

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

**Consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare - procedura esecutiva n.
7/2020 R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione: Dott: SICILIA GIUSEPPE

CREDITORI PROCEDENTI

OMISSIS OMISSIS

DEBITORE ESECUTATO

OMISSIS

Rende (Cs), 16 Febbraio 2023

IL C.T.U.

OMISSIS

INDICE

CAPITOLI

- 1) PREMESSA**
- 2) LE OPERAZIONI PERITALI**
- 3) I QUESITI**
- 4) CONCLUSIONI**
- 5) ELENCO ALLEGATI**
- 6) BIBLIOGRAFIA**

Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. **OMISSIS** , con studio tecnico in Rende (Cs) in via **OMISSIS** , nominato dall'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Sicilia, come consulente tecnico d'ufficio nel procedimento giudiziario del Tribunale di Cosenza - Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari - Proc. 7 / 2020, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati riportati, per maggiore chiarezza di seguito :



Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile — Esecuzioni Immobiliari

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E DI NOMINA DEL PERITO E DEL CUSTODE

Il G.E. dott. Giuseppe Sicilia nella procedura n. **7/2020**

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e verificata la sussistenza dei presupposti per poter procedere alla fissazione dell'udienza ex art. 569;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex lege;

NOMINA

quale esperto estimatore *Ing.* **OMISSIS**

quale custode *Avv.* **OMISSIS**

(Parte relativa al Perito Stimatore)

FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"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 567z 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 (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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.

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 1/0 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 ¹ 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 ¹per 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 alleggi 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 ne attivo 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;

- 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"

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.
Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.
Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.
- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

si rappresenta che a partire dal deposito dell'elaborato peritale:

- il debitore avrà tempo fino a giorni 30 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni; - i creditori avranno tempo fino a giorni 20 prima dell'udienza per le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore; - e al perito è concesso termine fino a giorni 10 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.

All'esperto e al Custode sono concessi dalla avvenuta comunicazione del presente decreto:

Dieci giorni per provvedere all'accettazione dell'incarico e al giuramento (che dovrà avvenire telematicamente utilizzando il modello allegato e depositarlo sul PCT in caso di impossibilità in cancelleria nei giorni di mercoledì e giovedì tra le 11:30 e le 12:30) - giorni novanta decorrenti dalla accettazione -e in ogni caso non più di centocinque giorni dalla presente comunicazione- per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 30 giorni dal giuramento dell'esperto (il quale darà in ogni caso inizio alle operazioni peritali e le sospenderà in mancanza di avvenuto versamento del fondo nei 30 giorni, relazionando al G.E.);

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ING. OMISSIS il giorno 19/09/2022 giurava in udienza, prendendo possesso dei quesiti a me posti dal Giudice Giuseppe Sicilia, procedura n° 7/2020 R.G.E.

In data 20 e 21 Settembre 2022 si recava nel Comune di San Vincenzo La Costa (Cs), per stimare il prezzo medio di mercato della zona, eseguendo indagini presso i privati della zona e contattando varie Agenzie Immobiliari.

In data 22 Settembre 2022 giungeva presso l'Agenzia delle Entrate per acquisire la documentazione necessaria.

In data 23 si recava, per l'ennesima volta presso il Comune di San Vincenzo la Costa per sollecitare l'acquisizione della documentazione necessaria.

L'inizio delle operazioni peritali concordata con il Custode nominato nella procedura in oggetto, Dott.ssa OMISSIS, veniva fissato in data 04 Ottobre 2022 alle ore 15.00, presso via OMISSIS , nel Comune di San Vincenzo La Costa (Cs).

Si procedeva così, all'ispezione dell'immobile oggetto della procedura, con l'esecuzione di diverse fotografie degli ambienti e di rilievi metrici per la redazione dettagliata della pianta dell'immobile.

Si contano oltre 5 visite sia presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Conservatoria per ottenere copia della documentazione necessaria.

INFINE avendo tutti i dati a disposizione questo CTU passava alla risoluzione dei quesiti, alla redazione delle piante dell'immobile, nonché alla stima del cespite immobiliare.

RISPOSTE AI QUESITI

CONTROLLI PREIMINARI

Esaminati gli Atti della Procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria lo scrivente C.T.U. precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificato Ipotecario Speciale.

