

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Dott.ssa Mariarosaria Savaglio

PROCEDURA [REDACTED] IN DANNO

N° RUOLO G.E. 139/2020

*RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

II C.T.U.

DOTT. ING. ANDREA MONTANINI



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa MARIAROSARIA SAVAGLIO

PROCEDURA N° 139/2020

██████████
CONTRO
██████████

SOMMARIO

1. PREMESSA	7
2. RISPOSTE AI QUESITI	14
2.1 QUESITO N°1	14
<i>Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);..</i>	
2.2 QUESITO N°2	15
<i>Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;.....</i>	
2.3 QUESITO N°3	15
<i>Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;.....</i>	
2.4 QUESITO N°4	16
<i>Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie</i>	



<i>(calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;.....</i>	16
2.5 QUESITO N°5	18
<i>Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;</i>	18
2.6 QUESITO N°6	19
<i>Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;.....</i>	19
2.7 QUESITO N°7	19
<i>Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;</i>	19
2.8 QUESITO N°8	20
<i>Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;.....</i>	20
2.9 QUESITO N°9	21
<i>Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;.....</i>	21



2.10	QUESITO N°10.....	22
	<i>Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;</i>	
2.11	QUESITO N°11.....	22
	<i>Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;</i>	
2.12	QUESITO N°12.....	23
	<i>Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;</i>	
2.13	QUESITO N°13.....	23
	<i>Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;</i>	
2.14	QUESITO N°14.....	23
	<i>Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</i>	
2.15	QUESITO N°15.....	24
	<i>Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la</i>	



assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;..... 24

CONCLUSIONI..... 26



ALLEGATI

ALLEGATO N° 1: Decreto di fissazione di udienza e di nomina del perito e del custode

ALLEGATO N° 2: Verbale di sopralluogo del 25 Marzo 2022

ALLEGATO N° 3: Certificato di residenza, Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio

ALLEGATO N° 4: Visure e Planimetrie Catastali

ALLEGATO N° 5: Certificazione notarile

ALLEGATO N° 6: Ispezione presso Conservatoria RR. II.

ALLEGATO N° 7: Documentazione tecnica di progetto

ALLEGATO N° 7.a: Planimetria di Progetto

ALLEGATO N° 7.b: Relazione tecnica di Progetto

ALLEGATO N° 7.c: Concessione Edilizia

ALLEGATO N° 7.d: Relazione fossa biologica

ALLEGATO N° 7.e: Relazione urbanistica

ALLEGATO N° 7.f: Relazione geologica

ALLEGATO N° 8: Foto



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa MARIAROSARIA SAVAGLIO

PROCEDURA N° 139/2020

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Montanini nato a Pedace (CS) il 20/09/1976 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3998, residente in Cosenza in Piazza Duomo N° 5, telefono e fax : 0984/73437, è stato incaricato dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa MARIAROSARIA SAVAGLIO, Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza (Allegato n° 1), di redigere relazione tecnica estimativa dell'immobile, più avanti meglio descritto, sottoposto a pignoramento, con verbale di conferimento dell'incarico del 15 Febbraio 2022 nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°139/2020 ad istanza della ██████████ ██████████ contro ██████████.

Nell'affidare l'incarico il Sig. Giudice ha posto all'esperto stimatore NR. 15 quesiti di seguito riportati :

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria,*



riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40,*



sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo*



dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*



Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

Il G.E. raccomanda al perito stimatore :

- 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;
- 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, esclusivamente mediante deposito su PCT (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato 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). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato "pdf" (Adobe Acrobat) o equivalente. E' indispensabile che anche le fotografie siano fornite in formato digitale. All'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l'ulteriore documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.
- invii nello stesso termine l'elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti, 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; la relazione va inviata al debitore, anche se non costituito (in tale ultima ipotesi l'invio va effettuato per posta ordinaria all'indirizzo di residenza in atti), 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;



- 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;
- 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 al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegghi 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");
- allegghi 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");
- segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Raccolto il giuramento e formulati i quesiti, il Sig. Giudice fissa, per la audizione dei debitori, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 21/06/2022 ore 09:40.

Acquisite le informazioni a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha provveduto, avvisando le parti nei modi previsti dalla normativa vigente, ad iniziare le operazioni peritali.

