

# TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Cosenza  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura N. 149/2022 R.G.E.I.

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Mariarosaria Savaglio

## Parti:

Studio Legale Esposito Via Nazionale, n.91 87020 - Guardia Piemontese (CS)

Custode Giudiziario p.e. 149/2022 Avv. Giovanni Luca Esposito

Tel. 0982.616734 - Cell. 347.7068650

E-mail: [giovannilucaesposito@libero.it](mailto:giovannilucaesposito@libero.it)

Pec: [avvgianlucaesposito@legalmail.it](mailto:avvgianlucaesposito@legalmail.it)

Creditrice procedente:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.”

P. I.V.A. 09339391006), Sede legale e Direzione Generale in Roma (RM)

Cap. 00187 Viale Altiero Spinelli 30

Avv. Roberto Franco Studio in Vibo Valentia, Piazza del Lavoro n. 3

Pec [roberto.franco@pec.fgfavvocati.it](mailto:roberto.franco@pec.fgfavvocati.it)

Debitore:

Avv. Fabio Mandato

Studio in Cosenza alla Via Milelli n. 19

Pec: [fabiomandato@pec.giuffre.it](mailto:fabiomandato@pec.giuffre.it)

PROSSIMA UDIENZA

FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 20/09/2023 ore 9,30

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO

Cosenza, li 13/09/2023

Il C.T.U.:

Dott. Ing. Eugenio Giardinelli



## INDICE

<b>RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	
<i>PREMESSA</i> .....	03
<i>INCARICO, PROVENIENZA, DATI CENSUARI RELATIVO ALL' IMMOBILE</i> .....	03
<i>ACCESSO AL BENE PIGNORATO INIZIO OPERAZIONI PERITALI</i> .....	04
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:</b>	
<i>SOPRALLUOGHI, UBICAZIONE, CARATTERI GENERALI, CONFINI</i> .....	04
<b>PARTE PRIMA</b>	
<i>PROPRIETÀ</i> .....	05
<i>1.1 – PROVENIENZA E DATI CENSUARI RELATIVI AGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMMITTENTE</i> .....	06
<i>1.2 – DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER ACCERTAMENTI INIZIALI</i> .....	06
<i>1.3 – SOPRALLUOGHI</i> .....	06
<i>1.45 – UBICAZIONE/CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI/ESTENSIONI/CONFINI</i> .....	08
<b>PARTE SECONDA</b>	
<i>Destinazione urbanistica del terreno/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni</i> .....	08
<i>2.1- Destinazione urbanistica</i> .....	08
<i>2.2- Verifica difformità edilizie</i> .....	09
<i>2.3- Vincoli</i> .....	09
<i>2.4 – Iscrizioni e trascrizioni</i> .....	09
<b>PARTE TERZA</b>	
<i>Criterio di stima e valutazione/Valutazioni/Ipotesi di vendita</i> .....	09
<i>3.1- Criterio di stima adottato</i> .....	10
<i>3.2 – Valutazione Stima dell'immobile ad uso abitativo</i> .....	11
<i>Determinazione del valore di stima</i> .....	12
<i>DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO</i> .....	15
<i>QUESITI</i> .....	15
<i>CONCLUSIONI</i> .....	25
<i>ALLEGATI</i> .....	26



# RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Sito in Via Antonio Siniscalchi n. 3 (Ex Via 13 Canali n. 3) Cap. 87100 del Comune di Cosenza (CS)

## PREMESSA

### 1. Incarico, provenienza, dati censuari relativo all' immobile:

Il sottoscritto Ing. Eugenio Giardinelli nato a Cosenza il 30/04/1963 C.F.

GRDGNE63D30D086V con residenza in Paterno Calabro (CS) Cap. 87040 C/da Iassa - Pileo n° 5, Studio Tecnico di Progettazioni Civili Anti Sismiche Via Delle Medaglie D'oro n° 42 Cosenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° 4481, incluso nell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 3918. Specializzato in Prevenzione Incendi autorizzato dal Ministero dell'Interno con ministeriale n° 14301 del 23/11/2016, P.IVA 02317000780 Cell. 3356726525

E-mail [eugenio63giardinelli@gmail.com](mailto:eugenio63giardinelli@gmail.com) PEC [eugenio.giardinelli.f153f@ingpec.eu](mailto:eugenio.giardinelli.f153f@ingpec.eu)