1° QUESITO:

- 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;

RISPOSTA:

Figura n° 1 - DATI CATASTALI

**Immobile di catasto fabbricati - n.1**

Dati di proprietà: Dal 28/11/2007 Nuda proprietà* per 1/1 bene personale
Dati identificativi: Comune di SAN VINCENZO LA COSTA (I388) (CS)
Foglio 9 Particella 202 Subalterno 1
Indirizzo: VIA ALBANO Piano T-1
Dati di classamento: Rendita: Euro 486,76, Categoria A/2ⁿⁱ, Classe U, Consistenza 6,5 vani
Dati di superficie: Totale: 263 m² Totale escluse aree scoperte ⁿⁱ: 263 m²
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SAN VINCENZO LA COSTA (I388) (CS) Foglio 9 Particella 202

Figura n° 2 - DATI CATASTALI

**Immobile di catasto fabbricati - n.2**

Dati di proprietà: Dal 28/11/2007 Nuda proprietà* per 1/1 bene personale
Dati identificativi: Comune di SAN VINCENZO LA COSTA (I388) (CS)
Foglio 9 Particella 203 Subalterno 1
Indirizzo: VIA ALBANO Piano T-S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 273,72, Categoria C/2ⁿⁱ, Classe U, Consistenza 106 m²
Dati di superficie: Totale: 121 m²
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SAN VINCENZO LA COSTA (I388) (CS) Foglio 9 Particella 203

Figura n° 3 - DATI CATASTALI



Immobile di catasto terreni - n.3

Dati di proprietà: Dal 28/11/2007 Nuda proprietà' per 1/1 bene personale

Dati identificativi: Comune di **SAN VINCENZO LA COSTA (I388) (CS)**

Foglio **9** Particella **201**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,52 Lire 12.615**; agrario **Euro 4,17 Lire 8.074**

Superficie: **5.046 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Figura n° 4 - DATI CATASTALI



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati di proprietà: Dal 28/11/2007 Nuda proprietà' per 1/1 bene personale

Dati identificativi: Comune di **SAN VINCENZO LA COSTA (I388) (CS)**

Foglio **9** Particella **205**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,44 Lire 845**; agrario **Euro 0,28 Lire 541**

Superficie: **338 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

**Figura n° 5 - Foglio di Mappa N° 9 -
PARTICELLE ESECUTATE
Fabbricati 202 (corte 204) – 203
Terreni 201 – 205**



La vendita dell'immobile non necessita della formazione di più lotti .

2° QUESITO:

- 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.

RISPOSTA

San Vincenzo La Costa è un comune italiano di 2. 164 abitanti della provincia di Cosenza in Calabria.

Fanno parte del comune di San Vincenzo La Costa, due frazioni: Gesuiti (m 580 s.l.m.) e San Sisto dei Valdesi (m 432 s.l.m.) e le seguenti contrade: Cicala, Greco, Maglie e Prioli.

Nonostante le origini siano medioevali, e il centro sia citato in un documento datato 1113, conservato presso l'archivio Vaticano, nel territorio a Piano Capone è stato rinvenuto nel 1957 un ripostiglio di 107 monete in bronzo delle zecche: lucana, brettia, di Siracusa, punica e di Rom, oggi conservato al Museo Nazionale di Reggio

Calabria. Inizialmente S. Vincenzo sorgeva come piccolo monastero, che veniva gestito dai diversi feudatari, in base alle diverse vicissitudini del periodo storico. L'economia si basa sull'agricoltura precisamente nella produzione olivicola e sull'artigianato, sulla lavorazione del legname, ma esistono anche ottime prospettive per l'agriturismo.

DESCRIZIONE DEI BENI

IMMOBILE N° 1 Foglio 9 Particella 202 Sub 1 Cat. A/2°

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione in via Albano nel Comune di San Vincenzo la Costa (Cs).

Esso confina con corte comune da tutti i lati.

La struttura portante è stata realizzata in muratura di blocchi di calcestruzzo e malta cementizia.

Esso si compone di un unico lotto così diviso:

PIANO TERRA : Ingresso su un ampio porticato, una cucina, un soggiorno 3 camere da letto, un bagno, un ripostiglio

La pavimentazione risulta parte in ceramica e parte in parquet.

