

# Relazione di Perizia di Stima Immobiliare

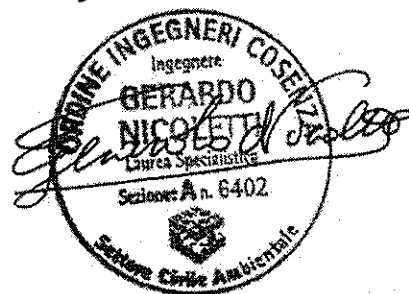
TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA P.E

128.2020 R.G. ESEC. IMM

GE dott. Giorgio PREVITE

L'ESPERTO STIMATORE

*Ing. Gerardo Nicoletti*



## INDICE

PARTI IN CAUSA .....	2
PREMESSA.....	3
OGGETTO DI CAUSA .....	3
QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	5
CONTROLLI PRELIMINARI.....	5
RISPOSTE PERITO ESTIMATORE.....	11
RISPOSTE AI CONTROLLI PRELIMINARI.....	11
RISPOSTA AL QUESITO 1).....	12
RISPOSTA AL QUESITO 2).....	13
RISPOSTA AL QUESITO 3).....	16
RISPOSTA AL QUESITO 4).....	16
RISPOSTA AL QUESITO 5).....	17
RISPOSTA AL QUESITO 6).....	17
RISPOSTA AL QUESITO 7).....	18
RISPOSTA AL QUESITO 8).....	18
RISPOSTA AL QUESITO 9).....	19
RISPOSTA AL QUESITO 10).....	21
RISPOSTA AL QUESITO 11).....	22
RISPOSTA AL QUESITO 12).....	22
RISPOSTA AL QUESITO 13).....	23
RISPOSTA AL QUESITO 14).....	23
RISPOSTA AL QUESITO 15).....	23
CONCLUSIONI.....	23

**PARTI IN CAUSA**

***CREDITORE PROCEDENTE***

[REDACTED]

***DEBITORE ESECUTATO***

[REDACTED]

**CUSTODE:** [REDACTED]

## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Nicoletti Gerardo nato a Cosenza il 18.07.1990 e residente a Bisignano (CS) in Via Moccone 14, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Cosenza al n. 6402, nominato C.T.U. in data 28.06.2021 dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Ordinario di Cosenza, dott. Giorgio Previte, e prestato giuramento per via telematica in data 29.06.2021, redige la presente perizia di stima immobiliare relativamente alla proc. esec. iscritta al n. 128/2020 del R.G. Esec. Imm. vertente tra [REDACTED]  
[REDACTED]

## OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento di diversi immobili ubicati nei Comune di Celico (CS) e Spezzano della Sila (CS).

1. Abitazione di tipo civile sita in via San Francesco snc ed identificata al NCEU del Comune di Spezzano della Sila al foglio 14, particella 760, sub 5 (cat. A/2) posta al piano secondo di un fabbricato a maggiore consistenza.
2. Abitazione di tipo polare posta in via Abate Gioacchino, n. 10, nel Comune di Celico (CS) e identificata al NCEU al Foglio 38, particella 128, sub 3 (cat A/4).
3. Magazzino ubicato in via Abate Gioacchino, n. 51, nel Comune di Celico (CS) e identificata al NCEU al Foglio 38, particella 18, sub 4 (cat C/2).

Il sottoscritto CTU, ha esperito un primo sopralluogo sugli immobili, alla presenza del custode e previo comunicazione agli esecutati, in data 28.07.2021, eseguendo un accurato rilievo fotografico e geometrico sulla scorta delle planimetrie catastali precedentemente estratte.

In questa sede lo scrivente riscontrava per i due immobili siti in Celico (CS) delle difformità catastali e nello specifico per l'abitazione veniva rilevato che la planimetria depositata presso il N.C.E.U. risultava incompleta e discordante

rispetto allo stato di fatto, mentre per il magazzino la stessa planimetria è completamente assente.