Il sottoscritto ing. Eugenio Giardinelli con ordinanza della Dott.ssa Savaglio Mariarosaria n.1 2022/149 R.G. es. imm a scioglimento della riserva di cui al verbale di udienza del 21 marzo 2023 notificata il 29/03/2023, al sottoscritto era affidato l'incarico di svolgere le funzioni di consulente tecnico d'ufficio nel menzionato procedimento; **(All. n. 1 Nomina Perito Estimatore)**

Il giorno 03/04/2023 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico; **(All. n. 2 Giuramento Perito Estimatore)**

Nel verbale di conferimento dell'incarico il G.E. Dott.ssa Mariarosaria Savaglio assegnava come termine di consegna 45 giorni prima dall'udienza (20/09/2023 ore 09:30)

- dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito;
- concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica.
- autorizza le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito;

Nel conferimento dell'incarico, si è chiesto di redigere una relazione tecnica nella quale indicare la stima del lotto, specificando oltre che una dettagliata descrizione del bene oggetto di inventario, anche: l'ubicazione; i caratteri generali e tipologici degli immobili e dei terreni e/o dei manufatti, l'estensione, l'identificazione catastale, i confini, la natura del diritto in capo al proprietario la provenienza dell'immobile. Inoltre, si è chiesto di dover corredare la relazione con specifici allegati fotografici e planimetrici ed accertare la consistenza dello stesso nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali ed alle problematiche di accesso negli immobili.



## 2. Accesso al Bene Pignorato Inizio Operazioni Peritali

**Con Pec del 19/04/2023 venivano fissate data e orario delle operazioni Peritali per il giorno 04/05/2023 ore 15,00 (All. n. 3 Pec)**

P.E. 149/22 TRIB. COSENZA - COMUNICAZIONE DATA ACCESSO IMMOBILE

Da esposito Giovanni luca <avvgianlucaesposito@legalmail.it>  
A eugenio.giardinelli.f153f@ingpec.eu <eugenio.giardinelli.f153f@ingpec.eu>  
Data mercoledì 19 aprile 2023 - 12:29

Invio la presente, in qualità di Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, per evidenziarVi che l'accesso presso il bene pignorato verrà eseguito in data 04.05.2023 alle ore 15.00 e seguenti.

Cordialità

Avv. Giovanni Luca Esposito

**Con Pec del 03/05/2023 venivano rinviate e fissate data e orario delle operazioni Peritali**

P.E. 149/2022 R.G.E. - TRIB COSENZA - RINVIO DATA DI IMMISSIONE NEL BENE PIGNORATO (All. n. 4 Pec)

Da esposito Giovanni luca <avvgianlucaesposito@legalmail.it>  
A eugenio.giardinelli.f153f <eugenio.giardinelli.f153f@ingpec.eu>  
Cc roberto.franco <roberto.franco@pec.fgfavvocati.it>, fabiomandato@pec.giuffre.it <fabiomandato@pec.giuffre.it>  
Data mercoledì 3 maggio 2023 - 12:50

In riferimento alla procedura in oggetto, in qualità di Custode Giudiziario nominato ed in riscontro alla pec del 28 aprile 2023 con la quale l'Avv. Fabio Mandato, in nome e per conto della debitrice esecutata [REDACTED], chiedeva il rinvio della data del primo accesso all'immobile pignorato già fissata per il 4 maggio 2023, per difficoltà di quest'ultima ad essere presente, si comunica che la data di immissione è stata nuovamente fissata per il 16 maggio 2023 alle ore 11.00.

Cordialità

Avv. Giovanni Luca Esposito

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

#### **Sopralluoghi, ubicazione, caratteri generali, confini.**

Per l'espletamento dell'incarico ho proceduto analizzando preventivamente tutta la documentazione rinvenuta negli atti del pignoramento nella disponibilità dello scrivente tecnico incaricato, debitamente integrata con quanto rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate ove sono state reperite: la planimetria Catastale dell'unità immobiliare, le Visure Storiche, gli Elaborati Planimetrici e gli Estratti di Mappa, che risultano allegati alla presente relazione.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 16 del mese di maggio 2023 alle ore 11,30, si è effettuato il primo accesso in Via Siniscalchi n° 3 allo scopo di prendere visione dei luoghi, eseguire i rilievi



metrici con adeguato corredo fotografico ed espletare i rilievi con un controllo della planimetria catastale e quant'altro necessario per ottenere tutti gli elementi utili e necessari per formulare il più attendibile giudizio di stima. (*Allegato n.10 Relazione fotografica interna ed esterna*).

