

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

SOMMARIO RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1)	PREMESSA ALLA RELAZIONE	4
2)	<u>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI PIGNORATI</u>	7
3)	<u>RELAZIONE DI PERIZIA</u>	8
	<u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	
	<u>QUESITO N°1</u>	8
	<u>QUESITO N°2</u>	10
	<u>QUESITO N°3</u>	10
	<u>QUESITO N°4</u>	11
	<u>QUESITO N°5</u>	26
	<u>QUESITO N°6</u>	27
	<u>QUESITO N°7</u>	31
	<u>QUESITO N°8</u>	31
	<u>QUESITO N°9</u>	33
	<u>QUESITO N°10</u>	33
	<u>QUESITO N°11</u>	33
	<u>QUESITO N°12</u>	34
	<u>QUESITO N°13</u>	34
	<u>QUESITO N°13 bis</u>	34
	<u>QUESITO N°14</u>	34
	<u>QUESITO N°15</u>	38
4)	OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI FINALI PER LA VENDITA	38

ALLEGATI

- ALLEGATO N°1: *Decreto di nomina C.T.U.*
- ALLEGATO N°2: *Giuramento incarico Proc 25_2024*
- ALLEGATO N°3: *Pignoramento immobiliare;*
- ALLEGATO N°4: *Richiesta ed accettazione proroga;*
- ALLEGATO N°5A: *Visura storica;*
- ALLEGATO N°5B *Planimetria catastale;*
- ALLEGATO N°6: *Relazione notarile;*
- ALLEGATO N°7: *Certificazione catastale storica*
- ALLEGATO N°8: *Ispezione ipotecaria per soggetto;*
- ALLEGATO N°9: *Ispezione ipotecaria per immobile;*
- ALLEGATO N°10: *Inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo 31/05/2024 e 22/07/2024*
- ALLEGATO N°11: *Inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo 29/07/2024*
- ALLEGATO N°12: *Istanza Comune di Luzzi;*
- ALLEGATO N°13: *Valori OMI;*
- ALLEGATO N°14: *Invio alle Parti.*

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

1)PREMESSA ALLA RELAZIONE:

Il sottoscritto [redacted] è stato incaricato (**Allegato n°1**) [redacted], Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza, di redigere relazione tecnica estimativa dell'immobile, più avanti meglio descritto, sottoposto a pignoramento (**Allegato n°3**), nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°25/2024 [redacted]

IMMOBILE: (Allegati n° 5A - 5B)

Comune	Via	Piano	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Supeficie catastale
Luzzi (E773)	Via Cesare Firrao n.34 (catastalmente Viale della Rimembranza)	Piano primo (da visura catastale piano T)	49	636	7	A/3	1	5 vani	140 mq

Nell'affidare l'incarico, il Sig. Giudice ha formulato i seguenti 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);

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del

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

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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;

- 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;*
- 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.*

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

Raccolto il giuramento del sottoscritto (Allegato n°2) e formulati i quesiti, il Sig. Giudice ha disposto il termine ultimo per il deposito della Consulenza Tecnica di Ufficio. Le difficoltà determinatesi per effettuare il necessario sopralluogo, così come di seguito riportato, , hanno costretto il sottoscritto a chiedere proroga che, l'Ill.mo Sig. G.E., con proprio provvedimento (Allegato n°4), ha concesso.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha proceduto al necessario sopralluogo allo scopo di accertare l'esatta ubicazione dell'immobile in esame anche nel contesto urbanistico, la consistenza e le principali caratteristiche territoriali, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi complessi ubicati nelle zone di pertinenza.

Accertamenti prolungati sono stati condotti presso il Comune di appartenenza dei beni, l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza e il Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del territorio di Cosenza, al fine di riscontrare, identificare e definire eventuali casi di variazione catastali.

Sono state inoltre svolte indagini di carattere tecnico - economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione dei più probabili prezzi di mercato, in comune commercio, attribuibili, all'attualità, al cespite in trattazione in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare il bene oggetto della stima.

2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE PIGNORATO:

Dall'esame degli atti della procedura di pignoramento immobiliare n°25/2024, [REDACTED], risulta assoggettato ad esecuzione ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS), in piena proprietà il seguente immobile:

IMMOBILE: (Allegati n° 5A-5B)

Comune	Via	Piano	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Supecie catastale
Luzzi (E773)	Via Cesare Firrao n.34 (catastalmente Viale della Rimembranza)	Piano primo (da visura catastale piano T)	49	636	7	A/3	1	5 vani	140 mq

3) RELAZIONE DI PERIZIA

I risultati di detti accertamenti tecnici ed economici, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali in definitiva il sottoscritto è pervenuto vengono riportati nel seguito della presente relazione, la quale sarà strutturata logicamente in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera esaustiva ogni singolo quesito.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1: Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

**- TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -
PROCEDURA N°25/2024**

Lo scrivente C.T.U. provvedeva alla consultazione del fascicolo del procedimento ed in relazione alla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. accertava la presenza della seguente documentazione:

