

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] li 04/04/2025

Esperto del Giudice

Dott. Ing. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED]
[REDACTED]

III. mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED]

Tribunale Ordinario di Cosenza - Sezione Esecuzioni Immobiliari

1. Premessa

Con decreto del 05.02.2025, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. [REDACTED], residente in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di [REDACTED] al n° [REDACTED] e iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cosenza al numero [REDACTED] esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° [REDACTED], invitandolo a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico. In data 10.02.2025 il sottoscritto ha prestato giuramento (in modalità telematica) e su disposizione del Giudice dell'Esecuzione gli venivano affidati i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile (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 inadeguati (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, 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 urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia di 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'articolo 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 ed 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 alla 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 articolo 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 del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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 di 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).

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto Esperto del Giudice ha eseguito una serie di accertamenti e verifiche recandosi presso diversi Uffici Pubblici ed ha acquisito la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico affidatogli.

In particolare:

- presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di ██████████ ha acquisito le visure storiche per immobile e le visure attuali per soggetto (Cifr.All.3), le planimetrie delle unità immobiliari interessate (Cifr.All.5), l'elaborato planimetrico (Cifr.All.5) nonché un estratto di mappa della zona (Cifr. All.4);
- presso l'Ufficio Provinciale di ██████████ – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, per i beni pignorati, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto dal 18/12/1990 al 18/02/2025 (Cifr. All.6);
- ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di ██████████ il rilascio di un attestato da cui risultino eventuali contratti di locazione riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento (Cifr. All.10);
- ha inoltrato all'Amministratore del condominio "██████████" di cui gli immobili fanno parte, richiesta di rilascio di una certificazione da cui risultino eventuali spese condominiali non pagate (Cifr. All.11);
- ha inoltrato al Comune di ██████████ richiesta per accesso agli atti, rilascio documentazione, nonché rilascio di un'attestazione da cui risultino (Cifr. All.7):
 - gli estremi della licenza o concessione edilizia e la presenza di eventuali pratiche di SCIA, o altri titoli edilizi, nonché di eventuali condoni edilizi riguardanti gli immobili pignorati;
 - se gli stessi sono dotati di agibilità;
 - se su di essi gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità o altri tipi di vincoli;
 - se esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - la zona in cui sono ubicati gli immobili secondo le indicazioni dello strumento urbanistico comunale, precisando gli estremi dello stesso strumento urbanistico in vigore;
 - toponomastica attuale (via e numero civico), nonché confini attuali degli immobili.

Ha richiesto, inoltre, il rilascio di copia delle autorizzazioni o concessioni a costruire o di altri titoli edilizi con i relativi allegati grafici riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, nonché copia della dichiarazione di agibilità (se rilasciata).

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, risultano così descritti:

*“Immobili siti nel Comune di [REDACTED], [REDACTED] e censiti al **Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] p.S1, cat. C/2, classe 2, mq 23, rendita Euro 71,27; Foglio [REDACTED] particella [REDACTED]; p.1, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, rendita Euro 278,89”.***

Per come formalmente comunicato alle parti mediante PEC del 18/02/2025, inviata all'Avvocato [REDACTED] (per il creditore procedente), all'Avv. [REDACTED] [REDACTED] (per la parte debitrice [REDACTED]), mediante raccomandate A/R n. [REDACTED] e n. [REDACTED] inviate rispettivamente a [REDACTED] e [REDACTED] (debitori) e come concordato con il dott. [REDACTED], custode dei beni pignorati, le operazioni di sopralluogo avrebbero dovuto aver inizio in data 28/02/2025 alle ore 09:30 in via [REDACTED] del Comune di [REDACTED] presso i beni oggetto di esecuzione immobiliare (Cifr. All.1).

In data 19/02/2025, mediante pec da parte dell'Avv. [REDACTED], per conto della signora [REDACTED], è pervenuta richiesta di variazione dell'orario di inizio delle operazioni di sopralluogo alle ore 11:00, anziché alle ore 09:30, sempre dello stesso giorno 28/02/2025, per motivate esigenze familiari, avendo la stessa tre figli minori da accudire.