Seguentemente, quindi, tali circostanze venivano rappresentate all'Ill.mo Giudice, chiedendo *L'autorizzazione a procedere alla redazione delle planimetrie catastali, che ad oggi risultano assenti per il magazzino e incomplete per l'abitazione, presso il N.C.E.U. con relativa procedura DOCFA.*

In data 26 ottobre u.s., in sede d'udienza, l'Ill.mo Giudice prorogava il termine di deposito della perizia di stima immobiliare al 11.12.2021, fissando la nuova udienza per il 11.01.2022 e *disponendo il non provvedersi alla redazione delle planimetrie catastali, alla luce delle condivisibili argomentazioni del creditore procedente.*

In data 13.12.2021 lo scrivente inviava la bozza di CTU alle parti fissando il termine di 10 giorni per eventuali osservazioni di parte debitrice ed il termine di venti giorni per parte creditrice.

Nei termini fissati non sono pervenute alcune osservazioni.

## QUESITI POSTI DAL GIUDICE

### CONTROLLI PRELIMINARI

1) Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

6

#### **QUESITI:**

Compiuto questo preliminare controllo l'esperto provveda:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del

---

*Ing. Gerardo Nicoletti*

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)  
E-mail: [gerardo.nicoletti@alice.it](mailto:gerardo.nicoletti@alice.it) - [gerardo.nicoletti@unical.it](mailto:gerardo.nicoletti@unical.it)  
PEC: [gerardo.nicoletti@ingpec.eu](mailto:gerardo.nicoletti@ingpec.eu)

giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero**



**dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

8

---

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi

---

*Ing. Gerardo Nicoletti*

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)  
E-mail: [gerardo.nicoletti@alice.it](mailto:gerardo.nicoletti@alice.it) - [gerardo.nicoletti@unica.it](mailto:gerardo.nicoletti@unica.it)  
PEC: [gerardo.nicoletti@ingpec.eu](mailto:gerardo.nicoletti@ingpec.eu)

ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere

storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

14) depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

## RISPOSTE PERITO ESTIMATORE

### RISPOSTE AI CONTROLLI PRELIMINARI

La documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile risulta idonea e completa.

Il creditore procedente ha optato a depositare la Certificazione Notarile sostitutiva (*Allegato A*), legge 2 agosto 1998 n. 302, redatta dal Notaio dott. Claudio Cusani, Notaio in Solopaca, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Benevento e Ariano Irpino.

Tale certificazione riguarda L'immobile sito in Spezzano della Sila, catastalmente f. 14, p.lla 760, sub 5, interessato da pignoramento e risale fino agli atti notarili di compravendita o donazione antecedenti a più di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento presso l'agenzia delle Entrate di Cosenza.

Il creditore procedente, inoltre, ha depositato all'interno del fascicolo telematico l'atto di pignoramento degli immobili (*Allegato B*) in cui sono definiti i dati catastali e la provenienza degli stessi.

Si riscontra che in tale documentazione, l'identificazione catastale del fabbricato sito in Spezzano della Sila corrisponde a quella riportata nella Certificazione Notarile.

Lo scrivente CTU, infine, ha verificato la provenienza catastale degli immobili provvedendo a scaricare le Visure Storiche degli immobili (*Allegato C*).

In riferimento all'ultimo controllo preliminare richiesto dal G.E., lo scrivente CTU rileva che gli esecutati risultano coniugati, sono [REDAZIONE], in regime di separazione di bene.

*Di seguito le risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, secondo lo schema di redazione di perizia di stima immobiliare.*

## RISPOSTA AL QUESITO 1)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano tutti situati nei Comuni di Celico (CS) e Spezzano della Sila, e nello specifico:

1. Gli immobili siti in Celico (via Abate Gioacchino) oggetto della presente relazione di stima risultano così censiti al NCEU del Comune di Celico:
  - Abitazione (cat. Catastale A/4) – Foglio 38, P.lla 128, sub. 3;
  - Magazzino (cat. Catastale C/2) - Foglio 38, P.lla 18, sub 4.
2. L'immobile sito in Spezzano della Sila alla via San Francesco è così identificato al NCEU:
  - Abitazione (cat Catastale A/2) – Foglio 14, P.lla 760, sub 5.

