

TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 136/2022

Promosso da MAIOR SPV SRL

contro

....

Giudice **Dr. Giuseppe Sicilia**

RELAZIONE

Tecnico Incaricato: Ing. Michela De Pietro

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 6020

Iscritto all'Albo del Tribunale di Cosenza al n. 1788

C.F. DPTMHL87T52D086X

P.IVA: 03696840788

con studio in Rende Piazza della Libertà, 24

cellulare: 3209405895

email: michela.depietro@gmail.com pec michela.depietro@ingpec.eu

INDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. PREMESSA..... | 4 |
| 2. OPERAZIONI..... | 8 |
| 3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO..... | 9 |
| 3.1. RISPOSTA AI QUESITI DELLA FASE PRELIMIANRE | 9 |
| 3.2. RISPOSTA AL QUESITO 1..... | 11 |
| 3.3. RISPOSTA AL QUESITO 2..... | 11 |
| 3.4. RISPOSTA AL QUESITO 3..... | 13 |
| 3.5. RISPOSTA AL QUESITO 4..... | 14 |
| 3.6. RISPOSTA AL QUESITO 5..... | 15 |
| 3.7. RISPOSTA AL QUESITO 6..... | 16 |
| 3.8. RISPOSTA AL QUESITO 7..... | 17 |
| 3.9. RISPOSTA AL QUESITO 8..... | 17 |
| 3.10. RISPOSTA AL QUESITO 9..... | 18 |
| 3.10.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE..... | 18 |
| 3.10.1.1. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE..... | 20 |
| 3.10.1.2. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE..... | 21 |
| 3.10.1.3. CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE..... | 22 |
| 3.10.1.4. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE..... | 23 |
| 3.11. RISPOSTA AL QUESITO 10..... | 24 |
| 3.12. RISPOSTA AL QUESITO 11..... | 25 |
| 3.13. RISPOSTA AL QUESITO 12..... | 25 |
| 3.14. RISPOSTA AL QUESITO 13..... | 26 |
| 3.15. RISPOSTA AL QUESITO 14..... | 26 |
| 3.16. RISPOSTA AL QUESITO 15..... | 26 |
| 4. CONCLUSIONI..... | 27 |

ALLEGATI

- Allegato 1 – Documentazione catastale e ispezione ipotecaria;
- Allegato 2 – Documentazione su stato civile del debitore;
- Allegato 3 – Documentazione titoli abilitativi;
- Allegato 4 – Documentazione destinazione urbanistica;
- Allegato 5 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 6 – Planimetria immobile oggetto di stima;
- Allegato 7 – Valori OMI e dati per la stima;
- Allegato 8 – Computo metrico estimativo lavori;
- Allegato 9 – Documentazione fotografica immobili;
- Allegato 10 – Foglio Riassuntivo (quesito n°14).

Procedura esecutiva immobiliare n° 136/2022 r.g.espr. promossa da MAIOR SPV SRL contro

1. PREMESSA

Con ordinanza del 02/02/2023 la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Michela De Pietro con studio in Rende (CS), Piazza della Libertà n° 24 ed ivi residente, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva immobiliare n° 136/2022 r.g.espr. promossa da da MAIOR SPV SRL contro

In data 07/02/2023 la sottoscritta accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento rito in forma telematica.

Con ordinanza del 02/02/2023 venivano formulati i seguenti quesiti preliminari:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento)

e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

E, compiuto questo preliminare controllo, si disponeva che l'esperto provveda:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di*

opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore*

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

2. OPERAZIONI

Le attività relative all'espletamento della consulenza si sono sviluppate per come di seguito specificato:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente;
- ricerche documentali di eventuali documenti non depositati in atti;
- verifica dello stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- verifiche tecnico-amministrative presso vari Enti;
- stima dell'immobile.