- **Certificazione notarile (Allegato n°6)** rilasciata il giorno 08/02/2024, dal Notaio [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, giusta quanto disposto dalla Legge n°302/98 e successive modifiche;
- **Certificazione catastale storica (Allegato n°7)**

La verifica della documentazione ipotecaria ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di accertare:

- a) la conformità tra i dati risultanti dall'atto di pignoramento immobiliare e quelli riportati nella relativa nota di trascrizione;
- b) la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale;
- c) l'individuazione del bene pignorato seppur:
 1. non vi è corrispondenza tra la toponomastica indicata in pignoramento e quella indicata nei documenti catastali. Dalla visura catastale (**allegato 5A**), infatti, l'immobile risulta ubicato alla Via della Rimembranza, mentre in realtà lo stesso risulta ubicato, con ogni ragionevole certezza per cambio di toponomastica, ad oggi alla via Cesare Firrao n.34,
 2. non vi è corrispondenza sulla posizione al piano del fabbricato tra la visura catastale e la reale ubicazione dell'immobile. Dalla visura catastale, infatti, l'immobile risulta essere ubicato al piano terra mentre nella realtà è situato al primo piano del fabbricato così come da elaborato grafico catastale (**allegato 5B**).

Per tanto, il bene immobiliare, ricadente nel Comune di Luzzi (CS) in Via Cesare Firrao n.34, (catastalmente Viale della Rimembranza), assoggettato ad esecuzione risulta identificato nel N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) al:

IMMOBILE:

Comune	Via	Piano	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale
Luzzi (E773)	Via Cesare Firrao n.34 (catastalmente Viale della Rimembranza)	Piano primo (da visura catastale piano T)	49	636	7	A/3	1	5 vani	140 mq

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

[REDACTED]

QUESITO N°2: *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

In base alla certificazione notarile (Allegato n°6), sull'immobile oggetto di stima della presente relazione, si rileva:

che l'immobile oggetto di attestazione risultano essere di proprietà [redacted] e che a tutto il 07/02/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 702 del 07/02/2006

[redacted] per Euro 96.000,00 di cui Euro 48.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, came da atto notarile pubblico a rogito [redacted] in data 06/02/2006 rep.296504/48585.

- Ipoteca legale n. 225 del 21/01/2011

[redacted] derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DER 602/73 modificato dal D.IGS. 46/99 e dal D.LGS 193/01, in data 19/01/2011 rep.61/34.

- Ipoteca legale n. 212 del 27/01/2017

[redacted] derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, in data 20/01/2017 rep.2186/3417.

- Pignoramento Immobiliare n. 1639 del 18/01/2024

[redacted] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiz. UNEP c/o il Trib. di Cosenza, in data 13/01/2024 rep.100.

QUESITO N°3: *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Sono state acquisite le aggiornate visure censuarie e la rappresentazione in planimetria catastale (**allegati n° 5A-5B**) dell'immobile, oggetto di pignoramento, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Luzzi al Foglio n° 49, particella n° 636, sub n°7, dalle quali si è constatata in maniera chiara la corretta identificazione seppur come già espresso in precedenza:

1. non vi è corrispondenza tra la toponomastica indicata in pignoramento e quella indicata nei documenti catastali. Dalla visura catastale (allegato 5A), infatti, l'immobile risulta ubicato alla Via della Rimembranza, mentre in realtà lo stesso risulta ubicato, con ogni ragionevole certezza per cambio di toponomastica, ad oggi alla via Cesare Firrao n.34,
2. non vi è corrispondenza sulla posizione al piano del fabbricato tra la visura catastale e la reale ubicazione dell'immobile. Dalla visura catastale, infatti, l'immobile risulta essere ubicato al piano terra mentre nella realtà è situato al primo piano del fabbricato così come da elaborato grafico catastale (allegato 5B)

Sono state acquisite le aggiornate visure ipotecarie (**Allegati n° 8-9**) del bene oggetto di pignoramento dalle quali non si evidenziano all'esito di accurato controllo incrociato, particolari discrasie.

Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto all'attivo della procedura di pignoramento non sono interessati terreni.

QUESITO N°4: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabilità) in m2, 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;*

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto, nelle date del 31/05/2024, 22/07/2024 e del 29/07/2024 provvedeva, avvisando le parti nei modi indicati dalla Normativa vigente, alla comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e fissando contestualmente la data per il sopralluogo (**Allegati n° 10-11**) presso l'immobile oggetto di pignoramento.

In particolare nelle date del 31/05/2024 e del 22/07/2024 (**Allegato n°10**), al sottoscritto non è stato possibile accedere all'interno dei luoghi oggetto di relazione, in quanto nessuno delle parti si

**- TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -
PROCEDURA N°25/2024**

presentava all'appuntamento e, pertanto, si è limitato al solo sopralluogo della struttura esterna nonché all'ubicazione e posizionamento dell'intero fabbricato.