Il sottoscritto :

- in data 25/03/2022, ha effettuato necessario sopralluogo, redigendo apposito verbale (Allegato n° 2), allo scopo di prendere visione del bene immobile oggetto dell'esecuzione e di accertare l'esatta ubicazione dello stesso nel contesto urbanistico, la sua consistenza, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi beni ubicati nelle zone di pertinenza.
- in data 08/04/2022, ha recuperato la documentazione tecnica relativa all'immobile depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Acri (CS).

Sono state svolte le necessarie indagini di carattere tecnico ed economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili ai fini della determinazione dei più probabili prezzi di mercato attribuibili ai cespiti in trattazione. I risultati degli accertamenti tecnici ed economici effettuati, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto vengono riportati di seguito. La presente relazione è strutturata in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera progressiva ed esaustiva ogni singolo quesito attinente il caso in questione così come è stato posto e formulato dal G.E..



Dagli accertamenti condotti presso gli enti competenti, in particolare dal Certificato di Residenza, allegato alla presente (Allegato n° 3), si evince che il Sig. ██████████ è residente nel Comune di Acri (CS) in Contrada San Vito N° 2/A, tale residenza corrisponde all'immobile oggetto di pignoramento.

Dall'esame degli atti, completi ed idonei, della procedura di espropriazione immobiliare ad istanza ██████████, emerge che è stata assoggettata a pignoramento una unità immobiliare di proprietà esclusiva dell'esecutato facente parte di una villetta residenziale per civile abitazione sita nel Comune di Acri (CS) in Contrada San Vito N° 2/A e così catastalmente individuata (Allegato n° 4):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Acri (CS)	112	142	2	A/2	U	8 vani	██████████



2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 QUESITO N°1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

Dall'esame degli atti della procedura di espropriazione immobiliare ad istanza della [REDACTED] [REDACTED] residente nel comune di [REDACTED] documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. risulta essere completa.

Come specificato anche nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone (Allegato n° 5) e come si evince dalle visure catastali attuali (Allegato n° 4), nel ventennio preso in esame l'immobile oggetto della presente perizia è intestato catastalmente all'esecutato [REDACTED] al quale la quota dell'intero del terreno in Acri (CS) Foglio 112 Particella N°90 su cui è stato edificato l'intero fabbricato è pervenuta per atto di compravendita del 27/10/1995 Numero di repertorio 27090 – Notaio De Vincenti Maria di Acri (CS) trascritto il 22/11/1995 nn. 27299/22568.



2.2 QUESITO N°2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

Dalle Ispezioni Ordinarie (Allegato n° 6) effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) si evince che l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità:

Comune di Acri – Civile abitazione - Foglio 112 Particella 142 Sub 2

1. ISCRIZIONE del 01/07/2008 – Registro Particolare 3509 Registro Generale 21906 Pubblico Ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 59497/11420 del 27/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. TRASCRIZIONE del 23/12/2020 – Registro Particolare 22974 Registro Generale 30772 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2437 del 09/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2.3 QUESITO N°3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Sono stati acquisiti, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale e la visura catastale storica aggiornata presso l'Agenzia del Territorio provincia di Cosenza (Allegato n° 4).



Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Acri (CS) in data 08/04/2022 sono state acquisite oltre alle planimetrie di progetto (Allegato n°7.a) e la relazione tecnica di progetto (Allegato n°7.b) anche la concessione edilizia (Allegato n°7.c) la relativa proroga e varie relazioni tecniche di progetto tra cui anche quella relativa alla fossa biologica (Allegato n°7.d).

2.4 QUESITO N°4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'immobile, oggetto della presente perizia, è costituito da un appartamento per civile abitazione suddiviso tramite scale interne tra piano primo e secondo (mansarda) di una villetta residenziale per civile abitazione sita nel Comune di Acri (CS) in Contrada San Vito N° 2/A e così catastalmente individuato (Allegato n° 4):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Acri (CS)	112	142	2	A/2	U	8 vani	██████████

L'immobile è di proprietà del Sig. ██████████ in quanto realizzato a partire dal 2001 con Concessione Edilizia N°2124 del 05/04/2001 (Allegato n°7.c) a lui rilasciata dal Comune di Acri (CS).

Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, è sito in una zona agricola a pochi chilometri dal centro della città di Acri.