## Ufficio provinciale di: COSENZA Territorio

Convenzione: **GIARDINELLI EUGENIO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: **C00057662013**

**Situazione aggiornata al : 05/08/2023** Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità** Cognome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprietà per 1/1	COSENZA(CS) VIA ANTONIO SINISCALCHI n. 3 Piano 1	22	1551B	12	Zona 1 Cat.A/4	04	4.5 vani	Euro: 69,72	

(All. n. 5 Visura Catastale per immobile Storica)

### PARTE PRIMA

#### 1) PROPRIETA'

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di COSENZA (D086) (CS)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/07/2023

Foglio 22 Particella 1551B Subalterno 12

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di COSENZA (D086) (CS)

Foglio 22 Particella 1566

Classamento:

Rendita: Euro 69,72

Zona censuaria 1,

Categoria A/4a), Classe 4, Consistenza 4,5 vani

Foglio 22 Particella 1551B Subalterno 12

Indirizzo: VIA ANTONIO SINISCALCHI n. 3 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 114 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 111 m<sup>2</sup>

Atto del 28/03/2006 Pubblico ufficiale ATERP Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 342 –

COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9001.1/2006 Reparto PI di COSENZA



in atti dal 24/04/2006 (**All. n. 7**)

### **1.1 – Provenienza e dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente**

La presente Relazione ha l'obiettivo di individuare i valori di stima del bene immobile inventariato di proprietà della [REDACTED].

Il compendio immobiliare sito nel Comune di Cosenza (CS) si estende su un lotto di terreno F. 22 Particella 1566.

GESTIONE CASE PER LAVORATORI (CF 00000000026)

Sede in COSENZA (CS) dall'impianto al 28/03/2006

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 deriva dall'atto Impianto meccanografico del 30/06/1987

(**All. n. 8 Vista aerea della Zona**),

### **1.2 – Documentazione necessaria per accertamenti iniziali.**

Prima di procedere con la visita/sopralluogo presso i beni in oggetto mi sono recato c/o i seguenti uffici per poter acquisire tutta la documentazione necessaria e propedeutica all'espletamento dell'incarico: Comune di Cosenza (CS):

- *Permesso a Costruire in*

#### Agenzia delle Entrate-Territorio

- *n.2 Visure storica per immobile Fabbricati F. 22 part. lla 1551b sub. 12 (All. n. 5)*
- *n.1 Planimetria Catastale Immobile F. 22 part. lla 1551b sub 12 (All. n. 6)*
- *n.1 Estratto di mappa dell'intera part. lla 1551b (All. n. 9)*

#### Agenzia delle Entrate-Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di Cosenza

- *Ispezioni ipotecarie (All. n. 12)*

### **1.3 – Sopralluogo**

Il sopralluogo è stato fissato il giorno 16 del mese di maggio 2023 alle ore 11,30 alla presenza della [REDACTED]

Antonietta. Durante l'accesso, è stato possibile verificare lo stato dei luoghi dell'immobile per



i quali si è richiesta una verifica tecnica sulla regolarità urbanistica e catastale, ed è stato eseguito un rilievo fotografico dell'unità immobiliare.

**(All. n. 10,11) Documentazione fotografica esterna ed interna e Verbali di Sopralluogo).**

Le operazioni sono state eseguite avendo cura di verificare tutta la documentazione avuta a corredo, confrontandola con l'effettivo stato dei luoghi sia all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare.

Si fa presente che l'unità immobiliare è ubicata in un edificio di forma rettangolare, con quattro piani fuori terra oltre copertura a padiglione con manto di copertura in tegole marsigliesi. La facciata intonacata e rifinita con intonaco frattazzato di colore chiaro, si presenta al piano primo con due balconi uno dalla parte della cucina l'altro dalla parte del soggiorno, con serramenti in alluminio e persiane tipo alla romana colore testa di moro, con aperture ad anta doppia e con scuretti interni. Il prospetto principale non presenta balconi sulla facciata principale che affaccia sulla corte privata e sulla zona parcheggio del complesso. Presenti gronde, discese e pluviali in lamiera zincata verniciata colore grigio. La struttura della palazzina è in muratura portante in laterizio, isolai prefabbricati misto in c.a. e laterizio, strutture a sbalzo (*cornicioni, balconi*) in c.a., architravi di porte e finestre in c.a., tramezzi in mattoni forati ad una testa.

Nelle corti esterne, delimitate da una recinzione metallica ed un muretto, si accede attraverso un ingresso dalla strada comunale Via Antonio Siniscalchi nei pressi della Fontana tredici canali.