IMMOBILE:

Comune	Via	Piano	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale
Luzzi (E773)	Via Cesare Firrao n.34 (catastralmente Viale della Rimembranza)	Piano primo (da visura catastale piano T)	49	636	7	A/3	1	5 vani	140 mq

L'immobile suesposto risulta situato al piano primo:

- *all'interno di un fabbricato multipiano, a struttura mista, sprovvisto di ascensore ed ubicato nel centro storico comunale. In particolare il complesso risulta situato in Via Cesare Firrao e confinante ad est e nord con la strada provinciale 248, via San Francesco e via Sila, a ovest con altri complessi edilizi lungo la via Cesare Firrao stessa.*





**Vista Fabbricato sito in
via Cesare Firrao**



**Prospetto principale
fabbricato - fg49 part 636**



Ingresso fabbricato



Il fabbricato, con facciate rifinite ad intonaco in parte tinteggiato e serramenti esterni di diversi materiali e colorazioni dotati di tapparelle e/o persiane oscuranti interne, risulta realizzato con struttura in muratura mista, con solai laterocementizi e dotato di impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, ma privo di ascensore

Nel complesso l'edificio si presenta, in stato di manutenzione appena sufficiente con alcuni segni di degrado visibili relativi al paramento sia esterno che interno, interessati da segni di annerimento, rappezature di intonaci e tinteggiature e classici segni di presenza di umidità sia sulle pareti esterne che nelle parti comuni interne del vano scala.

Trattandosi di zona residenziale situata nel centro storico del comune di Luzzi, nelle immediate vicinanze sono presenti diverse attività commerciali (ristorazione, bar, tabacchi) e servizi pubblici (autotrasporti extraurbani).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;*
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;*
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;*
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;*
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;*
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;*
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.*

Le opere di urbanizzazione "secondaria" sono presenti in un circondario più ampio, inscrivibile comunque nella zona del centro storico comunale. Tra queste si rilevano:

- scuole;*
- mercati di quartiere;*
- chiese ed altri edifici religiosi;*
- le aree verdi di quartiere.*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

*In data 29 Luglio 2024 (**Allegato n°11**), il sottoscritto procedeva alle necessarie operazioni di sopralluogo dei locali censiti nel N.C.E.U. del Comune di Luzzi al:*

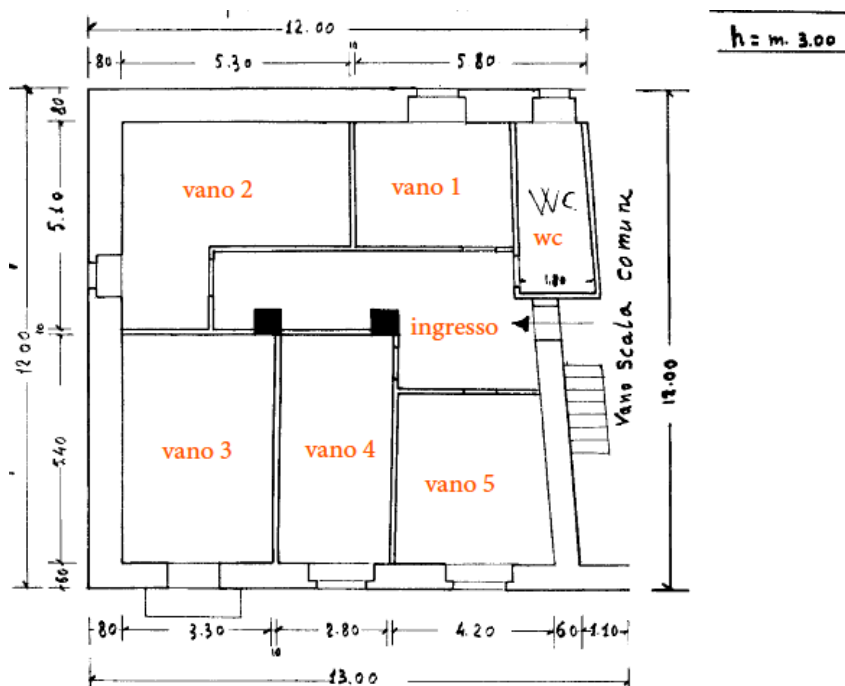
- Foglio n°49, particella n°636, sub n°7 , con destinazione d'uso abitazione (categoria catastale A3) e situata al piano primo (catastalmente piano T);*

In fase di sopralluogo, lo scrivente CTU, individuava immediatamente delle rilevanti difformità:

- Di natura catastale e urbanistica, tra lo stato di fatto dell' immobile e la rappresentazione grafica dello stesso,*
- Di reale destinazione d'uso del bene, in quanto seppur catastalmente indicato come immobile ad uso abitativo (categoria A3) lo stesso risulta oggi destinato a studio professionale.*

Resta, tuttavia, inteso che, poiché l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi onere e spesa, lo stesso dovrà procedere a realizzare le necessarie opere di ripristino al fine di ottenere una conformità di natura urbanistica e catastale.

Inoltre essendo l'immobile utilizzato attualmente come studio professionale, seppur catastalmente indicato come immobile ad uso abitativo, verrà descritto nel prosieguo della presente come studio professionale ma verrà valutato come immobile ad uso abitativo.