Nel dettaglio, le operazioni, volte a reperire gli elementi necessari ad espletare la consulenza tecnica d'ufficio, si possono riassumere per come di seguito specificato:

- in data 07/02/2023 veniva accettato l'incarico prestando giuramento telematico di rito;
- in data 21/02/2023 veniva svolto il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima (Allegato 5);
- in data 20/03/2023 veniva richiesta la verifica sui beni ed il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mendicino (Allegato 4);
- in data 20/03/2023 veniva inoltrata agli uffici del Comune di Mendicino richiesta di accessibilità alla consultazione della pratica edilizia dell'immobile oggetto di perizia; la stessa veniva ritirata in data 18/07/2023 (Allegato 3);
- in data 07/02/2023 e in data 06/11/2023 veniva espletata ispezione, presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'identificazione catastale del bene in oggetto tramite la consultazione della visura, l'ispezione catastale (Allegato 1) e l'ispezione ipotecaria (Allegato 1).

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

3.1. RISPOSTA AI QUESITI DELLA FASE PRELIMIANRE

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 07/02/2023, la sottoscritta CTU ha prestato giuramento di rito e, prima di dare avvio a qualsivoglia operazione peritale, verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo riscontrando la piena corrispondenza a quanto indicato nell'art. 567, 2° comma del C.P.C. e, pertanto, procedeva a dare inizio alle sopraccitate operazioni di consulenza al fine di redigere la perizia di stima come da incarico del G.E.

La sottoscritta, come da richiesta del G.E., ha verificato che il creditore procedente abbia optato per il deposito del certificato notarile e che lo stesso risalga ad un atto trascritto in data antecedente (di oltre venti anni) alla trascrizione del pignoramento. In particolare, il terreno su cui è stato costruito l'immobile è stato acquistato dal Sig. ... con atto di compravendita del 18 febbraio 1978.

Pertanto, l'immobile risulta di piena proprietà del sig. Filice.

Dalla certificazione notarile, si evince l'identificazione del bene secondo le risultanze dei registri catastali relativi al 17/10/2022 (data della suddetta certificazione) e corrispondente a quelle attuali, a meno dei dati toponomastici per i quali viene riportato che l'immobile è situato in c. da Pasquali, 95 (Comune di Mendicino) quando, allo stato, la via dell'immobile risulta essere viale della Concordia, 81 (Comune di Mendicino).

Visto e considerato che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato – come da quesito posto dal G.E. alla sottoscritta – lo stesso è stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bisignano, dove il sig. Filice risulta residente (Allegato 2). Dal predetto certificato si evince che il nucleo familiare del sig. .. è composto dallo stesso e dalla moglie (...). Successivamente, è stato richiesto il certificato di matrimonio al Comune di Bisignano dal quale si evince che il matrimonio si è tenuto in data 16/03/2022 e che i coniugi risultano in regime di separazione dei beni. Pertanto, l'immobile è unicamente di proprietà del sig. ... (con proprietà di 1/1 dell'immobile oggetto di causa) e, di conseguenza, l'atto di pignoramento è stato consegnato solo al sig.

3.2. RISPOSTA AL QUESITO 1

"L'esperto provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini

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

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, identificato al N.C.E.U. del Comune di Mendicino (Allegato 1):

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB |
|---------------|-------------------|------------|
| 6 | 501 | 2 |

Dati Classamento:

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| Rendita | Euro 325,37 |
| Categoria | A/3 |
| Classe | 2 |
| Consistenza | 6 vani |
| Indirizzo | Contrada Pasquali n. 95 Piano 1 |

Dall'analisi dello stato di fatto, l'immobile, trattandosi di un'unica unità abitativa, non può essere diviso in più lotti.

3.3. RISPOSTA AL QUESITO 2

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

L'immobile in esame è collocato nel Comune di Mendicino in Viale della Concordia, 81 ed è facente parte di un fabbricato residenziale di n° 3 piani fuori terra: un piano terreno, un primo piano e un piano secondo. Al fabbricato si accede mediante cancello carrabile posto sul lato Est del fabbricato e un ulteriore cancello carrabile posto sul lato Sud del fabbricato. Il fabbricato presente corte da uso condiviso che circonda l'intero fabbricato. Agli immobili siti nel fabbricato si accede mediante portoncino d'ingresso posto sul lato Ovest del fabbricato.