L'abitazione sita in Celico, con ingresso dalla via principale (Via A. Gioacchino) si sviluppa su più livelli e risulta confinante su ambo i lati con fabbricati di altra proprietà.

A poche decine di metri, sulla stessa via, dal lato opposto, è ubicato il magazzino, sempre con ingresso da Via Abate Gioacchino.

L'abitazione in Spezzano della Sila, invece, è un appartamento posto al secondo piano, quindi facente parte di un fabbricato a maggiore consistenza, al quale si accede mediante una scala interna condominiale.

Identificati gli immobili e definiti i loro confini, lo scrivente CTU, in relazione alle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, alla loro ubicazione, agli accessi ed alla loro operatività funzionale, ha provveduto alla formazione di due lotti per la vendita:

- **LOTTO 1:** Civile abitazione su più livelli sita in via Abate Gioacchino (catastalmente F. 38, p.la 128, sub 3) e locale magazzino sito sulla stessa via (catastalmente F. 38, p.la 18, sub 4), entrambi ricadenti nel territorio comunale di Celico (CS).
- **LOTTO 2:** Civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato a maggiore consistenza, con ingresso da scala interna condominiale, (catastalmente f. 14, p. 760 sub. 5), sito in Spezzano della Sila (CS), alla via San Francesco n. 6.

## RISPOSTA AL QUESITO 2)

Il sottoscritto CTU, insieme al Custode degli immobili, avv. Stefano Gottuso, previa comunicazione, si è recato presso i luoghi oggetto di perizia di stima in data 28.07.2021, eseguendo sui diversi immobili un dettagliato rilievo fotografico e geometrico sulla base delle planimetrie catastali precedentemente estratte.

Si allega alla presente relazione il *Verbale di sopralluogo (Allegato D)*.

Di seguito si procederà alla descrizione degli immobili oggetto di stima, separatamente per i due lotti individuati.

Gli immobili identificati al Lotto 1 sono situati nel Comune di Celico (CS) in via Abate Gioacchino, in prossimità del centro storico cittadino, in un'area dal punto di vista logistico ben servita ed ottimamente sviluppata, essendo distante circa 2 minuti dallo svincolo di Celico della superstrada Paola - Crotona SS 107 Silana (E846) e con la possibilità di raggiungere la vicina città di Cosenza in circa 15 minuti.

L'immobile di cui al Lotto 2 invece sorge alla via San Francesco nel comune di Spezzano della Sila, a circa due km dai suddetti immobili (Lotto 1) situati nel limitrofo comune di Celico.

Anch'esso quindi è logisticamente ottimamente servito, posto a poche centinaia di metri dallo svincolo di Spezzano della Sila della SS 107 Silana.

Nell'area urbana di che trattasi, sviluppata perimetralmente alla superstrada, sono presenti tutti i servizi, (banche, uffici postali, attività commerciali, etc) e sono ubicate diverse fermate dei mezzi pubblici a servizio della stessa zona.

- **LOTTO 1: Immobile di cui al foglio 38, particella 128, subalterno 3 (cat. A/4), immobile di cui al foglio 38, particella 18, subalterno 4 (cat. C/2)**, costituito da una civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli, ubicata in via Abate Gioacchino n. 16 e locale magazzino posto a qualche decina di metri dall'abitazione sulla medesima via al n. 63.

L'abitazione ha una superficie totale di circa 240 mq (circa 60 mq per piano, dal piano interrato al secondo piano fuori terra), mentre il

magazzino sviluppa una superficie di circa 50 mq su un unico livello (seminterrato).

L'abitazione è un edificio a schiera, che confina con unità immobiliari di altra proprietà lateralmente e con la strada sul prospetto Sud (ingresso), mentre il magazzino, posto sull'altro lato della strada confina lateralmente con immobili di altra proprietà e sul lato Nord con via Abate Gioacchino.

Entrambi i fabbricati risultano in muratura portante, rifiniti esternamente ad intonaco tradizionale.

L'abitazione nello specifico presenta solai con travi in legno a vista, con l'ultimo livello (piano secondo) mansardato.

