_m = R_n / r' = (R_l - S) / r'$$

con:

$V_m$  = valore dell'immobile

$R_l$  = reddito lordo

$R_n$  = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo  $R_l$

$r'$  = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto  $R_n$

Da indagini eseguite in loco e presso notai, agenzia delle entrate, agenzie immobiliari, siti web per la vendita di immobili, la zona (Cona), con riferimento alla vendita/locazioni di immobili, ha mercato poco vivace. Si è ad ogni modo trovato un valore medio di mercato con la procedura prima evidenziata.

Oltre al valore medio di mercato si è trovato anche il valore commerciale con metodo analitico.

Tale calcolo del valore commerciale è stato eseguito partendo da un'indagine relativa agli affitti di immobili simili, visitando anche i dati presenti nella banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia, pur tenendo presente che essi dati OMI non risultano probatori, ma costituiscono un orientamento generale relativo al mercato fondiario.

#### Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **COSENZA**

Comune: **BELSITO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	385	570	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	335	480	L	1,3	1,9	L
Box	Normale	260	385	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	Normale	480	670	L	1,8	2,5	L

Da indagini effettuate con la stessa metodologia già espressa e utilizzata per individuare il valore medio di mercato dell'immobile, si è trovato un valore medio di affitto per il locale in argomento pari a 1,80 euro per metro quadro per mese; si ha:

$$\text{Valore di locazione: } 1,50 \frac{\text{€}}{\text{mq x mese}} \times 387,56 \text{ mq} \cong 581,34 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato a partire dalla determinazione del

$$\text{Reddito Lordo Annuale: } R_1 = 1,50 \frac{\text{€}}{\text{mq x mese}} \times 387,56 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 6.976,08 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza delle spese sul reddito del 55%, si ottiene un canone annuo netto ( $R_n$ ):

$$\text{Canone Annuo Netto: } R_n = 6.976,08 \text{ €} - (6.976,08 \text{ €} \times 55\%) = 3.139,27 \text{ €}$$

Atteso che il tasso di interesse legale nazionale è dell'1,20%, atteso che non si rilevano rischi in merito all'immobile, dalle indagini eseguite, si può assumere un saggio di capitalizzazione pari al 1,0% ottenendo:

$$\text{Valore del bene pignorato: } V_m = \frac{3.139,27 \text{ €}}{0,012} = 261.603,00 \text{ €}$$

Calcolando la media fra il valore medio di mercato ed il valore trovato con metodo analitico, si ottiene:

$$\text{Valore del bene pignorato: } V_{m1} = (\text{€ } 251.914,00 + \text{€ } 261.603,00) / 2 = \text{€ } 256.758,50$$

$$\text{VALORE A BASE D'ASTA: } \text{€ } 256.758,50 - \text{€ } 2.339,25 = \text{€ } 254.419,25$$

**VALORE A BASE D'ASTA in c.t.: € 254.000,00**

La natura, la distribuzione spaziale, le dimensioni ed ogni altro fattore dell'immobile non ne consentono la conveniente formazione di lotti per gruppi omogenei.

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (v. allegati) non risultano contratti di locazione registrati a nome *omissis*.

I beni sono occupati dall'esecutato, *omissis* e *omissis*.

Secondo quanto attestato del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belsito

- il terreno è gravato da uso civico e insiste su Demanio Monti di cui si allega stralcio planimetrico e dettaglio partita (v. allegati).

Sui beni non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### 4.10 FORMAZIONE LOTTI

*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.*

La natura, la distribuzione spaziale, le dimensioni ed ogni altro fattore dell'immobile non ne consentono la conveniente formazione di lotti per gruppi omogenei.

#### 4.11 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEL BENE

*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 in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (v. allegati) non risultano contratti di locazione registrati a nome *omissis*.

I beni sono occupati dall'esecutato, *omissis* e *omissis*.

*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;*

Secondo quanto attestato del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belsito

- il terreno è gravato da uso civico e insiste su Demanio Monti di cui si allega stralcio planimetrico e dettaglio partita (v. allegati).

#### 4.12 VERIFICA ESISTENZA PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

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

Sui beni non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Formano parte integrante della seguente relazione gli allegati riportati di seguito:

- Documentazione catastale
- Planimetrie stato dei luoghi
- Foto del fabbricato esistente
- Documentazione concessione edilizia e progetto
- Documentazione relativa alla sanatoria
- Certificato di famiglia
- Certificato di stato libero

- Atto di compravendita
- Visure catastali e planimetriche
- Certificazione dell'ufficio tecnico comunale
- Documentazione relativa all'uso civico
- Accettazione agibilità locale commerciali
- Geopoi
- Verbale di accesso

Rende li 09/09/2023

**Il C.T.U.**

Dott. Salvatore De Franco