Durante le operazioni sono stati eseguiti i rilievi e le misurazioni di tutti gli ambienti confrontandoli con la planimetria catastale. Dal confronto sono emerse alcune difformità tra le opere dello stato di fatto e la Planimetria Catastale in Atti, pertanto si fa presente che lo stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali e dovrà essere eseguita una Pratica Docfa presso l'agenzia delle Entrate per Esatta Rappresentazione Grafica essendo le difformità di piccola entità.

Dall'interno della corte di ciascuno degli immobili si accede negli appartamenti attraverso un portoncino in alluminio a doppia anta. Al piano primo si accede attraverso una scala condominiale.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, cucina con balcone e piccola lavanderia soggiorno, due stanze da letto ed un wc.

Si è, quindi, proceduto con i rilievi metrici dei locali interni con adeguata strumentazione. Le misurazioni sono state effettuate oltre che per le dimensioni dei locali, anche per le altezze, per la posizione delle aperture finestrate e di tutto quanto necessario per riportare l'effettiva composizione dei beni. All'interno l'appartamento si presenta completamente ultimato e completo con pareti intonacate e decorate in tutti i locali. Le porte interne sono in legno colore



ciliegio, pavimentazione in piastrelle di ceramica smalta vari colori, rivestimenti nel bagno e nella cucina con piastrelle ceramica vari colori, posa di apparecchi igienico sanitari, rubinetterie ecc. L'impianto idro-sanitario è ultimato: presenti i termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato, così come i punti luce negli ambienti. Il portoncino d'ingresso è a due ante color legno. Il piano primo di altezza (Hm. 3,00). Terminata la fase di accesso ai luoghi le informazioni raccolte sono state esaminate ed elaborate, confrontandole con quanto indicato nella documentazione depositata c/o gli uffici tecnici comunali e lo stato dei luoghi. Per come su detto, durante il sopralluogo sono emerse alcune piccole difformità riscontrabili dalle planimetrie catastali dalla documentazione che ho potuto reperire c/o gli archivi comunali (in quanto mancante e/o assente). Tali difformità, si considerano di modesta entità, tali da non inficiare la consistenza dei beni oggetto di valutazione.

Non si è ritenuto necessario effettuare ulteriori sopralluoghi in quanto durante il 1° sopralluogo sono state reperite tutte le informazioni utili e sufficienti per potere procedere con la stima del bene.

#### **1.4 – Ubicazione/caratteri generali e tipologici/Estensioni/Confini**

Il bene immobile oggetto di stima è localizzato nel Comune di Cosenza Via Antonio Siniscalchi n. 3 prov. di Cosenza raggiungibile percorrendo la strada comunale Via Antonio Siniscalchi nei pressi della Fontana Tredici Canali si entra nella corte comune al complesso edificato negli anni 60 dalla GESTIONE CASE PER LAVORATORI (C.F. 00000000026) Sede in COSENZA (CS)

Vengono di seguito descritti i beni oggetto di stima:

Per quanto riguarda le facciate esterne non sono presenti alcune fessurazioni/distaccamenti dell'intonaco tali da non compromettere l'idoneità statica e, nonostante non sia mai stato ristrutturato, non si evidenziano criticità particolari. Lo stato generale di manutenzione e di conservazione è mediocre. Attualmente gli immobili sono in uso dai singoli proprietari.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio è emerso che i bene suddetto è correttamente identificato.

## **PARTE SECONDA**

### **Destinazione urbanistica del terreno/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni.**

#### ***2.1- Destinazione urbanistica***

Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il PRG adottato con DPGR n.1067 del 22/08/1986



I beni oggetto di procedura fanno tutti parte della medesima particella 220 che nel vigente Strumento Urbanistico comunale ha la seguente destinazione Urbanistica: P.A.U. "Guarassano - Timpone degli Ulivi" - B Comparto 16 (Completamento totalmente edificato)  
P.A.U. "Guarassano - Timpone degli Ulivi" (Delibera Approvazione C.C. n.37 del 30/06/2008)  
art.5 - Zone B - SATURE

### **2.2- Verifica difformità edilizie.**

Dai controlli tra la documentazione reperita c/o gli Uffici Tecnici Comunali  
Non è stato reperita la Concessione Edilizia o il Permesso a Costruire, costruzione eseguita negli anni 50 – 60.

Ciò che risulta negli elaborati catastali dei locali sono delle piccole difformità, nelle visure planimetriche le unità immobiliari sono identificate in categoria **A/4 Abitazione di tipo Popolare.**

Tali difformità riguardano sostanzialmente modifiche interne e non hanno comportato aumenti di volumetria e/o tali da comportare eventuali condoni edilizi. Si può pertanto affermare che le opere realizzate sono conformi a quelle autorizzate dagli uffici tecnici comunali per quanto riguarda la volumetria del fabbricato ad esclusione di modifiche interne di modesta entità.