Al piano interrato ci sono due cantinole, un ripostiglio e un bagno; l'ingresso, un soggiorno e la cucina al piano terra e diverse camere da letto con relativi servizi ai piani primo e secondo.

Tutti i locali sono intonacati ed ottimamente tinteggiati; i bagni, completi di lavabo, wc, bidet e doccia, risultano pavimentati e rivestiti da piastrelle fino ad un'altezza di 1,8÷2,2 m, con finestra per il ricambio dell'aria.

L'altezza di interpiano varia tra i 2,7 m ai 3,0 m per i diversi livelli.

Le finiture interne risultano di buon livello, con pavimento in gres porcellanato e/o in cotto, scala in legno interna che collega i diversi livelli e parquet nella zona notte.

Gli impianti, come le finiture edili e gli infissi risultano di recente realizzazione e comunque in buono stato di manutenzione.

Il magazzino invece presente delle finiture abbastanza modeste, diviso in tre locali quali un locale principale, uno secondario ed un piccolo locale servizi. L'ingresso è attraverso un'ampia porta su più battenti che totalmente aperta consente l'ingresso di un'autovettura e risulta l'unica apertura presente (lateralmente non ci sono finestre).

Sulle pareti perimetrali si rileva la presenza di importanti fenomeni di infiltrazioni con formazioni di muffe abbastanza estese.

L'unico impianto esistente è quello elettrico.

- **LOTTO 2: Immobile di cui al foglio 14, particella 760, sub 5 (cat. A/2),** costituito un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato a maggiore consistenza sito in via San Francesco.

L'accesso al cespite avviene da una scala interna condominiale (non ancora pavimentata), comune a tutti gli appartamenti del fabbricato.

Per ogni piano sono presenti due appartamenti di uguale dimensione, quindi l'immobile oggetto di stima, esposto a Sud confina a Nord con un'unità immobiliare di altra proprietà.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno, un locale ripostiglio e due camere da letto.

In totale l'immobile sviluppa una superficie di circa 110 mq.

Lungo i lati Est ed Ovest sono presenti due ampi balconi.

Detti locali sono intonacati ed ottimamente tinteggiati; il bagno è pavimentato e rivestito da piastrelle fino ad un'altezza di 1,8÷2,2 m, con finestra per il ricambio dell'aria.

Le finiture interne risultano di buon livello, con pavimento in gres porcellanato, porte in legno, infissi in alluminio ed oscuranti a cassonetto.

Gli impianti, come le finiture edili risultano di recente realizzazione e comunque in buono stato di manutenzione.

Esternamente l'immobile non è completamente rifinito, in particolare manca l'intonaco sul lato Sud.

Per maggiori dettagli si rimanda agli *Allegati E e F - relazioni fotografiche Lotto 1 e Lotto 2* (numero 15 ritrazioni fotografiche per Lotto 1, n. 11 ritrazioni fotografiche per Lotto 2).

Infine si segnala che in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e s.m.i. le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione di alcune ipotesi riportate nell'articolo nelle quali non ricade il caso in oggetto; pertanto per gli immobili in esame dovrà essere applicata l'imposta di registro.



### **RISPOSTA AL QUESITO 3)**

Il sottoscritto CTU, a seguito dell'inoltro mezzo pec di richiesta formale di accesso agli atti, relativamente agli immobili *de quo*, effettuava presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Celico e Spezzano della Sila, una *due diligence* documentale allo scopo di verificare i titoli edilizi dei diversi fabbricati.

La realizzazione del fabbricato (civile abitazione) e del magazzino, facente parte del Lotto 1 risulta anteriore al 2 settembre 1967, per come riportato nel progetto relativo agli "*interventi di rafforzamento locale con rinforzo delle pareti e sostituzione dello strato di intonaco ammalorato*" redatto dall'ing. Michele Leone (Allegato G)

Allo stesso modo, dalle risultanze della documentazione estratta in comune, gli immobili identificati al Lotto 2, risultano interamente realizzati precedentemente al 1967.