Il sottoscritto, in accordo con il custode dei beni [REDACTED], ha accolto la richiesta, rispondendo all'Avv. [REDACTED] via pec e notificando la suddetta variazione tramite pec inviata in data 21/02/2025 all'Avv. [REDACTED] e mediante raccomandata¹ con prova di consegna [REDACTED] inviata a [REDACTED] (Cifr. All.1).

Nel giorno stabilito per il sopralluogo sul posto erano presenti:

- il custode Dott. [REDACTED]
- l'avv. [REDACTED], legale della sig.ra [REDACTED];
- la sig.ra [REDACTED], parte esecutata.

Alla presenza degli intervenuti il sottoscritto ha effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati che consistono in un appartamento posto al piano primo e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

La sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile è abitato dalla stessa con tre figli minori (uno di 13 anni, uno di due anni e mezzo e l'altro di 6 mesi) e che risulta essere divorziata dal coniuge sig. [REDACTED], anch'esso esecutato.

Il sopralluogo si chiuse senza la necessità di ulteriore rinvio (Cifr.All.2).

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 Quesito n° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile (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 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).

Il sottoscritto ha verificato la documentazione in atti nella quale risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 22/11/2024 a firma del Dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED] il quale attesta:

“PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. ██████████ del 24/09/2010 rep. ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████ il 27/09/2010 al n. ██████████ di formalità; favore: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; contro: ██████████ con sede a ██████████ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. ██████████, Notaio in ██████████ del 17/11/2005 rep. ██████████ trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████ il 03/12/2005 al n. ██████████ di formalità; favore: ██████████ con sede in ██████████ per i diritti di 1/1 di piena proprietà per quanto riguarda l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato; contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████.

- Ante ventennio, già di proprietà di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per i diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù di Atto notarile pubblico di Donazione e Divisione, rogito Notaio ██████████ del 02/06/1981 rep. ██████████ e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████ il ██████████ al n. ██████████ di formalità.”

3.2 Quesito n° 2

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

Come esposto nel quesito n°1, alla documentazione in atti risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 22/11/2024 a firma del Dott. ██████████ notaio in ██████████ da cui risulta:

“DICHIARAZIONE DEL NOTAIO Il sottoscritto Dott. ██████████ Notaio in ██████████ esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, e che a tutto il 20/11/2024 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. [REDACTED] del 2 [REDACTED] favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]) e contro: [REDACTED] nato [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED]; per Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED].

- Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED] del 2 [REDACTED] favore: [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale Di [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED]

- Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED] del [REDACTED] favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] 7, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] presso il Tribunale di [REDACTED] in data [REDACTED]”.

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare presso l'Ufficio Provinciale di [REDACTED] – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto dal 18/12/1990 al 18/02/2025 del bene pignorato (Cifr. All.6).

Da tali aggiornamenti risulta che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 27/09/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4 [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del [REDACTED]- Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del [REDACTED]- Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.3 Quesito n° 3

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

Il sottoscritto, per una corretta identificazione del bene, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di [REDACTED] le visure storiche per immobile e le visure attuali per soggetto (Cifr.All.3) riguardanti i beni pignorati, le planimetrie (Cifr.All.5), l'elaborato planimetrico (Cifr. All.5), nonché un estratto di mappa della zona (Cifr. All.4).

Inoltre presso l'Ufficio Provinciale di [REDACTED] – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, per i beni pignorati, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto dal 18/12/1990 al 18/02/2025 (Cifr.All.6).

3.4 Quesito n° 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di ██████████ in via ██████████ e sono costituiti da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (tre piani fuori terra oltre mansarda e piano seminterrato), e da un magazzino/locale deposito ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato. Essi fanno parte di un condominio denominato ██████████ che presenta uno spazio condominiale pavimentato, recintato con muretto e sovrastante ringhiera, a cui si accede mediante un cancello carrabile e scorrevole in ferro.

Al fabbricato si arriva dalla strada principale via ██████████, attraverso una strada interna denominata ██████████.