Figura 1 – Vista dall’alto del complesso residenziale

La realizzazione del corpo di fabbrica risale alla fine degli anni Settanta; esternamente presenta un discreto stato di manutenzione.

Le tamponature perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato. L’immobile oggetto di perizia è un appartamento con destinazione “civile abitazione”, sito al primo piano dell’edificio residenziale di cui fa parte. Esso è costituito da un corridoio che da accesso ad una prima zona dove sono presenti il soggiorno e la cucina, una seconda zona dove si accede a 3 stanze e 2 WC. Al momento del sopralluogo le stanze non presentano arredi, a meno del soggiorno che è stato adibito ad uso ufficio. Si riporta per semplicità, di seguito (Figura 2), la planimetria dell’immobile allo stato attuale.

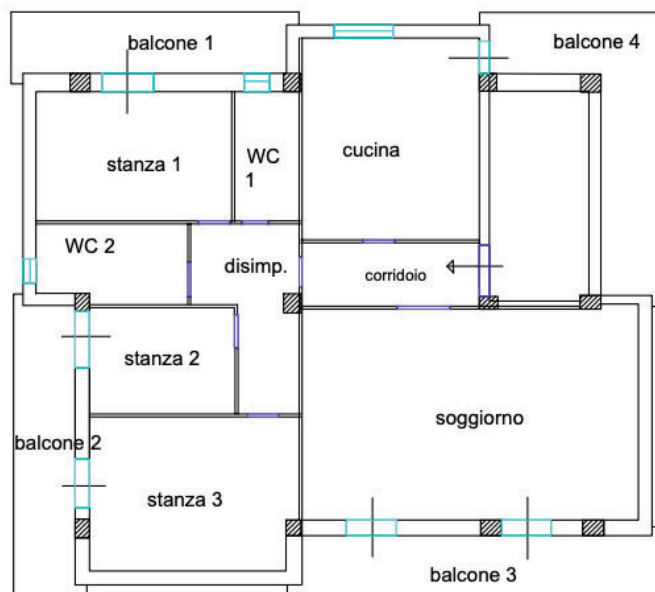


Figura 2 – Planimetria stato attuale

Gli infissi sono in legno e presentano esternamente degli "scuri", ovvero una lavorazione cieca per non far passare la luce; la pavimentazione interna è in marmo. Le pareti di divisione interne sono tinteggiate, mentre il WC è piastrellato per circa 3/4 dell'altezza. Il soffitto è tinteggiato in tutte le stanze.

L'impianto idrico, elettrico e del gas sono del tipo "sottotraccia". Il riscaldamento dell'immobile è garantito da termosifoni bensì gli stessi attualmente risultano non utilizzabili. L'immobile all'atto del sopralluogo presenta un discreto stato di manutenzione anche se si rilevano problemi di umidità con presenza di macchie in alcune zone dell'immobile.

Relativamente alla localizzazione nel contesto cittadino, il fabbricato è ubicato nella frazione denominata Pasquali del Comune di Mendicino ed è circondato da altri fabbricati di simile costruzione. Dista circa 4 km dal Comune di Cosenza e circa 3 km dalla sede comunale del Comune di Mendicino.

L'immobile non rientra nelle casistiche previste dall'Art. 10 D.P.R. 633/1972 e, pertanto, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA; di conseguenza, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

3.4. RISPOSTA AL QUESITO 3

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

Lo stabile ospitante e la relativa corte in cui è sito l'immobile oggetto di perizia è stato costruito alla fine degli anni Settanta e, quindi, ha data di costruzione successiva al 2 settembre 1967.

Si rimanda al quesito 4 per la ricostruzione anagrafica degli atti di natura edilizia.