Non risulta rilasciata l'Agibilità delle unità immobiliari oggetto della presente Perizia.

### **2.3- Vincoli.**

Dalle indagini effettuate risulta che non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici sull'area in oggetto.

### **2.4 – Iscrizioni e trascrizioni.**

Da una ricerca c/o la Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di Cosenza –Ufficio Territorio, si rileva che dal 1990 al 2018 sui beni intestati risultano le seguenti formalità (trascrizioni/iscrizioni). (*Allegato n. 12*)

## **PARTE TERZA**

### **Criterio di stima e valutazione/Valutazioni/Ipotesi di vendita.**

Come già premesso nella prima parte, la suddetta Perizia ha lo scopo di stabilire il prezzo di vendita del bene immobile di proprietà [REDACTED]. La suddetta Perizia



pertanto costituisce parte integrante dell'Ordinanza di Vendita. L'obiettivo primario è la vendita del bene al miglior offerente.

In termini generali occorre stabilire il prezzo base di vendita dell'immobile/compendio immobiliare, con particolare riferimento alle condizioni di mercato immobiliare locale, alle valutazioni espresse dall'OMI, ed in base a numerosi fattori intrinseci alla natura del bene ossia le condizioni di fatto, lo stato generale di manutenzione, eventuali problematiche inerenti il bene, la loro sanabilità, esistenza di vincoli, servitù, lo stato in cui si trova l'immobile (libero/occupato), quindi valutare se il bene oggetto di stima può essere influenzato da peculiari condizioni intrinseche (ad esempio il livello di piano o la vetustà) o se, viceversa, la "location" particolarmente premiante o viceversa penalizzante.

La valutazione del [REDACTED] seguirà il criterio del valore di mercato che definisce la più probabile quantità di denaro ottenibile dalla compravendita del bene mediante Asta pubblica.

Il procedimento adottato è quello sintetico- comparativo basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine, ma tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche, e sviluppata su dati derivanti da fonti differenziate:

- beni in vendita tra privati nella stessa zona con simili caratteristiche
- le valutazioni espresse dall' OMI (*All. n.13*),
- analisi comparativi e relativa alle ultime vendite
- pareri Gratuiti degli agenti immobiliari.

### **3.1- Criterio di stima adottato**

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è adottato il metodo della stima sintetica che si basa sulla comparazione del più probabile valore di mercato di manufatti simili a quello oggetto della stima. La superficie commerciale dell'unità immobiliare si determina misurando la superficie del piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 30 cm. Non vi sono pertinenze di uso esclusivo.

Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

La stima per comparazione quindi si basa su due fasi seguenti:

- Rilevazione di valori di mercato di beni simili o assimilabili a quelli di stima.
- Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato.

Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato che con l'applicazione dei coefficienti per vetustà, obsolescenza e funzionalità globale, ne quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti



in relazione ai normali standard.

### 3.2 - Valutazione

#### **Stima dell'immobile ad uso abitativo**

Il risultato ottenuto dalla consultazione di riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari del comune di Cosenza, e presso il comune di Rende sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i valori medi di mercato riferiti al secondo semestre del 2021.

Trattandosi nello specifico di un appartamento di vecchia edificazione, l'immobile è di livello basso per le caratteristiche strutturali e per le finiture.

La struttura realizzata non ha buone caratteristiche di versatilità che porrebbe il valore di mercato fra quello più basso data la possibilità di locazione vicinanza con l'Università della Calabria e la città di Rende. D'altro canto, l'ubicazione nel territorio è ottima in quanto la struttura è ben collegata ai fini del trasporto di chi lavora sul posto. Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo e diminuirlo al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono

- a) Dalla Vetustà, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di Costruzione quindi nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).
- b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).
- c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (1,00).



Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una *stima sintetica comparativa*, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari, come Tecnocasa, Gabetti, Gallo Casa ecc., ma non si è ottenuto nessun tipo di valore plausibile dato che il mercato in queste zone è molto scarso, consultando poi anche i valori forniti dall'*Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio (OMI)* che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato (*Allegato n° 17*). Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come parametro la superficie lorda espressa in mq. Ricavata dalla planimetria catastale e desunta dai rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U. per gli immobili ispezionati, riportati in (*Allegato n° 8...11*).

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Si riportano di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, il valore di stima complessivo e il prezzo base.