La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato; i solai di piano sono realizzati con struttura mista in c.a. e laterizi, quello di copertura sempre con struttura mista in c.a. e laterizi è a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

I muri di tamponatura esterna, sono di tipo a cassa vuota, realizzati con elementi in laterizio; i tramezzi per le divisioni interne sono in laterizi forati.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di lavori di ristrutturazione.

Il collegamento tra i vari piani è assicurato sia da un ascensore che da una scala interna realizzata con gradini rivestiti in granito e protezione laterale in ferro.

Agli immobili oggetto di esecuzione forzata si accede mediante due ingressi in alluminio e vetro, uno principale posto a piano terra che, mediante la scala interna e l'ascensore, conduce ai diversi piani del fabbricato e l'altro posto al piano seminterrato che introduce ai locali deposito.

L'immobile identificato al foglio ■■■■■ partecella ■■■■■ sub ■■■■■ consiste in un appartamento posto al piano primo composto da cucina soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio adibito a lavanderia con doccia e wc, un disimpegno e 2 balconi.

I vani presentano pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti risultano intonacate e rifinite con stucco, i soffitti sono intonacati e tinteggiati (Cifr. All.14).

La cucina, il ripostiglio ed il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

I balconi presentano pavimentazione in mattonelle di klincher e parapetto di protezione parte in ferro e parte in muratura.

Le porte interne sono realizzate in legno, mentre il portoncino di ingresso risulta del tipo blindato; gli infissi esterni sono realizzati in pvc con scuroni orientabili.

Il bene pignorato è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e igienico – sanitario, impianto di climatizzazione e allarme. Allo smaltimento dei liquami si provvede mediante allacciamento alla rete fognaria cittadina.

L'appartamento confina con spazio condominiale per due lati, con il sub 12 e con il sub 31 per gli altri due lati.

L'immobile posto al piano seminterrato ed identificato al foglio 7, partecella 1314 sub 7 è costituito, invece, da un locale deposito. Ad esso si accede mediante un ingresso interno al fabbricato in ferro e una saracinesca esterna in lamiera a rullo.

Il locale deposito presenta pavimento in mattonelle, pareti intonacate e tinteggiate e risulta dotato di impianto elettrico (Cifr. All.14).

Esso confina con sub 41, sub 25, sub 28 e sub 36.

Non sono presenti parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, ecc.).

Gli immobili sono ubicati in una zona in cui sono presenti numerosi servizi (scuole, case di cura, farmacia, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, supermercati), infrastrutture primarie (strade, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica) e infrastrutture secondarie (asili nido, scuole, chiese).

In particolare gli immobili distano circa 13 km dal municipio del Comune di ■■■■■, 20 km da quello della città di ■■■■■ la zona presenta agevoli collegamenti sia con l'Autostrada de ■■■■■ il cui svincolo più vicino ■■■■■) si trova a circa 2,5 Km, sia con le Ferrovie dello Stato e dista circa 80 Km dall'aeroporto internazionale di ■■■■■.

L' appartamento oggetto di pignoramento presenta una superficie interna calpestabile pari a 70 mq e una superficie netta dei balconi pari a 18 mq.

Il locale deposito, invece, ha superficie interna calpestabile pari a 25 mq.

I dati catastali attuali dei beni pignorati sono i seguenti (Cifr. All.3):

- Comune di ██████████ Catasto Fabbricati: foglio ██████, particella ██████, sub 11, zona cens. 2, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani;

Dati di superficie: totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq;

Rendita € 278,89;

Indirizzo: ██████████, Piano 1;

Intestatari catastale:

- 1) ██████████, nato ad ██████ il ██████, CF: ██████████, diritto di proprietà: ½ in regime di comunione dei beni con ██████████
██████████
- 2) ██████████ ██████████, nata a ██████ ██████ il ██████, CF: ██████████, diritto di proprietà: ½ in regime di comunione dei beni con ██████████.