Posto a circa 1015 mt s.l.m. , la zona è conosciuta come Contrada "Piano di Caprello" oggi Contrada San Vito ed è un'area completamente isolata senza avere nelle immediate vicinanze altre abitazioni o uffici o attività commerciali.

Non vi sono nemmeno particolari infrastrutture nelle vicinanze, percorrendo però per qualche chilometro la SS660 si raggiunge il centro abitato di Acri dove sono presenti molteplici esercizi commerciali, l'ospedale "Beato Angelo", scuole, poliambulatori, bar e farmacie.

Al fabbricato si accede direttamente dalla SS660 tramite un cancello privato e percorrendo per un centinaio di metri una strada in terra battuta. Tutto l'intorno, recintato, è curato con qualche albero da frutto e orto.

Il fabbricato con struttura portante in elevazione in cemento armato con telai verticali forniti da travi e pilastri e solai di piano in c.a. e laterizi con soletta collaborante dello spessore di cm 5 in calcestruzzo, da come dichiarato in fase di sopralluogo dal Sig. ██████████ (Allegato n° 2) non è allacciato alla rete idrica (utilizza un pozzo artesiano privato) e come da progetto le acque di scarico e quelle fecali sono convogliate e collegate ad una fossa biologica.

Il solaio di copertura è in c.a. con manto di tegole di tipo portoghese.

Il fabbricato costituito da un piano terra di circa 115 Mq con una parte aperta adibita a portico di circa 17 Mq, un primo piano di uguale metratura di altezza 2,70 m e da un secondo piano (mansarda/sottotetto) di altezza media 2,00 m .

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito dal piano primo e dal piano secondo e ha pertanto una consistenza di 243 Mq oltre 17 Mq di terrazzo.

Dal sopralluogo effettuato in data 25 Marzo 2022 con la presenza del Sig. ██████████ (Allegato n° 2), appare subito che l'immobile oggetto della presente perizia, è la residenza dell'esecutato.

Dall'ingresso posto al piano terra, tramite un corridoio e una scala interna, si arriva al primo piano al quale si accede tramite una porta interna. L'appartamento come rappresentato dalle planimetrie catastali (Allegato n° 4) è costituito da un ampio soggiorno\salone dal quale poi si può accedere o al bagno o alla cucina. E' presente anche un ampio terrazzo aperto che gode di una vista panoramica, accessibile sia dal soggiorno\salone che dalla cucina.

Inoltre, tramite delle scale interne rifinite con pedate in marmo di colore verde, si può accedere al secondo piano costituito da una mansarda\sottotetto con una altezza media di 2 m e pertanto in base alla inclinazione delle falde, praticabile sono nella parte centrale . A questo livello sono presenti 2 camere da



letto, un bagno, una stanza adibita a studio e una ulteriore stanza non completata (non sono presenti nè impianti nè pavimenti nè tantomeno risulta intonacata) ma con gli infissi.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate bianche, gli infissi in alluminio mentre le porte interne in legno tamburato.

Il riscaldamento dell'immobile è fatto con termosifoni alimentati da un termo-camino posto in soggiorno/salone.

Non è previsto impianto di raffrescamento in quanto, per la posizione geografica, non si raggiungono temperature non adeguate nemmeno in piena estate.

Gli impianti, sia elettrico che idrico, sono sottotraccia.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 8).

2.5 QUESITO N°5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Esiste sostanziale corrispondenza fra quanto in precedenza descritto e quanto pignorato.

I dati (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli degli immobili descritti e ne consentono la loro univoca identificazione.



2.6 QUESITO N°6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Attualmente, il cespite è regolarmente accatastato e i dati sono rispondenti a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Dalla relativa documentazione si evince che il bene oggetto della presente perizia possiede le seguenti caratteristiche (Allegato n° 4):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Acri (CS)	112	142	2	A/2	U	8 vani	██████████

Dalla visura catastale storica (Allegato n°4) si evince che in data 15/10/2008 è stata rettificata la rendita catastale da € 206,58 (indicata nel pignoramento) a € 309,87.

2.7 QUESITO N°7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalla relazione urbanistica di progetto, il fabbricato ricade in zona Agricola E2 (Allegato n° 7.e). Tali zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse con l'agricoltura. In tali zone sono consentite case di civile abitazione, costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura, fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoio idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.