Terreni e Fabbricati siti nel Comune di Cosenza (D086) Provincia COSENZA			Partita: 4690		Intestatario: [REDACTED] ATERP Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 342 – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9001.1/2006 Reparto PI di COSENZA in atti dal 24/04/2006			
N°	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale	Valore unitario dell'immobile valore medio
1	22	1551b	12	A/4	1	4,5 Vani	114,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 111,00 m <sup>2</sup> (1)	630,00 €/mq.

(2)

Lotti	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)(1)	Valore di Mercato (€/mq.)(2)	Valore di Stima (€)	Costo Presunto Regularizzazione Urbanistica Catastale	Altre Spese (€)	Prezzo Base D'Asta (€)
Lotto 1	Unità Immobiliare	Residenziale	114,00	630,00	71.8200,00	500,00	0,00	71.320,00

- (1) Nel calcolo della superficie si è tenuto conto della superficie della terrazza/tetto piano, ragguagliata alla superficie abitabile
- (2) Vedi (*Allegato n° 17*) Valori Forniti dall'Osservatorio Immobiliare Dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza in riferimento al Comune di Cosenza.



Dall'estratto della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Speciale

(GU n. 182 del 7 agosto 2007)

**PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007 DISPOSIZIONI  
IN MATERIA DI INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA  
DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI  
ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296  
(LEGGE FINANZIARIA 2007)**

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie (mq.)

Valore Normale Unitario = Val OMI<sub>min</sub> + (Val OMI<sub>max</sub> - Val OMI<sub>min</sub>) x K

Dove: **Val OMI<sub>min</sub>** e **Val OMI<sub>max</sub>** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi

espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile

considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Dove: K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1



## **CALCOLO COEFFICIENTI Particella 1551b Sub 12**

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

**Val OMI<sub>min</sub> = 520,00 €/mq. Val OMI<sub>max</sub> = 780,00 €/mq.**

$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 0,5$  (oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5)

$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0,4$  (piano primo)

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$  Otteniamo: **K = 0,425**

quindi per la particella 1551b sub 12 il **Valore Normale Unitario €/mq. 630,00 €/mq.**

**Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Particella 1551b Sub 12**

**mq. 114,00 x 630,00 €/mq. = 71.820,00 €**

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari, in corso di costruzione, il valore di stima complessivo e il prezzo base.

### ***3.3 – Ipotesi di vendita.***

Viste e valutate tutte le caratteristiche e peculiarità del bene oggetto di stima, al fine di realizzare una vendita veloce e proficua, si ritiene opportuno proporre il lotto nello stato di fatto in cui è.



## DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto 1:

<b>Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</b>	<b>Immobile ad uso civile abitazione posto al piano primo</b> Superficie catastale lorda mq. 114,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 111 m <sup>2</sup> L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile risulta occupato dal proprietario, vi sono all'interno dei mobili e suppellettili.
<b>Descrizione Catastale</b>	Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS) Foglio 22 Part. 1551b sub 12 Piano primo, zona censuaria 1 Cat. A/4 Classe 4 Consistenza 4,5 Vani A/4 Abitazione di Tipo Popolare
<b>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</b>	Fabbricati siti nel comune di Cosenza Provincia di COSENZA Foglio: 22 [REDACTED] [REDACTED]
<b>Valore Base Stimato</b>	€ 71.820,00
<b>Spese per il rilascio di SCA</b>	€ - 1.000,00
<b>Spese per Variazione Catastale DOCFA</b>	€ - 500,00
<b>Spese per il rilascio di APE</b>	€ - 150,00
<b>Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%</b>	€ - 10.755,00
<b>Spese Condominiali</b>	€ -
<b>Spese per lavori di normale manutenzione interna ed esterna</b>	€ -
<b>Prezzo a Base d'Asta</b>	€ 59.415,00

### QUESITI:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice 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);

- *La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento/certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) risultano completi.  
L'indirizzo esatto come riportato in atti Via Antonio Siniscalchi n. 3.  
La corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento)  
È stato richiesta è acquisita copia atto notarile di proprietà. (All. n. 7)*

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;

- *(All. n.12): Ispezione ipotecaria sugli immobili – Conservatoria Registro Immobiliare*

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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 e 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 state acquisite (Vedi Allegati) visure catastali e ipotecarie per immobile e la planimetria catastale.*

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;

- *Vedi pag. 4....8 della Relazione*

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;

- *Catastalmente viene indicato come Via Antonio Siniscalchi n. e (ex Via Tredici Canali snc).  
Il bene pignorato è individuato ed identificato in modo corretto.*