- Comune di ██████████ Catasto Fabbricati: foglio ██████ particella ██████, sub 7, zona cens. 2, Cat. C/2, Classe 2, consistenza 23 mq;

Dati di superficie: totale 27 mq;

Rendita € 71,27;

Indirizzo: ██████████ Piano S1;

Intestatari catastale:

- 1) ██████████, nato ad ██████ il 16/11/1984, CF: ██████████, diritto di proprietà: ½ in regime di comunione dei beni con ██████████
██████████
- 2) ██████████ ██████████, nata a ██████ ██████ il ██████, CF: ██████████, diritto di proprietà: ½ in regime di comunione dei beni con ██████████

3.5 Quesito n° 5

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

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento ed i dati in esso indicati hanno identificato inequivocabilmente gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

3.6 Quesito n° 6

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

Per quanto riguarda la documentazione catastale, dalle risultanze dei vigenti registri catastali (Cifr. All.3), emerge per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare la situazione di seguito descritta.

Gli immobili sono così identificati:

- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 11, zona cens. 2, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani;
Dati di superficie: totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq;
Rendita € 278,89;
Indirizzo: [REDACTED] Piano 1;
- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub 7, zona cens. 2, Cat. C/2, Classe 2, consistenza 23 mq;
Dati di superficie: totale 27 mq;
Rendita € 71,27;
Indirizzo: [REDACTED], Piano S1.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita emergono le seguenti difformità rispetto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo:

- nel locale cucina soggiorno al catasto risultano presenti due accessi al balcone e una finestra; in realtà è stato realizzato un solo accesso al balcone e una finestra, posizionata in maniera differente rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale;

- nella planimetria catastale del locale bagno non è stata riportata la finestra presente in fase di sopralluogo e presente anche nel progetto approvato.

Occorre, quindi, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del piano primo. La spesa presuntiva per tale aggiornamento ammonta a 600 €.

3.7 Quesito n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dall'attestazione rilasciata dal Responsabile del servizio del territorio del Comune di XXXXXXXXXX in data 05.03.2025 (Cifr. All.7), risulta che in base al vigente Piano Regolatore Generale il terreno su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione ricade in zona di completamento B/4; in base alle previsioni del Piano Strutturale Comunale il terreno su cui insistono gli immobili ricade in Ambito Urbanizzato Residenziale di Recente Formazione non ancora Consolidato AURC.4.

3.8 Quesito n° 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia di 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'articolo 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 ed il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

Al fine di stabilire la conformità o meno dei beni pignorati alle autorizzazioni o concessioni amministrative sono stati effettuati accurati accertamenti presso il Settore Urbanistica del Comune di ██████████; da tali accertamenti è emerso che per il fabbricato contenente gli immobili oggetto della presente relazione sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n.████ del ██████████ (Cifr. All.8), rilasciato alla ██████████ ██████████, legale rappresentante ██████████;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) n.████ del ██████████1, presentata da ██████████ (Cifr. All.8);
- Permesso di costruire in variante n.████ del ██████████, rilasciato a ██████████ (Cifr. All.8).

L'ultimo titolo rilasciato prevede la realizzazione di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato, realizzato nel rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico vigente.

In fase di sopralluogo è stata riscontrata la seguente difformità rispetto a quanto autorizzato:

- nel locale cucina soggiorno in progetto erano previsti due accessi al balcone e una finestra; in realtà è stato realizzato un solo accesso al balcone e una finestra al posto dell'altro accesso.

Non si tratta, quindi, di variazioni volumetriche ma di semplice difformità prospettica.

La difformità riscontrata potrà essere regolarizzata presentando al Comune di ██████████ ██████████ apposita SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria.

Il costo per detta regolarizzazione ammonta a:

- 200 € per diritti di segreteria;
- 516 € per sanzione amministrativa;
- 800 € per spese tecniche;

e quindi per un importo complessivo di 1.516,00 €.

I beni risultano dotati di certificato di agibilità n. ██████████, rilasciato dal responsabile di gestione delle attività edilizie in data ██████████(Cifr. All.9).