Porte e finestre sono in legno. L'appartamento è dotato impianto elettrico ed idrico, e di impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato a gpl.

SOFFITTA : Altezza variabile tra 0.50 m e 2.35 mt

Si presenta allo stato rustico con tramezzatura a sostegno delle travi che reggono il tetto.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

L'estimo è una metodologia con impostazione scientifica perché utilizza i procedimenti propri della scienza, ma non è una "scienza".

Non ha una struttura di tipo deterministico. L'estimo per "funzionare" ha sempre bisogno di un intervento, magari minimo, dell'individuo. Non può esserci automatismo nel fare estimo.

Anche gli stessi software che si occupano di stima e valutazioni possono essere utilizzati solo per mezzo di un'azione individuale e non è sufficiente inserire i dati derivati dalle rilevazioni nelle caselle dello schermo. Per questo si dice che l'estimo è una "metodologia" che agisce però, utilizzando degli apparati scientifici.

La ragione di sussistenza dell'attività estimativa è quella di pervenire a un valore del bene che sia il più prossimo a quello reale e non a quello presunto da una stima fredda e che non tenga conto della storia dell'immobile.

Superficie Utile

PIANO TERRA 133.50 mq
 LOCALE CALDAIA 4.50 mq
 SOTTOTETTO 69,40 mq
 Superficie con h maggiore \geq 1.50

Totale = 207,40 mq

Superficie Lorda

PIANO TERRA 169.3 m
 LOCALE CALDAIA 5.80 mq
 SOTTOTETTO 74.50 mq
 Superficie con h maggiore \geq 1.50

Totale = 249,6 mq

Terrazzo coperto 56.00 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO TERRA 169.3 mq

LOCALE CALDAIA $5.80\text{mq} \cdot 1/4 = 1.45\text{mq}$

SOTTOTETTO 74.50 (Mq con $H \geq 1.50\text{mt}$) $74.50\text{ Mq} / 2 = 37,25\text{ Mq}$

La superficie del sottotetto con $H \geq 1.50\text{mt}$ va considerata al 50% per locali comunicanti

Terrazzo coperto : $25\text{ mq} \cdot 0.30 = 7.50\text{ mq}$

$31\text{ mq} \cdot 0.10 = 3.1\text{ mq}$

 Superficie commerciale 10,60 mq

(Vedi ALLEGATI tabella DPR 138/98)

ABITAZIONI	D - 1	Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti fino a m^2 25	0.30
	D - 2	Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti per la quota eccedente a m^2 25	0.10

Totale = (169.3 + 1.45 + 37.25 + 10,60) MQ = 218,60 mq

IMMOBILE N° 2 Foglio 9 Particella 203 Sub 1 Cat. C/2

Esso confina con corte comune da tutti i lati.

La truttura portante è stata realizzata in muratura di blocchi di calcestruzzo e malta cementizia.

Esso si compone di un Piano Seminterrato (Locale di sgombero) di altezza 2.20 mt e di un Piano Terra (Magazzino) con bagno annesso altezza 2.90 mt

Il magazzino risulta trasformato in una abitazione.

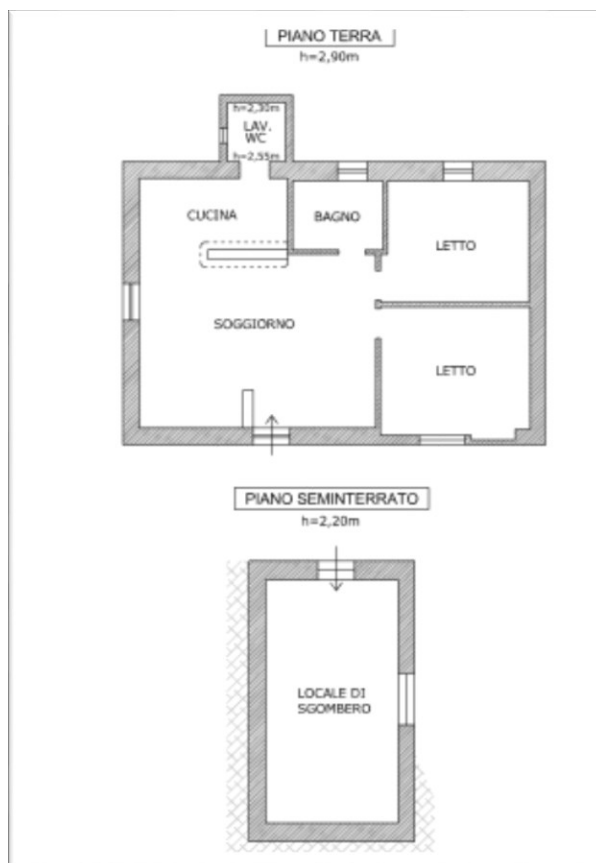
Il Piano terra è dotato impianto elettrico ed idrico, e di impianto di condizionamento.