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;

- *Si può effettuare variazione catastale dell'unità immobiliare per esatta rappresentazione grafica per alcune piccole difformità che non inficiano la vendita.*

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



- *A/4 Abitazione di tipo Popolare.*

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;

- *Il Fabbricato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia o Permesso a Costruire in data anteriore al 1967 come riportato nell'atto di compravendita fra la sig.ra [REDACTED] e l'ATERP di Cosenza.*

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;

- *Il bene immobile sub 12 può essere venduto in un unico lotto.*



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;

- *L'immobile è pignorato nella sua totalità e non ha bisogno di essere diviso.*

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 è occupato dal proprietario [REDACTED] come residenza abituale e come custode.*

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

- *Il coniuge [REDACTED] che era il conduttore dell'immobile è deceduto.*

-

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;

- *Dalle indagini effettuate risulta che non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici sull'area in oggetto.*
- *Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Immobili ed aree che hanno cospicui caratteri di bellezza e valore naturale, storico, estetico, tradizionale e panoramico)  
L'immobile si Trova in Zona Dichiarata Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*

13 bis) 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;

- *Il fabbricato non è costituito in condominio essendo abitato da più famiglie nei quattro piani abitativi.*

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



- *Vedi pag. 9...15 Della Relazione*

15) 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.

- *Vedi pag. 15 Prospetto Riassuntivo*

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

Si 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, 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. È 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.

3) 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 precedenti 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;

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 al giudice 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;

Si rammenta che l'esperto è autorizzato:

— al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;

— all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;

— ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese,

di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;



- ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento. In casi del genere, l'esperto dovrà previamente compulsare la forza pubblica competente per territorio e, ottenuta da questa l'indicazione della data di disponibilità, preannunciare l'accesso al debitore o a qualunque occupante dei beni da stimare con idonea comunicazione scritta e preavviso di almeno dieci giorni, in analogia con quanto disposto dall'art. 608 cod. proc. civ., ma accedendo poi sui luoghi senza bisogno del ministero dell'ufficiale giudiziario.

Il consulente non è, invece, autorizzato ad avvalersi di collaboratori a spese della procedura: a tal fine deve farne specifica e motivata richiesta al giudice, che autorizzerà solo ove ne ravvisi la necessità concreta. Solo qualora il consulente sia autorizzato ad avvalersi di collaboratori il compenso di questi ultimi sarà riconosciuto quale spesa al momento della liquidazione del compenso;

All'esperto, in forza del provvedimento di nomina, è attribuito un acconto di euro 500,00 posto a carico del creditore procedente, in mancanza di diversa specificazione contenuta nel decreto di nomina.

Il provvedimento di liquidazione costituisce di per sé titolo esecutivo e consente all'esperto di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore. Ove, comunque, il procedente non dovesse provvedere al pagamento, il consulente farà immediata istanza al giudice, che assegnerà alla parte onerata termine perentorio per il pagamento del dovuto, decorso inutilmente il quale sarà fissata udienza per l'estinzione del processo ai sensi dell'art. 630 c.p.c.;

Si rammenta, altresì, all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dall'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza ([www.tribunaledicosenza.it](http://www.tribunaledicosenza.it)) nel box dedicato alle procedure esecutive — moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo Goggiamani"). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.



• In punto di liquidazione del compenso si precisa, su disposizione del giudice:

a) che i compensi saranno liquidati secondo i criteri di cui agli artt. 12 e 13 della Tabella allegata al D.M. GIUST. 30 maggio 2002: i predetti criteri, per espressa previsione dell'art. 29 del medesimo testo normativo, "sono comprensivi della relazione sui risultati dell'incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti";

b) Il consulente, pertanto, potrà richiedere la liquidazione a vacanze (e cioè sulla base del tempo impiegato) solo per le attività NON ricomprese nel campo di applicazione degli artt. 12 e 13 DM 30 maggio 2002, che dovranno essere specificamente indicate nell'istanza di liquidazione con indicazione obiettiva del tempo occorso per l'espletamento (una vacanza equivale a due ore di tempo e non possono essere riconosciute più di quattro vacanze al giorno (art. 4 l. 319/1980);

c) rispetto all'attività di stima in senso stretto in favore del consulente, ai sensi dell'art. 161 disp att c.p.c. potrà essere riconosciuto prima della vendita degli immobili pignorati solo un acconto sull'onorario spettante ex art. 13 DM 30 maggio 2002, quantificato sulla base del valore di stima: poiché, tuttavia, il saldo dovrà essere liquidato sulla base del prezzo di vendita, fisiologicamente, di regola, di molto inferiore al prezzo di stima, esso sarà liquidato sulla base del prezzo di vendita quantificato dal CTU (al netto, cioè, di abbattimenti forfettari e detrazione di costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali), onde evitare che al CTU sia riconosciuto un acconto maggiore del compenso che gli spetterà all'esito della vendita;