3.9 Quesito n° 9

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

Viste le dimensioni ridotte sia dell'appartamento che del locale deposito, si ritiene che, per una più vantaggiosa occasione di vendita, gli immobili debbano essere venduti in un unico lotto.

3.10 Quesito n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex articolo 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.

Per come esposto precedentemente i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano di piena proprietà degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] con diritto di proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni, pertanto non è necessario procedere a divisioni in natura.

3.11 Quesito n° 11

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

Al momento dell'accesso, per come riportato anche nel verbale di sopralluogo n.1 (Cifr. All.2), gli immobili oggetto di esecuzione risultano occupati dalla signora [REDACTED] e i suoi tre figli minori: [REDACTED] di anni 13, [REDACTED] 2 anni e mezzo, [REDACTED] 6 mesi.

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di [REDACTED] emerge che, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili pignorati (Cifr. All.10).

3.12 Quesito n° 12

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

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati risultano occupati dalla signora [REDACTED] e dai suoi tre figli minori. Come dichiarato nel verbale di sopralluogo n.1 (Cifr. All.2) la signora risulta divorziata dal coniuge [REDACTED]. Pertanto il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale che si riporta nell' allegato n.12.

3.13 Quesito n° 13

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

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.

Dalla documentazione rilasciata dal Responsabile del Settore del territorio del comune di [REDACTED] in data 05.03.2025 (Cifr. All.7) emerge che gli immobili in argomento:

- *“non sono interessati da vincoli storici, artistici, alberghieri di inedificabilità o di indivisibilità;*
- *Non sono interessati da altri vincoli inibitori;*
- *Non sono interessati da procedure espropriative per pubblica utilità.*

Che per gli stessi non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.”

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un condominio denominato “[REDACTED]” il sottoscritto ha provveduto, pertanto, ad inoltrare all'Amministratore richiesta di informazioni in merito alle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (Cifr. All.11).

Dall'attestazione rilasciata dall'Amministratore risulta che le spese condominiali non pagate dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] ammontano complessivamente a € 4.258,43.

Inoltre nei confronti della proprietà [REDACTED] è in corso un procedimento di recupero degli oneri condominiali tramite Decreto Ingiuntivo.

Infine sono programmati alcuni interventi trattati nell'assemblea del 13 marzo 2025, ma non deliberati e rinviati ad altra assemblea condominiale.

Le spese ordinarie mensili ammontano a € 43,54 (€ 37,90 per l'appartamento e € 5,64 per il magazzino/locale deposito).

3.14 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 del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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.

La stima del valore commerciale della piena proprietà dei beni viene condotta con il metodo sintetico - comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario a metro quadro di superficie commerciale.

Considerazioni generali per la stima

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza la formula matematica:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti correttivi.

La superficie commerciale equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di:

- superfici coperte;
- superfici ponderate d'uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

La quotazione al metro quadro di un immobile è un valore individuato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, basato sulla zona omogenea in cui si trova (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale".

I coefficienti correttivi sono relativi alle caratteristiche dell'immobile come:

- piano;
- stato locativo;
- riscaldamento;
- esposizione e vista;
- stato di conservazione;
- luminosità.

Si fa osservare che i fattori più importanti che incidono sul valore dei fabbricati civili e che sono stati esaminati preliminarmente sono i seguenti:

- fattori estrinseci:
 - caratteri del centro urbano in cui sono posizionati i fabbricati, quali la dimensione demografica, i collegamenti pubblici generali a centri vicini, il clima, la presenza di servizi, la possibilità di offerte di lavoro;
 - i caratteri generali della zona in cui i fabbricati sono ubicati, quali la posizione (zona centrale, semicentrale, periferica, suburbana, degradata, industriale, agricola, direzionale), l'interesse artistico-storico, turistico, la dotazione di verde, la salubrità dell'aria, la vicinanza al centro principale degli affari, il livello socio-economico della popolazione, il livello di urbanizzazione, i collegamenti con mezzi di trasporto pubblici, la disponibilità di parcheggi, la qualità edilizia media, l'epoca di costruzione dei fabbricati;
- fattori intrinseci:
 - tipologia edilizia dei fabbricati (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa);

- finiture edilizie dei fabbricati (popolari, economiche, civili, di lusso) e dotazione di impianti tecnologici;
- vetustà;
- stato di conservazione;
- consistenza dei fabbricati;
- affacci, panoramicità, esposizione, luminosità;
- servitù attive e passive ed eventuali altri vincoli di natura pubblica o privata.