Esso è composto di una cucina soggiorno, 2 camere da letto un bagno principale ed uno secondario (lavatoio)

La pavimentazione risulta in ceramica, porte e finestre sono in legno.

Il piano Seminterrato composto da un unico ambiente si presenta allo stato rustico

Figura n° 8 - Planimetria Magazzino



Superficie Utile

PIANO TERRA 73.3 mq

PIANO SEMINTERRATO 23.90 mq

Totale = 97.2 mq

Superficie Lorda

PIANO TERRA 91.3 mq

PIANO SEMINTERRATO 34.50 mq

Totale = 125.80 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO TERRA 91.30 Mq

PIANO SEMINTERRATO 34,50 mq * 0.25 = 8,62 mq

Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON direttamente comunicanti con sup. principali		0,25
---	--	------

(Vedi ALLEGATI tabella DPR 138/98)

Totale = (91.30 + 8,62) mq = 99,92 mq

IMMOBILE N° 3 Foglio 9 Particella 201 Terreno SEMINATIVO di classe 3

Redditi: dominicale Euro 6,52 Lire 12.615; agrario Euro 4,17 Lire 8.074

Superficie: 5.046 mq

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

IMMOBILE N° 4 Foglio 9 Particella 205 Terreno SEMINATIVO di classe 3

Redditi: dominicale Euro 0,44 Lire 845; agrario Euro 0,28 Lire 541

Superficie: 338 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Non sussiste 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° QUESITO:

- 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;

RISPOSTA:

L'immobile a destinazione d'uso abitativa è stato costruito su concessione edilizia in sanatoria numero 3180 protocollo, rilasciata dal Comune di San Vincenzo La Costa il giorno 8 novembre 2005 (numero 054/86 di registro).

Per quanto riguarda invece il Magazzino non vi è traccia al Comune né di progetto e né di Sanatoria. Ne consegue che l'immobile risulta totalmente abusivo anche se regolarmente accatastato.

4° QUESITO:

- 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 l'1/0 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, verificati 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 ¹ corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, 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;

RISPOSTA:

L'immobile ad uso abitativo è stato costruito su concessione edilizia in sanatoria numero 3180 protocollo, rilasciata dal Comune di San Vincenzo La Costa il giorno 8 novembre 2005 (numero 054/86 di registro), vedi allegato Atto di Provenienza.

Il Magazzino risulta abusivo non essendo presente nessun progetto al Comune di appartenenza.

IMMOBILE N° 1 Foglio 9 Particella 202 Sub 1 Cat. A/2°

Le planimetrie catastali risultano difformi rispetto allo stato di fatto.

I costi per regolarizzare urbanisticamente l'immobile sono:

1) Scia in Sanatoria

circa 700,00 euro : Oneri Comunali

3000,00 euro : Compenso al professionista

Totale 3.700,00

2) I costi l'Allineamento Catastale sono:

209,00 euro : Versamenti Agenzia Entrate

1.500,00 : Compenso al professionista

Totale 1.709,00

TOTALE euro (3.700,00 + 1.709,00) = 5409,00 euro

IMMOBILE N° 2 Foglio 9 Particella 203 Sub 1 Cat. C/2

Le planimetrie catastali risultano difformi rispetto allo stato di fatto.
L'immobile è totalmente abusivo dal punto di vista urbanistico.
La Sanatoria è subordinata ad acquisto di volumetria da altro terreno.