3.5. RISPOSTA AL QUESITO 4

"L'esperto provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

In data 20/03/2023 la sottoscritta CTU ha effettuato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (Allegato 4); non ricevendo alcun riscontro, la sottoscritta ha inoltrato più volte la richiesta via PEC (in data 30/03/2023, 20/03/2023, 02/05/2023). Successivamente, in data 11/07/2023, non avendo ricevuto alcun riscontro ai predetti solleciti, la sottoscritta si recava presso suddetto Comune per sollecitare nuovamente un incontro atto a garantire la visione del fascicolo urbanistico dell'immobile. In data 18/07/2023 la sottoscritta riusciva a visionare il fascicolo urbanistico dell'immobile ed in data 02/08/2023 il predetto Comune restituiva alla sottoscritta copia dei documenti richiesti (Allegato 3).

In particolare, la sottoscritta acquisiva la seguente documentazione:

- Documenti relativi al progetto del fabbricato:
 - Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica 66/77;
 - Concessione Edilizia 37/91 (per lavori esterni);

- Relazione tecnica del progetto;
- Disegni tecnici del progetto;
- Attestazione dell'Ufficio del Genio Civile 23247/91;
- Concessione Edilizia in Sanatoria 48/96;
- Documentazione fotografica per Sanatoria del 48/96;
- Relazione tecnica e Planimetria Sanatoria;
- Disegni tecnici Sanatoria;
- Certificato di Agibilità 14/04.

Lo stabile è stato costruito dalla "Ditta ..." nel 1977. In particolare, lo stesso è stato realizzato giusta concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica del 19/05/1977, concessione edilizia n. 37/91 e successiva concessione edilizia in sanatoria del 20/06/1996. A seguito della costruzione del fabbricato e della sanatoria, è stata rilasciata l'abitabilità in data 20/04/2004.

Dal sopralluogo eseguito dalla sottoscritta, l'immobile risulta invariato rispetto al progetto originario (rif. progetto in sanatoria – Allegato 3). Dal sopralluogo eseguito in data 21/02/2023 (come riportato nell'Allegato 5), rispetto alle risultanze catastali, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. n° civico dello stabile riportato sulla visura catastale (Via Pasquali, 25 su visura mentre lo stabile è situato all'attuale Via della Concordia, 81);
2. allaccio gas mancante;
3. termosifoni mancanti.

Per sanare le difformità al punto 1 è possibile presentare una pratica telematica di aggiornamento della planimetria catastale e della relativa toponomastica (procedura DOCFA).

Le spese e gli oneri per il ripristino dell'immobile come appartamento saranno conteggiate e detratte dal valore dell'immobile nel successivo quesito n. 9. La planimetria di progetto è riportata nell'Allegato 6.

3.6. RISPOSTA AL QUESITO 5

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

È stato richiesto il certificato urbanistico al Comune di appartenenza ed è emerso che il fabbricato ricade nella zona urbanistica B18 (Zona di completamento semi estensive) e si riporta all'Allegato 4, nel quale vengono riportati i dati relativi alla zona.

3.7. RISPOSTA AL QUESITO 6

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

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento di categoria catastale A/3 – Abitazioni di tipo economico, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Mendicino con i dati di seguito riportati (Allegato 1):

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB |
|---------------|-------------------|------------|
| 6 | 501 | 2 |

Dati Classamento:

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| Rendita | Euro 325,37 |
| Categoria | A/3 |
| Classe | 2 |
| Consistenza | 6 vani |
| Indirizzo | Contrada Pasquali n. 95 Piano 1 |

L'atto di pignoramento è rispondente alle risultanze catastali.

Come precedentemente già significato, tra le difformità riscontrate in fase di valutazione dell'immobile vi sono i dati toponomastici nei quali viene riportato che l'immobile è situato in c.da Pasquali, 95 (Comune di Mendicino) e non in viale della Concordia, 81 (Comune di Mendicino). Tale difformità è sanabile con un aggiornamento della visura effettuando specifica procedura, considerando le spese di compenso del tecnico (oltre gli oneri finanziari dovuti, C.N.P.A.I.A. ed I.V.A. nella misura di Legge al momento della fatturazione) e di spese di invio telematico.