La superficie commerciale, viene calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98, partendo dalle superfici lorde degli immobili e introducendo i seguenti coefficienti di ponderazione delle superfici:

- balconi, terrazzi, portici:
 - nella misura del 30% fino a mq 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente;

CALCOLO SUPERFICI

- **Appartamento piano primo:**
 - Superficie lorda: 80 mq;
 - Superficie balconi: 20 mq;
- **Locale deposito piano seminterrato:**
 - Superficie lorda: 27 mq.

La superficie commerciale calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

- appartamento piano primo:

$$S_{CA} = 80 \text{ mq} + 20 \text{ mq} \times 30\% = 86 \text{ mq}$$
- locale deposito piano seminterrato:

$$S_{CLD} = 27 \text{ mq.}$$

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stata effettuata conducendo un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale, consultando agenzie immobiliari, riviste e testi specializzati in materia.

Sono state condotte indagini preliminari al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche, comparto urbanistico e destinazione d'uso, a quelli oggetto di stima.

APPARTAMENTO

E' stata effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che l'appartamento pignorato è ubicato in fascia/zona:

“suburbana DA [REDACTED]
[REDACTED]; codice di zona: E1; microzona catastale n.1” (Cifr. All.13).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per abitazioni di tipo economico e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 680 €/mq ed un valore massimo di 1.000 €/mq e quindi con un valore medio di 840,00 €/mq.

Nel caso in esame il bene oggetto di stima:

- è stato costruito a seguito del rilascio del permesso di costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] e successivo permesso di costruire in variante n. [REDACTED] e risulta conforme a quanto autorizzato ad eccezione della piccola difformità precedentemente esposta;
- fa parte di un condominio denominato “[REDACTED]”
- presenta uno stato di conservazione buono all'interno ma l'esterno necessita di lavori di ristrutturazione;
- è dotato di tutti gli impianti tecnologici oltre a quello di allarme/antintrusione;
- è dotato di certificato di agibilità;
- ricade in zona dotata di numerosi servizi (scuole, negozi al dettaglio, bar, supermercati, impianti carburanti, chiese) e con infrastrutture primarie e secondarie adeguate;
- al fabbricato si accede dalla strada principale via [REDACTED] attraverso una strada secondaria interna.

Inoltre la zona presenta agevoli collegamenti con la città di [REDACTED] con l'autostrada [REDACTED] e con l'Aeroporto Internazionale di [REDACTED].

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda l'appartamento, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 840 €/mq, utilizzando opportuni coefficienti correttivi.

Nel caso in esame sono stati considerati idonei coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che deprezzano il bene in esame vanno evidenziati:

- la posizione interna rispetto alla strada principale (██████████): coeff. 0,97;
- lo stato di conservazione esterno del fabbricato a cui appartengono i beni oggetto di pignoramento, che necessita di lavori di ristrutturazione: coeff. 0,98.

Tra i fattori che aumentano il valore del bene vanno considerati i seguenti:

- rifiniture interne di buona qualità con accurata tecnica di posa in opera: coeff. 1,07;
- esposizione e luminosità degli ambienti: coeff. 1,05;
- presenza dell'impianto di allarme/antintrusione oltre a tutti gli altri impianti tecnologici: coeff. 1,02.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{840,00 \text{ €/mq} \times 0,97 \times 0,98 \times 1,07 \times 1,05 \times 1,02 = 915,06 \text{ €/mq} \approx 915,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene quello dell'appartamento oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V = 86 \text{ mq} \times 915,00 \text{ €/mq} = 78.690,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 1.516,00 € (Vedi par. 3.8 – Quesito n°8);
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € (Vedi par. 3.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene (**appartamento**) è il seguente:

$$\mathbf{V_{CA} = \text{€} (78.690,00 - 1.516,00 - 600,00) = \text{€} 76.574,00.}$$

MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Anche per il magazzino/locale deposito sono state condotte indagini al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche e destinazione d'uso a quello oggetto di stima, nonché accurate indagini del mercato immobiliare locale.