I costi per regolarizzare urbanisticamente l'immobile sono:

- 1) Acquisto Volumetria euro 3500,00 (circa 350 / 375 mc)
- 2) N°2 Atti notaio euro 2.500,00

Tot. 6.000,00 euro

- 3) Compenso al professionista 8.000,00 euro
- 4) Oneri Comunali 4.200,00 euro
- 5) Oneri Servizio Tecnico Regionale 600,00 euro

Tot 12.800,00

I costi per l'allineamento Catastale sono:

- 6) Versamenti Agenzia Entrate 50,00 euro
- 7) Compenso al professionista 650,00 euro

Tot. 700,00

- 8) Costo Struttura di collegamento con giunto tra i 2 fabbricati, essendo la distanza tra essi inferiore ai 10 mt

Euro 5000,00 (costo minimo)

TOTALE Euro (6.000,00 + 12.800,00 + 700,00 + 5.000,00) = 24.500,00 euro

5° QUESITO:

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

RISPOSTA:

Cerificato di Destinazione Urbanistica in Allegato

6° QUESITO:

- 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;

RISPOSTA:

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'immobile risulta non conforme alla planimetrie catastali.

Un ulteriore elemento necessario per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento è la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE)

7° QUESITO:

- 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;

RISPOSTA:

All'atto della notifica del pignoramento trascritto il 12/12/2019 Numero di Repertorio 86/2019 in favore di OMISSIS e OMISSIS (Creditori procedenti), la parte esecutata

era intestataria degli immobili con atto regolarmente trascritto, ovvero, Atto di Donazione del 28 11 2007 (Atto di Provenienza) Repertorio numero 66212 - Raccolta numero 24546 ai Rogiti del Notaio Stefania Lanzillotti, Notaio in Cosenza, atto trascritto il 18 12 2007, Registro Generale 43947 – Registro Particolare 28033

La titolarità dell'esecutato OMISSIS è di nuda proprietà

La natura dell'immobile non consente il frazionamento o la divisione per ciascun comproprietario.

8° QUESITO

- 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;

RISPOSTA:

<p>Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali Catasto dei Fabbricati e Catasto dei Terreni, Comune censuario di San Vincenzo La Costa</p>

IMMOBILI INTERESSATI DAL PIGNORAMENTO:

CATASTO FABBRICATI Foglio 9 Particella 202 - Sub 1

// Foglio 9 Particella 203 - Sub 1

CATASTO TERRENI Foglio 9 Particella. 201

// Foglio 9 Particella 205

INTESTAZIONE: Greco Luca nato a Moncalieri (To) il 24 12 1973 cod. fisc. GRC LCU T 24 F335Q (nuda proprietà);

<p>STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO I DEBITORI ESECUTATI ED I LORO DANTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO</p>
--

A OMISSIS (Debitore Esecutato) gli immobili sono pervenuti, con Atto di Donazione del 28 11 2007 Repertorio numero 66212 - Raccolta numero 24546 ai Rogiti del Notaio Stefania Lanzillotti, Notaio in Cosenza, atto trascritto il 18 12 2007, Registro Generale 43947 – Registro Particolare 28033

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il 12/12/2019 Numero di Repertorio 86/2019 in favore di OMISSIS e OMISSIS (Creditori precedenti).

Atto trascritto il 22 01 2020

Registro generale n° 1654 Registro particolare N° 1317

TRIBUNALE DI COSENZA

9° QUESITO

- 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, nonche ¹per le eventuali spese condominiali insolute;

RISPOSTA:

STIMA DEL VALORE

E' stata eseguita un indagine nella zona per ricavare il valore unitario richiesto, sia riguardo ai terreni, sia riguardo alla casa ed al magazzino.

STIMA IMMOBILE DI CATASTO FABBRICATI N°1 (CASA)

Foglio 9 Particella 202 Subalterno 1

Riguardo l'immobile con destinazione abitativa il dato ricavato risulta compreso tra i valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, a cura dell'Agenzia del territorio che attribuisce alle abitazioni di uso civile, nella zona da noi interessata, relativamente al 1° semestre del 2022 (in Allegato), valori compresi tra un minimo di 230€/mq e un massimo di 325 €/mq, per abitazioni di tipo economico.