### **RISPOSTA AL QUESITO 4)**

16

Dalla ricerca documentale effettuata presso gli Uffici Tecnici dei due diversi comuni si evidenzia che:

- Gli immobili di cui al Lotto 1, antecedenti al 1967, sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione (rafforzamento locale) con certificato di regolare esecuzione protocollato presso il Comune di Celio con n. 1797 del 17.05.2017 (*All. H*).
- Per l'immobile di cui al Lotto 2, anch'esso ante 1967, è stato ritrovato il certificato di abitabilità (*All. I*) del 15.04.1997 relativo all'intero fabbricato condominiale.

Per quanto sopra, i cespiti oggetto della presente stima risultano, da un punto di vista amministrativo ed urbanistico, regolari.

## **RISPOSTA AL QUESITO 5)**

La presente perizia non riguarda terreni, bensì delle unità immobiliari adibite a civile abitazione e magazzino.

## **RISPOSTA AL QUESITO 6)**

Per gli immobili in questione, lo scrivente, ha verificato, con esito positivo, l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Rispetto alle planimetrie dei beni presenti nel N.C.E.U., dalle risultanze dei sopralluoghi, si evidenzia quanto di seguito dettagliato:

- Per l'abitazione censita al foglio 38, p.lla 128, sub 3 del comune di Celico sono state riscontrate delle difformità rispetto allo stato di fatto, per come evidenziato nella richiesta del sottoscritto al G.E. in data 24.09.2021;
- Per il magazzino (f. 38, p.lla 18, sub 4 del comune di Celico) la planimetria catastale risulta assente;
- Per l'abitazione di cui al Lotto 2 è presente al N.C.E.U. la planimetria catastale che risulta aderente rispetto allo stato di fatto con quanto rilevato in sede di sopralluogo (*All. L*).

Per quanto sopra lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione delle nuove planimetrie catastali per i due immobili di cui al Lotto 1 che si allegano alla presente *relazione (All. M)*.

I due lotti di vendita, relativamente al territorio comunale di Celico (CS) e Spezzano della Sila (CS), sono definiti catastalmente per come di seguito riportato.

- **LOTTO 1: Immobile di cui al foglio 38, particella 128, subalterno 3 (cat. A/4), immobile di cui al foglio 38, particella 18, subalterno 4 (cat. C/2),** costituito da una civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli, ubicata in via Abate Gioacchino n. 16 e locale magazzino posto a qualche decina di metri dall'abitazione sulla medesima via al n. 63.

- **LOTTO 2: Immobile di cui al foglio 14, particella 760, sub 5 (cat. A/2),** costituito un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato a maggiore consistenza sito in via San Francesco del Comune di Spezzano della Sila.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 7)**

L'atto di pignoramento degli immobili, allegato alla presente (*All. B*), risulta regolarmente registrato nell'anno 2020.

Gli esecutati, [REDACTED], risultano unici proprietari degli immobili da una data precedente all'atto di notifica del pignoramento.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 8)**

I beni immobili oggetto di pignoramento, per come meglio dettagliato nell'*Allegato A - Certificazione notarile sostitutiva* del Notaio dott Claudio Cusani sono di unica proprietà degli esecutati.

In particolare i cespiti di cui al foglio 14, p.la 760, sub 5 del comune di Spezzano della Sila è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] per ½ dal marito, sig. [REDACTED] con atto di donazione del 2005 e per il rimanente ½ con atto compravendita da [REDACTED] nel 1999.

Invece gli immobili siti in Celico (Lotto 1), identificati al foglio 38, p.la 128, sub. 3 e p.la 18 sub. 4 risultano di piena proprietà del sig. [REDACTED].

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, ad oggi non sussistono sugli immobili di che trattasi formalità, vincoli e oneri, né di carattere giuridico, né di carattere condominiale.

## **RISPOSTA AL QUESITO 9)**

Relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente, precedentemente descritti, è stata adottata la *stima sintetica comparativa* (stima diretta), assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Per la determinazione di tale valore è stato esaminato l'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, (*Allegato N e O*) comparandolo ad una consultazione delle agenzie immobiliari che operano nella zona di interesse.

Inoltre si è tenuto conto della zona di ubicazione dell'immobile (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e di eventuali altre condizioni al contorno.