E' stata, infine, effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che il locale deposito è ubicato in fascia/zona:

“suburbana/

codice di zona: E1; microzona catastale n.1” (Cifr. All.13).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2024 per box e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 320 €/mq ed un valore massimo di 460 €/mq e quindi con un valore medio di 390,00 €/mq.

Per tener conto della qualità del bene riscontrata in fase di sopralluogo sono stati considerati opportuni coefficienti che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1).

Tra i fattori che aumentano il valore del bene sono stati considerati i seguenti:

- presenza di due accessi, uno dall'interno del fabbricato, l'altro dall'esterno mediante un'ampia apertura, munita di saracinesca, che consente l'accesso anche a mezzi: coeff. 1,05;
- rifiniture interne accurate della pavimentazione, dell'intonaco, della tinteggiatura delle pareti e presenza dell'impianto elettrico: coeff. 1,03.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{390,00 \text{ €/mq} \times 1,05 \times 1,03 = 421,78 \text{ €/mq} \approx 422,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale del locale deposito** oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V_{LD} = 27 \text{ mq} \times 422,00 \text{ €/mq} = 11.394,00 \text{ €.}}$$

Complessivamente, quindi, il **valore commerciale del bene pignorato (appartamento + locale deposito)** è il seguente:

$$V_c = \text{€} (76.574,00 + 11.394,00) = \text{€} 87.968,00$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario, disposto dal Giudice, pari al 15% del valore, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si ottiene il **valore finale del bene al netto delle suddette decurtazioni**:

$$V_f = \text{€} 74.772,80 \approx \text{€} 74.773,00.$$

3.15 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 di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

La risposta a questo quesito è riportata nell’allegato n°15 - Foglio riassuntivo.

4. Conclusioni

Con decreto del 05.02.2025, il sottoscritto Ing. [REDACTED] veniva nominato esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° [REDACTED]

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di [REDACTED] via [REDACTED] e sono costituiti da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza e da un magazzino/locale deposito ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

L’ appartamento è composto da cucina soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio adibito a lavanderia con doccia e wc, un disimpegno e 2 balconi.

Il locale deposito presenta pavimento in mattonelle, pareti intonacate e tinteggiate e risulta dotato di impianto elettrico e ad esso si accede mediante un ingresso interno al fabbricato in ferro e una saracinesca esterna in lamiera a rullo.

Al momento del sopralluogo l’immobile era abitato dall’esecutata [REDACTED] con tre figli minori.

I dati catastali attuali del bene pignorato sono i seguenti:

- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub 11, zona cens. 2, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani;

Dati di superficie: totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq;

Rendita € 278,89;

Indirizzo: [REDACTED] Piano 1;

Intestatari catastale:

- 3) [REDACTED], nato ad [REDACTED] il 1 [REDACTED], CF: [REDACTED], diritto di proprietà: ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- 4) [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED], CF: [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà: ½ in regime di comunione dei beni
con [REDACTED].
- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 7,
zona cens. 2, Cat. C/2, Classe 2, consistenza 23 mq;
Dati di superficie: totale 27 mq;
Rendita € 71,27;
Indirizzo: [REDACTED] Piano S1;
Intestatari catastale:
3) [REDACTED], nato ad [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED], CF: [REDACTED],
diritto di proprietà: ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
4) [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED], CF:
[REDACTED], diritto di proprietà: ½ in regime di comunione dei beni
con [REDACTED].

Dopo aver effettuato presso gli uffici pubblici competenti tutte le attività di due diligence necessarie per accertare la regolarità urbanistica e catastale degli immobili e per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la stima del valore commerciale del bene con il metodo sintetico-comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento posto al piano primo oggetto di stima risulta pari a **Sc_A = 86 mq**, mentre quella del locale deposito posto al piano seminterrato è **Sc_{LD} = 27 mq**.