Dal sopralluogo effettuato si evince che l'unità immobiliare risulta possedere caratteristiche costruttive interne di natura economica, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con finiture e materiali tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Le pavimentazioni, si presentano in condizioni di normale usura con parziali distacchi della smaltatura superficiale. I muri perimetrali sono rivestiti con intonaco civile, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Le porte, in legno verniciato con interposte vetrate, risultano essere vetuste ed in mediocri condizioni. I serramenti, anch'essi in legno verniciato, con vetro singolo, internamente si presentano in discrete condizioni mentre esternamente presentano forti segni dovuti all'azione degli agenti atmosferici. Si specifica che sia le porte che i serramenti risultano essere, presumibilmente, quelli posti in opera in fase di costruzione dell'edificio.

L'impianto idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia. L'allaccio idrico è stato realizzato attraverso la condotta comunale esistente, l'impianto fognante è stato realizzato tramite allaccio alla rete comunale esistente mentre l'impianto di riscaldamento ad oggi risulta essere assente.

Nel complesso l'immobile risulta necessitare di opere di manutenzione straordinaria sia per lo stato delle finiture che per la natura e l'efficienza di tutti gli impianti.

L'unità immobiliare, nell'attuale stato di fatto, risulta composta da:

- ingresso di superficie pari a circa 14,50 m², con pavimento in graniglia di marmo e pareti con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato;



Porta d'ingresso



Atrio d'ingresso

- WC di superficie pari a circa 9.00 m² illuminato per la presenza di una piccola finestra, con pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Lo stesso risulta essere in condizioni manutentive scadenti. Gli intonaci sulle pareti e sul soffitto sono caratterizzati da notevoli distacchi e ammaloramenti dovuti alla presenza di umidità, mentre gli impianti e i sanitari, seppur funzionanti, necessitano di adeguamenti e manutenzione.



Wc



Wc

**- TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -
PROCEDURA N°25/2024**

- *Vano 1: adibito ad archivio di superficie pari a circa 14.50 m² con illuminazione naturale garantita dalla presenza di una finestra, pavimento in granigliato di marmo e pareti con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato. Il vano risulta essere comunicante con quello adiacente (vano 2) tramite un'apertura ad arco sul tramezzo non presente però in planimetria catastale.*



Vano 1: Archivio



Apertura su tramezzo

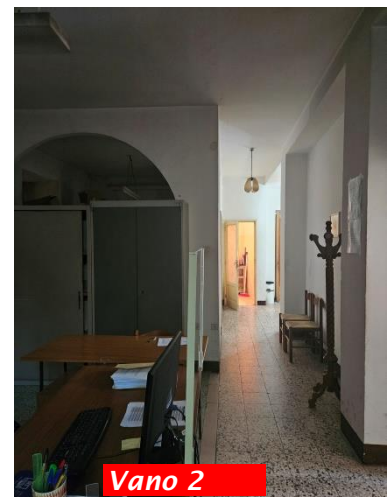
- *Vano 2: adibito ad ufficio di superficie pari a circa 36,50 m² con illuminazione naturale garantita dalla presenza di una finestra, pavimento in granigliato di marmo e pareti con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato. Anche in questo caso si rilevano, in corrispondenza dello spigolo delle pareti esterne, distacchi e ammaloramenti dovuti alla presenza di umidità. Oltre la difformità descritta nel punto precedente si evidenzia una ulteriore non conformità rispetto alla rappresentazione grafica catastale. Il tramezzo in corrispondenza dell' ingresso risulta essere stato demolito e la superficie del corridoio risulta essere in parte inglobata nel vano stesso, variazione facilmente rilevabile dalla diversa pavimentazione presente;*



Ingresso vano 2



Vano 2



Vano 2

**- TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -
PROCEDURA N°25/2024**

- *Vano 3: adibito ad ufficio di superficie pari a circa 26.80 m2 con illuminazione naturale garantita dalla presenza di una portafinestra con balcone (4,5 m2) e affaccio sulla strada principale Via Cesare Firrao. In tale vano non si rilevano segni di umidità. È presente però una porta che comunica con il vano adiacente (vano 4) non rappresentata graficamente al catasto ;*



- *Vano 4: adibito anch'esso ad ufficio di superficie pari a circa 17,60 m2 con illuminazione naturale e affaccio su strada principale garantiti dalla presenza di una finestra. Oltre la porta descritta in precedenza non si rilevano ulteriori criticità. I pavimenti, in granigliato di marmo e le pareti, intonacate e tinteggiate, risultano essere in discrete condizioni.*



- *Vano 5: adibito ufficio/archivio di superficie pari a circa 19.60 m2 anch'esso fornito di finestra con affaccio su strada principale, con le medesime caratteristiche e finitura dei precedenti.*

CONSISTENZA IMMOBILIARE

In fase di sopralluogo, sono state eseguite dal sottoscritto alcune misurazioni a campione, con rilevatore laser, all'interno di alcuni ambienti dell'immobile per poi verificarne la rispondenza con le misure riportate nella documentazione in possesso del sottoscritto CTU. Non avendo riscontrato delle rilevanti differenze tra le misurazioni in loco e quanto riportato nella planimetria catastale (**Allegati n° 4A-5B**), sono state utilizzate le misure riportate in quest'ultima per la determinazione della superficie commerciale.