Ritengo si possa confermare il prezzo di 320,00 euro a mq

SUPERFICE COMMERCIALE = 218,60 MQ

(Vedi pagina riferita al calcolo della superficie commerciale)

Ne segue **218,60 mq * 320 euro/mq = 69.952,00 euro**

**Calcolo area corte : Area Particella 204 + Area Particella 205 – Area Terrazzo coperto
= (1059 + 338 – 56) mq = 1341 mq**

l'Area di corte, misura circa 1341 mq (area di corte comprendente anche l'IMMOBILE N° 4 Foglio 9 Particella 205 – particella esecutata)

Si valuta al 10% fino al raggiungimento della superficie della casa oltre si calcola il 2%.

Figura n° 9 - Tabella DPR 138/98 (in allegato)

ABITAZIONI					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m ² .	Calcolo della Superficie Coibescibile	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
ABITAZIONE	A	Sup. principali (camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	Sup. accessorie ² direttamente accessibili da sup. principali (cantine e soffitte comunicanti con sup. principale)		0,50	
	C	Sup. Accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali (cantine e soffitte non comunicanti con sup. principale)		0,25	
	D - 1	Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti fino a m ² 25		0,30	
	D - 2	Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti per la quota eccedente a m ² 25		0,10	
	E - 1	Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti fino a m ² 25		0,15	
	E - 2	Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti per la quota eccedente a m ² 25		0,05	
	F - 1	Sup. pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla superficie definita alla lettera A		0,10	
	F - 2	Sup. pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la superficie eccedente a quella definita alla lettera A		0,02	

243,8 mq * 320 euro/mq * 0.10 = 7.801,60 euro

1097,20 mq * 320 euro /mq * 0.02 = 7022,08 euro

(243,80 è l'area del piano terra + il sottotetto con H ≥ 1.50 mt escluso il locale caldaia ed il terrazzo coperto)

(1341 mq – 243,8 mq = 1097,20 mq - superficie eccedente)

Tot. CORTE 1341 mq = Euro 14.823,68

$$\begin{aligned} \text{TOTALE (CASA + CORTE)} &= \\ &= \text{euro } (69.952,00 + 14.823,68) = 84.775,68 \end{aligned}$$

da cui, per come già evidenziato in precedenza, occorre detrarre i costi di :

Scia in Sanatoria

circa 700,00 euro : Oneri Comunali
 3000,00 euro : Compenso al professionista
Totale 3.700,00

2) I costi per l'Allineamento Catastale sono:
 209,00 euro : Versamenti Agenzia Entrate
 1.500,00 : Compenso al professionista
Totale 1.709,00

TOTALE	euro (3.700,00 + 1.709,00) = 5.409,00 euro
---------------	---

Ne risulta un valore di euro (84.775,68 – 5.409,00) = **Euro 79.366,68**

Figura n° 10 – Tabella calcolo Usufrutto e Nuda Proprietà

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 79.366,68
Età dell'usufruttuario	82 anni
Tasso di interesse legale	1,25%
Coefficiente moltiplicatore	20
Valore dell'usufrutto	€ 19.841,67
Valore della nuda proprietà	€ 59.525,01

ETÀ USUFRUTTUARIO 82 ANNI

VALORE DELL'USUFRUTTO Euro 19.841,67

VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ	Euro 59.525,00
------------------------------------	-----------------------

STIMA IMMOBILE DI CATASTO FABBRICATI N°2 (MAGAZZINO)

Foglio 9 Particella 203 Subalterno 1

Ritengo si possa confermare il prezzo di 250,00 euro a mq

Ne segue :

Superficie Commerciale 99,92 mq * 250 euro/mq = 24.980,00 Euro

(Vedi pagina riferita al calcolo della superficie commerciale)

da cui, per come già evidenziato in precedenza, occorre detrarre i costi di :

Costi per Sanatoria Urbanistica

9) Acquisto volumetria 3500,00

10) N° 2 Atti notaio 2.500,00

Tot. 6.000,00 euro

11) Compenso al professionista 8.000,00 euro

12) Oneri Comunali 4.200,00 euro

13) Servizio Tecnico Regionale 600,00 euro

Tot 12.800,00

I costi l'Allineamento Catastale sono:

14) Versamenti Agenzia Entrate 50,00 euro

15) Compenso al professionista 650,00 euro

Tot. 700,00

16) Costo Struttura di collegamento con giunto tra i 2 fabbricati, essendo la distanza tra essi inferiore ai 10 mt

Euro 5000,00 (costo minimo)

TOTALE Euro (6.000,00 + 12.800,00 + 700,00 + 5.000,00) = 24.500,00 euro

Lo stato d'uso e di manutenzione risulta nella normalità.