Per come dettagliatamente argomentato nei punti precedenti, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'appartamento ammonta a **915,00 €/mq**.

Da tale valore unitario si ottiene quello dell'appartamento oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V = 86 \text{ mq} \times 915,00 \text{ €/mq} = 78.690,00 \text{ €}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA per regolarizzare le difformità riscontrate, pari a 1.516,00 € (Vedi par. 3.8 – Quesito n°8);
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 600,00 € (Vedi par. 3.6 – Quesito n°6).

Pertanto il **valore commerciale** del bene (**appartamento**) è il seguente:

$$V_{cA} = € (78.690,00 - 1.516,00 - 600,00) = € 76.574,00.$$

Per il **locale deposito** il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie è pari a: **422,00 €/mq.**

Da tale valore unitario si ottiene il **valore commerciale** del **locale deposito** oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$V_{cLD} = 27 \text{ mq} \times 422,00 \text{ €/mq} = 11.394,00 \text{ €}.$$

Complessivamente, quindi, il **valore commerciale** del bene pignorato (**appartamento + locale deposito**) è il seguente:

$$V_c = € (76.574,00 + 11.394,00) = € 87.968,00$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario, disposto dal Giudice, pari al 15% del valore, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si ottiene il **valore finale del bene al netto delle suddette decurtazioni:**

$$V_f = € 74.772,80 \approx € 74.773,00.$$

Non si sono riscontrate problematiche particolari nell'espletamento dell'incarico.

Avendo portato a compimento l'incarico affidatogli il sottoscritto, dopo aver inviato la presente relazione di consulenza tecnica a tutte le parti in causa (Cifr. All.17), rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.

li 04/04/2025

In fede

L'esperto del Giudice

Sommario:

<u>1. PREMESSA</u>	<u>1</u>
<u>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</u>	<u>6</u>
<u>3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO</u>	<u>8</u>
3.1 QUESITO N° 1	8
3.2 QUESITO N° 2	9
3.3 QUESITO N° 3	11
3.4 QUESITO N° 4	12
3.5 QUESITO N° 5	14
3.6 QUESITO N° 6	15
3.7 QUESITO N° 7	16
3.8 QUESITO N° 8	16
3.9 QUESITO N°9	18
3.10 QUESITO N°10	18
3.11 QUESITO N°11	19
3.12 QUESITO N°12	19
3.13 QUESITO N°13	20
3.14 QUESITO N°14	21
3.15 QUESITO N°15	27
<u>4. CONCLUSIONI</u>	<u>27</u>

ALLEGATI:

Allegato 1: Avvisi per operazioni di sopralluogo e attestazioni di ricevimento

Allegato 2: Verbale di sopralluogo

Allegato 3: Visura storica per immobile e attuale per soggetto

Allegato 4: Estratto di mappa

Allegato 5: Planimetrie catastali – Elaborato Planimetrico

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie (per immobile e per soggetto)

Allegato 7: Richiesta accesso agli atti e rilascio attestato da parte del Comune di [REDACTED]

Allegato 8: Permesso di costruire n. [REDACTED] del [REDACTED], SCIA n. [REDACTED] del [REDACTED]
Permesso di costruire in variante n. [REDACTED] del [REDACTED] con allegati (Relazione tecnica illustrativa; Pianta; Sezioni e Prospetti)

Allegato 9: Certificato di agibilità

Allegato 10: Richiesta e rilascio attestato da parte dell'Agenzia delle Entrate di [REDACTED]
(contratti stipulati)

Allegato 11: Richiesta informazioni condominiali e rilascio attestato da parte dell'Amministratore

Allegato 12: Provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Allegato 13: Quotazione OMI

Allegato 14: Documentazione fotografica

Allegato 15: Foglio riassuntivo

Allegato 16: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio oscurata

Allegato 17: Attestazioni di invio e ricevimento della relazione di consulenza tecnica d'ufficio alle parti