Per il computo della superficie complessiva si è considerata la somma delle superfici calpestabili interne ed esterne, effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili ($h \geq 2,70$);

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise;

35% dei balconi e terrazze scoperte;

Di seguito vengono riportati i singoli ambienti e le relative superfici:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE UTILIZZAZIONE	ALTEZZA [m]	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Ingresso	14,50	1,00	3,00	14,50
Wc	9,00	1,00	3,00	9,00
Vano 1 - Archivio	14,50	1,00	3,00	14,50
Vano 2	36,50	1,00	3,00	36,50
Vano 3	26,80	1,00	3,00	26,80
Balcone vano 3	4,50	0,35	-	1,50
Vano 4	17,60	1,00	3,00	17,60
Vano 5	19,60	1,00	3,00	19,60
	140,00			

Dalle operazioni di rilievo metrico effettuate, risulta che la superficie commerciale complessiva dell'immobile, sito nel Comune di Luzzi, risulta pari a circa:

SCL = m² 140,00

QUESITO N°5: Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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.

Per quanto attiene l'ubicazione reale del bene e la descrizione contenuta nel pignoramento vi è conformità e si è potuto pertanto accertare la sua univoca identificazione. Anche negli atti di pignoramento infatti sono state evidenziate le difformità dei dati catastali descritte in precedenza e di seguito riportate:

1. non vi è corrispondenza tra la toponomastica indicata in pignoramento e quella indicata nei documenti catastali. Dalla visura catastale (allegato 5A), infatti, l'immobile risulta ubicato alla Via della Rimembranza, mentre in realtà lo stesso risulta ubicato, con ogni ragionevole certezza per cambio di toponomastica, ad oggi alla via Cesare Firrao n.34,

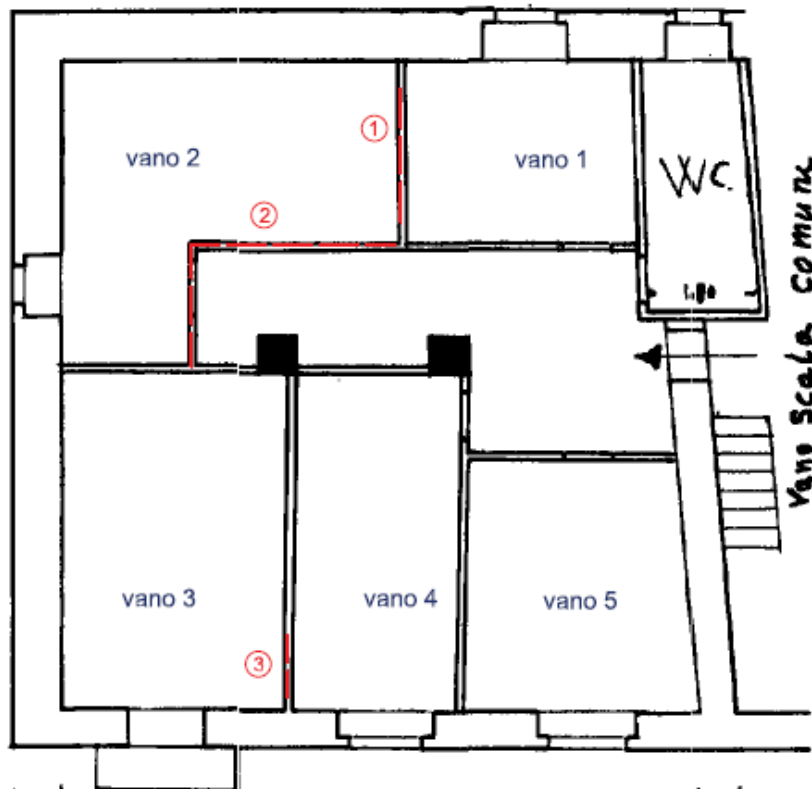
2. non vi è corrispondenza sulla posizione al piano del fabbricato tra la visura catastale e la reale ubicazione dell'immobile. Dalla visura catastale, infatti, l'immobile risulta essere ubicato al piano terra mentre nella realtà è situato al primo piano del fabbricato così come da elaborato grafico catastale (allegato 5B)

QUESITO N°6: Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Per quanto già premesso, a seguito del confronto tra lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto, e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali è emerso che vi sono delle evidenti differenze nelle consistenze interne.

Tali difformità, già descritte nei punti precedenti e riportate sulla planimetria seguente, consistono in:

- 1- Apertura ad arco tra il vano 1 e il vano 2,
- 2- Demolizione tramezzatura vano 2,
- 3- Realizzazione di porta di collegamento tra vano 3 e vano 4



Per poter provvedere alla eliminazione delle difformità di cui ai precedenti punti, nonché alla regolarizzazione di quanto sopra indicato, è necessario procedere ad una sanatoria di quanto realizzato. Ovvero:

A - Sanatoria dei luoghi mediante S.C.I.A.: Si rende necessario sanare i luoghi, oggetto di relazione, ricorrendo alla predisposizione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria, necessaria per provvedere all'aggiornamento planimetrico allo stato attuale.