Di seguito si riporta la determinazione del valore degli immobili per i due lotti identificati.

***LOTTO 1: Immobili siti nel comune di Celico (CS) di cui al foglio 38, particella 128, subalterno 3 (cat. A/4) ed immobile di cui al foglio 38, particella 18, subalterno 4 (cat. C/2), costituito da una civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli, ubicata in via Abate Gioacchino n. 16 e locale magazzino posto a qualche decina di metri dall'abitazione sulla medesima via al n. 63.***

Al fine di effettuare la stima degli immobili è necessario definire la superficie commerciale degli stessi, sommando tre diverse aliquote, quali le superfici coperte, le superfici scoperte e le pertinenze.

Per il caso di specie la superficie coperta dell'abitazione pari complessivamente a 240 mq (circa 60 mq per livello).

A questa va aggiunta la superficie scoperta, ovvero quella relativa ai piccoli balcone, per un totale di 8 mq, da considerare con una quota percentuale del 50% corrispondente alle aree scoperte.

Non sono presenti pertinenze da considerare.

Il magazzino, che funge da box auto, invece misura una superficie totale di circa 50 mq.

In definitiva si avrà:

$$S_{comm}(Ab) = 240 \text{ mq} + (8 \text{ mq}) * 0,50 = 244 \text{ mq}$$

$$S_{comm}(Box) = 50 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati a valori compresi tra i 480 €/mq e i 720 €/mq per le abitazioni e tra i 240 €/mq e i 335 €/mq per i box - magazzini (fonte OMI).

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, oltre che le rifiniture e l'accesso indipendente, comparato con i dati dell'indagine immobiliare eseguita è stato determinato un importo al mq di 780 €/mq per l'abitazione e di 240 €/mq per il box auto.

Il valore quindi risulta:

20

COMUNE DI CEBLICO				
FOGL. 38 PART. 128 SUB 3 - FOGL. 38 PART. 18 SUB 4				
LOTTO 1	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERC. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VALORE STIMATO IN €
	ABITAZIONE	244	780	190.320,00
	MAGAZZINO	50	240	12.000,00
TOTALE LOTTO 1				202.320,00

Per il lotto sopra descritto non sussistono vizi o altri oneri insoliti, si segnala però che non essendo presenti delle planimetrie catastali rispondenti allo stato di fatto, per come segnalato dallo scrivente CTU all'Ill.mo Giudice, è necessario detrarre dal valore di stima le spese e gli oneri per la redazione delle planimetrie catastali presso il NCEU.

Tali costi sono, comprensivi dei compensi professionali, ammontano ad un totale di € 800,00.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)  
E-mail: [gerardo.nicoletti@alice.it](mailto:gerardo.nicoletti@alice.it) - [gerardo.nicoletti@unical.it](mailto:gerardo.nicoletti@unical.it)  
PEC: [gerardo.nicoletti@ingpec.eu](mailto:gerardo.nicoletti@ingpec.eu)

Pertanto, alla luce di quanto sopra descritto, la stima del valore degli immobili identificati al Lotto 1 risulta pari a € 201.500,00.

**LOTTO 2: Immobile di cui al foglio 14, particella 760, sub 5 (cat. A/2), costituito un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato a maggiore consistenza sito in via San Francesco, nel comune di Spezzano della Sila (CS).**

In questo caso la superficie coperta dell'immobile risulta pari a 105 mq e le superfici scoperte a 10 mq (balconi), da considerarsi con un'aliquota del 50 %. In definitiva si avrà:

$$S_{comm} = 105 \text{ mq} + (10 \text{ mq}) * 0,50 = 110 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati a valori compresi tra i 590 €/mq e i 820 €/mq (fonte OMI).

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, oltre che le rifiniture e le caratteristiche dell'accesso, comparato con i dati dell'indagine immobiliare eseguita è stato determinato un importo al mq di 840 €/mq.

21

Il valore quindi risulta:

COMUNE DI SPEZZANO DELLA SILA FOGLIO 14 PART. 760 SUB 5				
LOTTO 2	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERC. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VALORE STIMATO IN €
	CIVILE ABITAZIONE	110	840	92.400,00
TOTALE LOTTO 2				92.400,00

Per il lotto sopra descritto non sussistono vizi o altri oneri insoluti.