2.8 QUESITO N°8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

L'intero fabbricato è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia N°2124 del 05/04/2001 (Allegato n° 7.c) rilasciata dal Comune di Acri (CS).

Al Comune di Acri (CS) non risulta rilasciato in quanto non richiesto nessun certificato di agibilità.

Dal confronto tra le planimetrie di progetto (Allegato n° 7.a) e quelle catastali (Allegato n° 4), quest'ultime corrispondenti alla realtà dei luoghi, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni senza aumento di volumetria che non rappresenta un abuso edilizio.



2.9 QUESITO N°9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerando la natura dell'immobile pignorato, avendo questo una propria identificazione catastale è vendibile esclusivamente in un unico lotto:

- **Lotto N°1** : Piena proprietà di un immobile per civile abitazione posto al piano primo e secondo sito nel Comune di Acri (CS) in Contrada San Vito 2/A- Censito al NCEU Comune di Acri (CS) – Foglio 112 Part. 142 Sub. 2, Z.C. 2, categoria A/3, classe U, Vani 8, R.C. Euro 309,87.

Dalla visura catastale storica (Allegato n° 4) si evince che in data 15/10/2008 è stata rettificata la rendita catastale da € 206,58 (indicata nel pignoramento) a € 309,87.



2.10 QUESITO N°10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

Ipotesi non verificata

2.11 QUESITO N°11

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

L'immobile, come dichiarato in sede di sopralluogo (Allegato n° 2) è occupato e di piena proprietà esclusivamente dall'esecutato Sig. ██████████



2.12 QUESITO N°12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Ipotesi non verificata.

2.13 QUESITO N°13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalla documentazione in possesso e rilasciata dal Comune di Acri (CS) non si evincono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nè si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

Dalle dichiarazioni dell'esecutato Sig. ██████████ fatte in sede di sopralluogo (Allegato n° 2), si è appurato che l'intero fabbricato, proprio per la sua natura familiare, non ha condominio.

2.14 QUESITO N°14

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Ipotesi non verificata in quanto non è costituito nessun condominio.



2.15 QUESITO N°15

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Per la stima dell'immobile viene adottato il criterio sintetico-comparativo che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito ad un altro bene che presenti caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, gli elementi a base della comparazione sono stati acquisiti da:

- **informative delle agenzie immobiliari;**
- **vendite recenti di beni con caratteristiche simili nella stessa località ;**
- **quotazioni immobiliari** dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio dalle quali si evince che :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: ACRI (CS)

Fascia/zona: Extraurbana/AREE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	425	L			

Dove :

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Inoltre si è tenuto presente dei seguenti fattori peculiari:

- 1) L'intero fabbricato si presenta in buono stato di conservazione,
- 2) La tipologia di fabbricato e le dimensioni non risultano confacenti alle attuali richieste del mercato;
- 3) L'immobile non è dotato di particolari servizi come ascensori, impianti comuni;

Da indagini di mercato, per questa tipologia di immobili, il prezzo di mercato oscilla da un minimo di euro 400,00 per metro quadro ad un massimo di euro 600,00.

Considerando in particolare l'altezza media del secondo piano che lo rende in grossa parte impraticabile, la presenza di una stanza da completare, il non allaccio alla rete idrica e fognaria comunale, per l'appartamento è stato attribuito a metro quadrato il valore di euro 400,00

il calcolo del valore del lotto è il seguente:

- **LOTTO N° 1** : Piena proprietà di un immobile per civile abitazione posto al piano primo e secondo sito nel Comune di Acri (CS) in Contrada San Vito 2/A- Censito al NCEU Comune di Acri (CS) – Foglio 112 Part. 142 Sub. 2, Z.C. 2, categoria A/3, classe U, Vani 8, R.C. Euro 309,87.

€ 400,00 (*prezzo attribuito*) X 251,50 Mq (247,00 Mq + 50% 17 Mq (aree scoperte)) =
€ 100.600,00 ;

VALORE DEL BENE : € 100.000,00



Contestualmente al deposito della presente relazione, composta da n. 26 pagine dattiloscritte e da n. 8 allegati, corredata di planimetrie e fotografie relativa al lotto, viene inviata versione della stessa conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

CONCLUSIONI

Espletato completamente il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° 8 gruppi di elaborati.

Cosenza, 05 Maggio 2022

Il C.T.U.
Ing. Montanini Andrea