3.8. RISPOSTA AL QUESITO 7

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

Come riportato nell'Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate (Allegato 1), l'immobile, all'atto della notifica del pignoramento, è di proprietà 1/1 di ..., come risulta anche dalla certificazione notarile.

L'immobile è stato costruito dal Sig. ... su un terreno acquistato dallo stesso giusto atto di compravendita del 18 febbraio 1978 per come riportato sulla Certificazione Notarile ed acquisendo il diritto di intera piena proprietà sull'immobile.

Stante le caratteristiche del sub oggetto di pignoramento, esso fa parte di un unico lotto. Pertanto, non è possibile la divisione in più lotti.

3.9. RISPOSTA AL QUESITO 8

"L'esperto provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"

Sulla scorta della documentazione presente in atti e da quanto emerso dall'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate (Allegato 1), sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante dal Concessione a garanzia di finanziamento con iscrizione del 07/05/2004 al n. 1753 del Registro Particolare e al n. 12866 del Registro Generale;

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 12/10/2022 al n. 24925 del Registro Particolare e 30197 del Registro Generale.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, non si riscontrano spese di condominio irrisolte in quanto l'immobile non fa parte di un condominio, essendo ubicato in un piccolo fabbricato costituito da poche unità abitative e i proprietari, avendo rapporti di parentela, non hanno negli anni costituito condominio.

3.10. RISPOSTA AL QUESITO 9

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

Si riporta all'Allegato n° 6 la planimetria dell'immobile, dalla quale la sottoscritta ha determinato le dimensioni dei diversi locali e la superficie totale.

Si è proceduto, poi, a determinare la superficie commerciale del bene.

3.10.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE DELL'IMMOBILE

Secondo la Norma UNI 10750 del 2005, sostituita dalla UNI EN 15733/2011, la superficie convenzionale vendibile dell'immobile si determina utilizzando alcuni coefficienti. In particolare, per il calcolo della superficie convenzionale vendibile vanno sommate:

- Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
- Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
- Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
- Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
- Superficie di logge al 35%;

- Superficie di patii e porticati al 35%;
- Superficie di verande al 60%;
- Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini;
- Vani accessori comunicanti al 50%;
- Vani accessori non comunicanti al 25%.

Pertanto, il calcolo della superficie dell'immobile oggetto di stima viene riportato nella seguente tabella:

| Destinazione d'uso | Foto | m² | Superficie (lorda) | Norma UNI 10750 | Superficie convenzionale vendibile |
|---------------------------|-------------|----------------------|---------------------------|------------------------|---|
| Ingresso-corridoio | 3 | m ² | 14,7 | | 14,7 |
| Cucina | 7,8 | m ² | 46,8 | | 46,8 |
| WC 1 | 9 | m ² | 11,5 | | 11,5 |
| Disimpegno | 14 | m ² | 19,6 | | 19,6 |
| Stanza 1 | 10 | m ² | 34,7 | | 34,7 |
| WC 2 | 11 | m ² | 15,2 | | 15,2 |
| Stanza 2 | 12 | m ² | 20,5 | | 20,5 |
| Stanza 3 | 13 | m ² | 42,2 | | 42,2 |
| Soggiorno | 4,5,6 | m ² | 91,9 | | 91,9 |
| Balcone 1 | | m ² | 21,3 | 0,25 | 5,3 |
| Balcone 2 | | m ² | 23,9 | 0,25 | 6,0 |
| Balcone 3 | | m ² | 27,5 | 0,25 | 6,9 |
| Balcone 4 | 15 | m ² | 29,2 | 0,25 | 7,3 |
| TOTALE | | m² | 399 | | 323 |

Dalle risultanze della sopracitata tabella emerge che la superficie convenzionale vendibile dell'immobile è pari a circa 323 m².

3.10.1.1. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE

L'immobile in esame è stato valutato in base ai valori O.M.I. presenti sul sito dell'Agenda delle Entrate riferiti all'ultimo periodo caricato nel sistema riguardante il 1° semestre 2023 (Allegato 7); tali valori indicano il costo per unità di superficie e fanno riferimento ad immobili con caratteristiche simili nella zona in esame.