d) il saldo spettante per l'attività di stima sarà, in ogni caso, liquidato al momento della vendita dell'immobile stimato e sarà posto a carico del creditore, che la indicherà come spesa privilegiata ex art. 2770 c.c. ai fini della predisposizione del piano di riparto da parte del delegato: in caso di estinzione prima della vendita, il saldo sarà quantificato sul prezzo dell'ultima vendita infruttuosa o, in mancanza, sul prezzo di stima, come sopra indicato;

e) nel caso di stima di più immobili, coerentemente agli insegnamenti della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass. Civ. 5608/2001; 7632/2006), l'onorario di cui all'art. 13 DM 30 maggio 2002 verrà calcolato nel modo che segue:

- nel caso di pignoramento di più immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, per definire le quali il consulente debba effettuare operazioni meramente ripetitive, l'importo stimato cui commisurare l'onorario coinciderà con quello derivante dalla valutazione cumulativa dell'intero compendio;

- in presenza di una pluralità di immobili tra loro differenti l'importo da assumere quale riferimento



sarà quello corrispondente ad ogni singola valutazione di un bene o di un insieme di beni aventi autonome connotazioni, purché contenuto nel limite del massimo scaglione di euro 516.456,90.

f) le spese di cui il consulente domanda la rifusione dovranno essere adeguatamente documentate ai fini del rimborso;

g) quanto al rimborso chilometrico, esso sarà riconosciuto in presenza di spostamenti avvenuti in Comuni distanti almeno dieci chilometri da quello in cui si trova lo studio del professionista, per il numero di accessi congruo in relazione all'entità del bene (che dovranno, in ogni caso, essere documentati da appositi verbali di sopralluogo) ed alla complessità delle operazioni. Le spese chilometriche, in particolare, dovranno essere comprovate mediante la produzione di certificato attestante la distanza chilometrica tra il luogo di ubicazione dello studio e quello (o quelli) ove sono ubicati gli immobili da periziare e di autocertificazione che dia conto delle date in cui per espletare l'incarico peritale è stato impiegato l'autoveicolo stesso. In presenza di tali presupposti, il rimborso chilometrico sarà quantificato secondo la formula  $0,4 * \text{numero chilometri percorsi}$ , come da modello di istanza di liquidazione disponibile sul sito internet del Tribunale.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al suindicato esperto, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

## CONCLUSIONI

Nel ringraziare il Giudice Delegato Dott.ssa Mariarosaria Savaglio per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario. Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata ed allegata a corredo, trasmetto la su esposta relazione completa degli allegati.

*Cosenza, lì 14/09/2023*

*Con Osservanza  
Il Tecnico Incaricato  
Dott. Ing. Eugenio Giardinelli*



## **ALLEGATI:**

- All.n.01: Nomina Perito Estimatore Ing. Eugenio Giardinelli*
- All.n.02: Giuramento Perito Estimatore Ing. Eugenio Giardinelli*
- All.n.03: Comunicazione Accesso Immobile 19 04 23 per il 04.05.2023 alle ore 15*
- All.n.04: Comunicazione Accesso Immobile 03 05 23 per il 04.05.2023 alle ore 11*
- All.n.05: Visura Foglio 22 Particella 1551B Subalterno 12 Storica*
- All.n.06: Planimetria Catastale*
- All.n.07: Atto Notarile [REDACTED] – ATERP 28/03/2006*
- All.n.08: Vista Aerea della Zona*
- All.n.09: Inquadramento Territoriale: Vista Aereo-Fotogrammetrica, catastale, PRG, ecc.*
- All.n.10: Relazione fotografica esterna ed interna 16/05/2023*
- All.n.11: Verbale di accesso Avv. Giovanni Luca Esposito*
- All.n.12: Verbale di accesso CTU Eugenio Giardinelli*
- All.n.13: Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI*
- All.n.14: Ispezione Ipotecaria del 12 09 2023*
- All.n.15: Deduzioni Avv. Fabio Mandato del 26/08/2023*
- All.n.16: Istanza Accesso agli Atti Comune di Cosenza Ufficio Tecnico*
- All.n.17: Invio Bozza alle Parti con ricevute di Accettazione e Consegna*