Pertanto, alla luce di quanto sopra descritto, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 2 risulta pari a € 92.400,00.

### RISPOSTA AL QUESITO 10)

Come specificato nei quesiti precedenti il sottoscritto esperto stimatore ha proceduto ad individuare due lotti distinti:

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)  
E-mail: [gerardo.nicoletti@alice.it](mailto:gerardo.nicoletti@alice.it) - [gerardo.nicoletti@unical.it](mailto:gerardo.nicoletti@unical.it)  
PEC: [gerardo.nicoletti@ingpec.eu](mailto:gerardo.nicoletti@ingpec.eu)

**LOTTO 1: Immobili siti nel comune di Celico (CS) di cui al foglio 38, particella 128, subalterno 3 (cat. A/4) ed immobile di cui al foglio 38, particella 18, subalterno 4 (cat. C/2), costituito da una civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli, ubicata in via Abate Gioacchino n. 16 e locale magazzino posto a qualche decina di metri dall'abitazione sulla medesima via al n. 63.**

- ✓ Valore: 201 500,00 €
- ✓ Superficie Commerciale: 244 mq Abitazione, 50 mq box auto;
- ✓ Confini: Su via Abate Gioacchino e altre ditte.

**LOTTO 2: Immobile di cui al foglio 14, particella 760, sub 5 (cat. A/2), costituito un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato a maggiore consistenza sito in via San Francesco, nel comune di Spezzano della Sila (CS).**

- ✓ Valore: 92 400,00 €
- ✓ Superficie Commerciale: 110 mq
- ✓ Confini: Abitazione tipo appartamento, confini con altre proprietà.

22

---

### **RISPOSTA AL QUESITO 11)**

L'immobile identificato al Lotto 1, per come rilevato in sede di sopralluogo dal sottoscritto CTU e dal Custode, risulta occupato agli esecutati.

Invece l'abitazione di cui al Lotto 2, è occupata da parenti degli esecutati, che al momento del sopralluogo dichiarano di occuparlo a titolo gratuito.

Su entrambi gli immobili non si rilevano particolari vincoli, formalità o oneri insoluti.

### **RISPOSTA AL QUESITO 12)**

I beni de quo non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

---

*Ing. Gerardo Nicoletti*

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)  
E-mail: [gerardo.nicoletti@alice.it](mailto:gerardo.nicoletti@alice.it) - [gerardo.nicoletti@unical.it](mailto:gerardo.nicoletti@unical.it)  
PEC: [gerardo.nicoletti@ingpec.eu](mailto:gerardo.nicoletti@ingpec.eu)

### **RISPOSTA AL QUESITO 13)**

In allegato alla presente relazione di stima le planimetrie degli immobili (*Allegato L e M*) e le relazioni fotografiche (*Allegato E e F*).

### **RISPOSTA AL QUESITO 14)**

Si allegano, per i due lotti, le descrizioni secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (*Allegato P - descrizione lotto 1; Allegato Q - descrizione lotto 2*).

### **RISPOSTA AL QUESITO 15)**

L'*Allegato R* è una versione della sola perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

### **CONCLUSIONI**

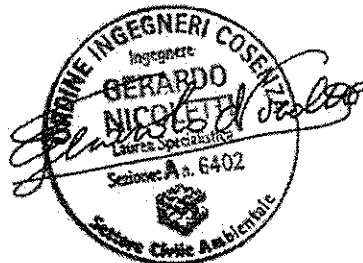
23

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione di stima, allegati, verbale di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Bisignano, addì 1 gennaio 2022

Il CTU

*Ing. Gerardo Nicoletti*



*Ing. Gerardo Nicoletti*

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)  
E-mail: [gerardo.nicoletti@alice.it](mailto:gerardo.nicoletti@alice.it) - [gerardo.nicoletti@unica.it](mailto:gerardo.nicoletti@unica.it)  
PEC: [gerardo.nicoletti@ingpec.eu](mailto:gerardo.nicoletti@ingpec.eu)