L'immobile ricade nella ZONA D1 del Comune di Mendicino, come riportato in figura e nell'Allegato 7.



Figura 3 – Zone OMI – Comune di Mendicino (zona di interesse)

Per tale zona si hanno i seguenti valori OMI:

| OMI min | OMI max |
|----------------|----------------|
| 500 | 680 |

Si considera il valore medio tra i due, considerando lo stato di fatto dell'immobile: 590 €/m² che verrà utilizzato per la valutazione dell'immobile, tenendo conto di uno stato di conservazione "normale" dell'immobile.

La superficie omogenizzata (o superficie commerciale) dell'immobile è pari a 323 m². Pertanto, dal calcolo si ottiene:

| STIMA con valori OMI | | |
|-----------------------------|----------------|--------|
| Superficie omogenizzata | m ² | 323,00 |

| | | |
|---------------|------------------|-------------------|
| Valore | €/m ² | 590 |
| TOTALE | € | 190.319,25 |

3.10.1.2. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE

Il secondo metodo prende in considerazione il valore normale dell'immobile. Ciò è meglio definito nell'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (Allegato 7). Secondo il quale il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Mentre:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

Dove:

i valori OMI min e max sono quelli definiti al precedente metodo cioè i valori mediati riferiti alla categoria A/3:

| OMI min | OMI max |
|----------------|----------------|
| 500 | 680 |

k rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3xK2)/4$$

Di cui:

| | | |
|-----------------------------|----------------------------|-----|
| K_1 (Taglio superficie) = | fino a 45 mq | 1 |
| | oltre 45 mq fino a 70 mq | 0,8 |
| | oltre 70 mq fino a 120 mq | 0,5 |
| | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
| | oltre 150 mq | 0 |
| K_2 (Livello di piano) = | piano seminterrato | 0 |
| | piano terreno | 0,2 |

| | |
|------------------|-----|
| piano primo | 0,4 |
| piano intermedio | 0,5 |
| piano ultimo | 0,8 |
| piano attico | 1 |

Nel caso in esame si ha:

- K1 (Taglio superficie) che in questo caso è pari a 0
- K2 (Livello di piano) che in questo caso è pari a 0,6

Di conseguenza, si ottiene:

| STIMA con valori normale | | |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Superficie omogenizzata | m ² | 323 |
| Valore normale unitario | €/m ² | 608 |
| TOTALE | € | 196.125,60 |

3.10.1.3. CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE

È stato, infine, utilizzato un ulteriore metodo per la stima del bene; il metodo adottato è quello riguardante le indagini del mercato di vendita immobiliare, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio della domanda e dell'offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche del bene, in quanto conserva alcune peculiarità, che possono attrarre o meno l'acquirente. In particolare, è stato preso come riferimento il Listino immobiliare dell'Osservatorio immobiliare in provincia di Mendicino riferito alla zona ZONA PERIFERICA C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI – in cui ricade l'immobile oggetto di perizia (Allegato 7).

Listino immobiliare comune di Mendicino – ZONA PERIFERICA C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI:

Abitazioni in stabili di fascia media:

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
|----------------------|---------------------|-----------------------|------|
| 691 | 902 | 1.114 | €/mq |

Si sceglie di utilizzare il prezzo medio/mq riferito alla zona e per immobili con Valore Medio, in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Come definito dalle valutazioni immobiliari, il valore da determinare va ridotto in base ad opportuni coefficienti, che tengono conto della vetustà, del piano e dello stato locativo.

In particolare, per tale immobile si ha:

| | | | Coefficiente correttivo |
|-------------------------|--|--|--------------------------------|
| Differenziazione | Piano primo senza ascensore | | 1 |
| Vetustà | 40 anni | | 0,725 |
| Qualità | Edifici provvisti di parcheggio condominiale (con almeno un posto per almeno ogni unità) | | 1,05 |

| STIMA con indagini di mercato | | |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Superficie omogenizzata | m ² | 323 |
| Quotazione fascia media | €/m ² | 902 |
| Coefficienti correttivi | | 0,76 |
| TOTALE | € | 221.495,32 |

3.10.1.4. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE

I 3 metodi, precedentemente descritti, sono stati mediati ottenendo il valore definitivo, che risulta pari a **202.646,72 €**.