In tale documento si provvederà ad indicare inoltre i lavori di adeguamento sugli impianti che verranno eseguiti al fine di ottenere l'agibilità dell'immobile stesso. Si fa presente che, la redazione di tale documentazione, dovrà avvenire mediante piattaforma telematica S.U.E. Calabria (Sportello Unico Edilizia Calabria).

B - Adeguamento Catastale: a seguito di quanto indicato al punto A, è necessario adeguare catastalmente l'immobile in oggetto predisponendo una Variazione Catastale, necessaria per riprodurre l'esatta rappresentazione dei luoghi e la loro corretta ubicazione attuale. Tale documentazione sarà redatta mediante software DOCFA, e trasmessa tramite piattaforma SISTER agli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio.

I costi delle operazioni predette sono, allo stato attuale, quantificabili in circa € 2.000,00

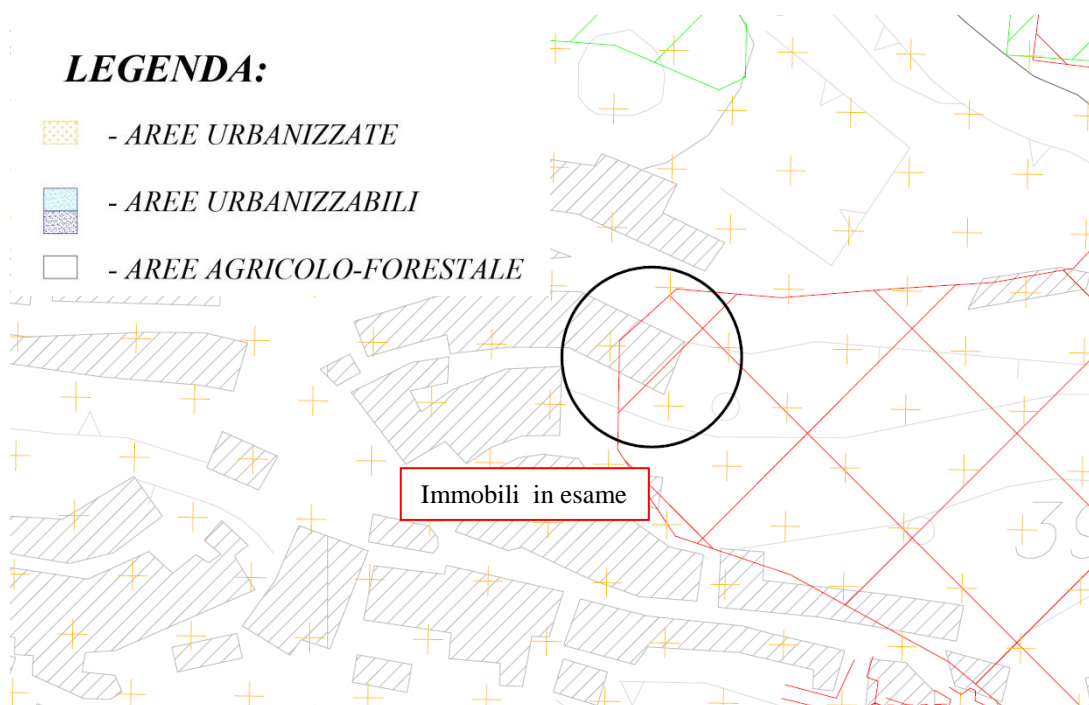
Poiché l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi onere e spesa che possa scaturire dalla presenza delle predette difformità catastali e urbanistiche, si terrà conto delle spese necessarie per la regolarizzazione della situazione di fatto in sede di determinazione del valore di stima.

QUESITO N°7: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalle indagini svolte presso ufficio tecnico comunale di Luzzi, e consultando lo strumento urbanistico vigente, l'immobile risulta essere "uso abitativo" ubicato in Zona A.T.U.C. - centro storico (Ambito Territoriale Urbano Consolidato (I.C.E. = 0,40 mq/mq). (Allegato n°12)

COMUNE DI LUZZI : "Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)"

Immobili piena proprietà			Fabbricato		
Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vincoli	PAI - PGRA
49	636	7	Zona A.T.U.C. - centro storico (Ambito Territoriale Urbano Consolidato (I.C.E. = 0,40 mq/mq)	-	In minor parte aree di attenzione PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) adottato, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 152/2006, con Delibera n° 1 del Comitato Istituzionale Integrato del 17 dicembre 2015, approvato dal Comitato Istituzionale Integrato in data 3 marzo 2016 giusto Decreto del Segretario Generale n. 540 del 13.10.2020 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. - Vincolo per scopi idrogeologici imposto ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 N. 3267: rischio Idrogeologico e Forestale;



QUESITO N°8: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47. in particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'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;*

L'immobile oggetto di stima risulta costruito in data anteriore il 01 Settembre 1967. Dalle indagini svolte presso ufficio tecnico comunale di Luzzi (CS), non esistono atti autorizzativi né certificato di agibilità (Allegato n°12) e pertanto risulta necessario, unitamente alle operazioni di regolarizzazione citate nel quesito 6, provvedere alla Segnalazione certificata per l'agibilità, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione degli stessi competenti organi.