Tale valore, però, deve essere decurtato delle spese per la regolarizzazione ai fini catastali e/o altre spese e le spese di allaccio alla fornitura di gas e al montaggio degli elementi di riscaldamento mancanti.

In particolare, per poter fornire un'ipotesi attendibile del costo complessivo delle spese da affrontare, le spese sono state quantificate effettuando delle indagini di mercato, definendo dei valori di massima per le spese di ripristino impianti.

Si rimanda all'Allegato 8 per il dettaglio delle spese, mentre di seguito, invece, si riporta il quadro riepilogativo.

- a) Spese stimate per i lavori di ripristino impianto gas e di riscaldamento:

| | |
|--------------------------------|----------|
| Totale lavorazioni (stima) [€] | 3.900,00 |
|--------------------------------|----------|

b) Spese stimate per procedura catastale per presentazione di tipo mappale e procedura DOCFA:

| | |
|--------------------------|--------|
| Totale spese (stima) [€] | 300,00 |
|--------------------------|--------|

Le singole voci soprariportate devono essere detratte dal valore di mercato del bene, determinando, quindi, il valore definitivo di stima dell'immobile.

| | | |
|--|-----------------|-------------------|
| VALORE DELL'IMMOBILE MEDIATO [€] | | 202.647,72 |
| Spese per regolarizzazione ai fini catastali e tecnico-professionali (stima) [€] | - | 300,00 |
| Spese stimate per lavori di ripristino impianto gas e di riscaldamento (stima) [€] | - | 3.900,00 |
| | TOT. [€] | 198.446,72 |

Sulla scorta delle determinazioni sopradescritte il Valore di Stima dell'immobile oggetto di stima, arrotondato per eccesso, è il seguente: 198.500,00 €.

3.11. RISPOSTA AL QUESITO 10

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

Dall'analisi dello stato di fatto dell'immobile, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

3.12. RISPOSTA AL QUESITO 11

"L'esperto provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dal figlio del debitore (maggiorenne), come riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato 5). Il bene risulta come abitazione secondaria del Sig. Francesco Filice e il figlio riferisce di essere in possesso di un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con il padre.

In merito all'esistenza di vincoli di natura artistica e storica, di censo, livello o uso civico, vincoli tutori e inibitori, la sottoscritta CTU ha effettuato apposita richiesta al Comune di Mendicino, il quale ha rilasciato l'attestazione dell'assenza dei suddetti vincoli (Allegato 4). Come anticipato al quesito n. 8, non si riscontrano spese di condominio irrisolte in quanto nel fabbricato non è stato costituito un condominio.

3.13. RISPOSTA AL QUESITO 12

"L'esperto provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;"

Il bene pignorati non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità come riportato dall'attestazione rilasciata dal Comune di Mendicino (Allegato 4).

3.14. RISPOSTA AL QUESITO 13

"L'esperto provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;"

Si riporta la planimetria dell'immobile allo stato attuale (Allegato 6), ovvero alla data del sopralluogo (21/02/2023).

Si riporta nell'Allegato 9 la documentazione fotografica per l'identificazione dei locali dell'appartamento.

3.15. RISPOSTA AL QUESITO 14

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

Si riportano nell'Allegato 10, le relative descrizioni sintetiche contenenti tutte le informazioni utili per la preparazione dei bandi di vendita immobiliari.

3.16. RISPOSTA AL QUESITO 15

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

Si allega alla presente perizia una copia sotto nome "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante della Privacy – R.G. 136/2022", redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008.

4. CONCLUSIONI

La presente bozza di relazione è composta da 27 pagine dattilografiche e da 10 Allegati, che ne costituiscono parte integrante.

Rende, 10/11/2023

In fede
Ing. Michela De Pietro