Con il Decreto del Fare, legge n. 69/2013, è possibile ottenere tale certificato mediante un'autocertificazione nota come SCA Segnalazione Certificata di Agibilità redatta dal Direttore dei Lavori o di un altro tecnico incaricato, che attesti la sussistenza dei requisiti richiesti ai fini di rilascio dell'agibilità. In particolare, assicura che la struttura è a norma di legge per quanto attiene:

- le condizioni di igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati;
- la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Alla Segnalazione certificata per l'agibilità va allegata, tra l'altro, la seguente documentazione:

- la ricevuta di versamento dei costi Amministrativi diritti di segreteria degli stessi competenti organi, ad oggi non quantificabili;
- il certificato di collaudo statico o Certificato di Idoneità Statica (CIS) redatto da un professionista abilitato.
- la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- la dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, il certificato di collaudo degli stessi.

I costi delle operazioni predette sono, allo stato attuale, quantificabili in:

<u>2500€</u>	<u>Per la redazione, da parte di tecnico abilitato, di SCA corredata da Certificato di Idoneità Statica (CIS), anche in forma di perizia giurata, che attesta le idonee condizioni di sicurezza delle strutture portanti in mancanza del certificato di collaudo statico per edificio ante '67.</u>
<u>2500€</u>	<u>Per lavori di adeguamento degli impianti e messa a norma dell'immobile in oggetto.</u>

QUESITO N°9: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattasi di un unico immobile e pertanto è vendibile in un unico lotto.

QUESITO N°10: Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

L'immobile acquisito all'attivo del pignoramento non risulta pignorato pro quota.

QUESITO N°11: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registri 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

Allo stato attuale l'immobile pignorato risulta occupato ed utilizzato come studio professionale privato.

A seguito di un'attenta revisione dei documenti a disposizione, non è stato possibile individuare alcun contratto di locazione relativo all'immobile, né tra quelli archiviati né tra quelli eventualmente depositati presso le autorità locali o catastali, il che impedisce di verificare i termini della locazione stessa.

QUESITO N°12: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile in questione non risulta essere sotto occupazione del coniuge o dell'ex coniuge del debitore esecutato, come confermato dalle verifiche eseguite.

QUESITO N°13: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, e non si è rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

QUESITO 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;*

L'immobile in oggetto è ubicato in un edificio che non ha definito un condominio, il che implica che l'intero fabbricato non è stato organizzato in modo formale per gestire parti comuni condivise tra i vari proprietari.

A seguito delle indagini condotte, non è stato possibile reperire pertanto alcun dato relativo alle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, né informazioni su eventuali spese straordinarie. Le richieste fatte ai soggetti coinvolti e la revisione dei documenti disponibili non hanno portato ad alcun risultato utile in merito alla presenza di tali costi o alla loro registrazione.

QUESITO N°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;*

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CRITERIO DI STIMA E COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI.

Com'è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

A tal fine, si è provveduto a tenere in considerazione per la stima numerosi fattori caratterizzanti l'unità immobiliare in oggetto, tra cui:

- a) La strategica collocazione del bene, ubicato in zona centrale, facilmente raggiungibile dalle arterie principali;*
- b) L'appetibilità commerciale;*
- c) Le caratteristiche edilizie del fabbricato e la consistenza dell'unità immobiliare.*

PROCESSO LOGICO ESTIMATIVO ADOTTATO

Il sottoscritto, per la determinazione del più probabile valore dell'immobile oggetto di pignoramento ha inteso procedere con le seguenti modalità:

FASE N°1) considerare due criteri di stima, meglio descritti in seguito, per determinare così il VALORE EFFETTIVO DI MERCATO che sarà definito VALORE BASE STIMATO, pari alla media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei seguenti criteri:

- A) il valore desunto applicando quale criterio di stima quello denominato "per comparazione di un immobile";*
- B) il valore commerciale derivante da indagini presso gli operatori economici della zona;*

FASE N°2) Infine, per il calcolo del PREZZO BASE il sottoscritto provvederà a decurtare dal VALORE BASE STIMATO determinato nella fase precedente i costi necessari da sostenere per sanare gli eventuali abusi urbanistici e/o catastali presenti.

FASE N°1: DETERMINAZIONE DEL VALORE EFFETTIVO DI MERCATO

A) VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE DI IMMOBILE - (V₁)

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio è stato possibile determinare delle quotazioni per tipologia di immobili a destinazione residenziale a quelli oggetto della presente relazione (**Allegato n°13**).

Per la determinazione del prezzo medio di mercato al metro quadrato dell'immobile destinato ad abitazione di natura economica si è provveduto a determinare il valore ammissibile tra i valori di mercato espressi nella banca dati che oscillano tra un prezzo minimo pari € 470,00 al m² e massimo pari a € 670,00 al m².

Pertanto, il sottoscritto ha determinato, per il bene oggetto di stima, un valore medio di mercato (V_{mm}), opportunamente mediato da alcuni coefficienti correttivi quali l'appetibilità commerciale dell'unità immobiliare e le sue caratteristiche funzionali estetiche e di manutenzione, pari a: V_{mm}= € 480,00 al m².

Per determinare il valore complessivo, si è moltiplicato il valore medio di mercato ora ricavato per la superficie commerciale determinata in precedenza.

$$V1 \text{ appartamento} = 480,00 \text{ €/m}^2 \times 140,00 \text{ m}^2 = 67.200,00 \text{ €}$$

B) VALORE COMMERCIALE SU LUZZI (CS) - (V₂)

Il secondo criterio di stima utilizzato è stato quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che assume nel mercato e, quindi, il compito del sottoscritto è risultato quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per la determinazione del valore delle aree si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato che per definizione è quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

Questo, per gli immobili a destinazione residenziale e di pertinenza viene, di norma, effettuato con il criterio di comparazione di beni di uguali caratteristiche presenti sul mercato, oggetto di recente compravendita.

Pertanto, considerando la posizione geografica, la tipologia dell'immobile, le sue caratteristiche intrinseche e di rifinitura, la sua appetibilità sul mercato, mediante l'ausilio di informazioni dettagliate rilevate dalle agenzie immobiliari del luogo, da riviste specializzate, da borsini immobiliari si è potuto stabilire, un prezzo di mercato a metro quadrato oscillante tra un minimo di € 400,00 al m² ed un massimo pari ad € 500,00, pertanto ne deriva un valore medio pari a: € 450,00.

Per determinare il valore complessivo, si è moltiplicato il valore medio di mercato ora ricavato per la superficie commerciale determinata in precedenza.

$$V2 \text{ appartamento} = 450,00 \text{ €/m}^2 \times 140,00 \text{ m}^2 = 63.000,00 \text{ €}$$

Pertanto:

Mediando i due valori calcolati in precedenza, i V1^{APPARTAMENTO} + V2^{APPARTAMENTO}
(67.200,00 € + 63.000,00 €) / 2 **si otterrà il**

VALORE EFFETTIVO DI MERCATO

Piena proprietà di un immobile destinato ad uso abitazione, sito nel Comune di Luzzi (Cs), alla Via Cesare Firrao n.34, posto al piano Primo, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) al foglio 49 particella 636 sub 7

€ 65.100,00€

FASE N°2) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE

Piena proprietà di un immobile destinato ad uso abitazione, sito nel Comune di Luzzi (Cs), alla Via Cesare Firrao n.34, posto al piano Primo, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) al foglio 49 particella 636 sub 7

VALORE BASE TOTALE STIMATO	€ 65.100,00
ABBATTIMENTO DEL 15%	15%
VALORE BASE CON ABBATTIMENTO DEL 15%	€ 55.335,00
COSTI PER DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI	€ 2.000,00
COSTI PER OTTENIMENTO AGIBILITA'	€5.000,00
VALORE AL NETTO DELLE SUDETTE CORREZIONI E DECURTAZIONI	€ 48.335,00

QUESITO N°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.

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

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base con l'indicazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento in conformità alle indicazioni fornite ai quesiti precedenti, sottolineando che l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi eventuale onere o spesa che possa scaturire.

SINTESI LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Immobile destinato ad uso abitazione, sito nel Comune di Luzzi (Cs), alla Via Cesare Firrao n.34, posto al piano Primo.
DESCRIZIONE CATASTALE	N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) al foglio 49 particella 636 sub 7
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena Proprietà [REDACTED]
CONSISTENZA	Mq 140,00
VALORE BASE STIMATO AL m ²	€ 465,00
VALORE BASE TOTALE STIMATO	€ 65.100,00
VALORE BASE CON ABBATTIMENTO DEL 15%	€ 55.335,00
COSTI PER DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI	€ 2.000,00
COSTI PER OTTENIMENTO AGIBILITA'	€5.000,00
VALORE TOTALE FINALE AL NETTO DELLE SUDDETTE CORREZIONI E DECURTAZIONI	€ 48.335,00

4) OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI FINALI PER LA VENDITA

Il sottoscritto dichiara:

- a) di aver inviato telematicamente il proprio elaborato peritale , completo di tutti gli allegati e del foglio riassuntivo richiesto dal quesito n°15, oltre tutti gli allegati, nonché la relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima;
- b) di aver inviato copia del proprio elaborato al creditore procedente, al debitore esecutato per posta ordinaria all'indirizzo di residenza in atti ed al custode nominato e chiedendo alle parti di far pervenire presso lo scrivente C.T.U. le note di osservazione al proprio elaborato entro e non oltre il 30/12/2024. **(Allegato n° 14).**

Avendo il sottoscritto espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Con estrema osservanza
Cosenza, 25/11/2024

IL C.T.U .
[REDACTED]