Ne risulta un valore di euro : (24.980,00 – 24.500,00) = Euro 480,00

Figura n° 11 – Tabella calcolo Usufrutto e Nuda Proprietà

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 480,00
Età dell'usufruttuario	82 anni
Tasso di interesse legale	1,25%
Coefficiente moltiplicatore	20
Valore dell'usufrutto	€ 120,00
Valore della nuda proprietà	€ 360,00

ETÀ USUFRUTTUARIO 82 ANNI

VALORE DELL'USUFRUTTO

Euro 120,00

VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

Euro 360,00

STIMA IMMOBILE DI CATASTO TERRENI N° 3 (TERRENO SEMINATIVO)

Foglio 9 Particella 201 - 5046 MQ

Il terreno non ricade in aree a rischio "R" del P.A.I. - ne è sottoposto a vincoli e prescrizioni riguardo la "Legge quadro in materia di incendi boschivi".

Da indagini nella zona è risultato un valore a mq di 2 euro a mq.

Ne segue un valore totale di mercato di :

$$\text{Mq } 5046 * \text{ euro } 2,00/\text{mq} = \text{Euro } 10.092$$

Figura n° 12 – Tabella calcolo Usufrutto e Nuda Proprietà

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 10.092,00
Età dell'usufruttuario	82 anni
Tasso di interesse legale	1,25%
Coefficiente moltiplicatore	20
Valore dell'usufrutto	€ 2.523,00
Valore della nuda proprietà	€ 7.569,00

ETÀ USUFRUTTUARIO 82 ANNI

VALORE DELL'USUFRUTTO

Euro 2523,00

VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

Euro 7569,00

STIMA IMMOBILE DI CATASTO TERRENI N° 4 (TERRENO SEMINATIVO)

Foglio 9 Particella 205 - 338 MQ

Il valore del suddetto terreno è stato stimato come area di corte dell'immobile ad uso abitativo !!

TOTALE VALORE CESPITE IMMOBILIARE

EURO (59.525,00 + 360,00 + 7569,00) = EURO 67454,00

EURO (SESSANTASETTEMILAQUATTROCENTOCINQUANTAQUATTRO/00)

10° QUESITO

- 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;

RISPOSTA:

La natura dell'immobile non consente il frazionamento.

11° QUESITO

- 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 alleggi 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;

RISPOSTA:

Si Specifica che il Sig OMISSIS (padre dell'esecutato) nato a San Vincenzo La Costa (CS) il 23.12.1940, risulta usufruttuario del cespite immobiliare in forza di atto di donazione del 28.11.2007, la Sig.ra OMISSIS , nata a Cosenza il OMISSIS , risulta assegnataria dell'immobile come da ordinanza resa all'esito dell'udienza di cui al proc n 2471/2020 RG-svoltosi innanzi al Tribunale di Cosenza-Sezione Volontaria Giurisdizione (presente in Allegato: Ricorso e verbale con pedissequa omologa).

Il Sig OMISSIS , quale debitore esecutato, specifica che, pur continuando a mantenere la residenza c/o l'immobile oggetto della presente procedura, di fatto vive altrove. Di contro, la OMISSIS , assegnataria dell'immobile, dichiara come da verbale del custode di vivere nella pertinenza (C2 - Immobile n°2 della presente Perizia)

Il cespite immobiliare non è gravato da vincoli sulla proprietà: Usi civici, Censi, Livelli, Decime, Enfiteusi.

Non sussistono spese condominiali.

Il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di nuda proprietà.

12° QUESITO

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

RISPOSTA:

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° QUESITO

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

RISPOSTA:

Planimetrie presente In allegato

14° QUESITO

- 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.

RISPOSTA:

Foglio Riassuntivo PRESENTE in Allegato

15° QUESITO

- 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"

RISPOSTA:

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) PRESENTE in Allegato.

CONCLUSIONI

In base ai quesiti formulati sono stati individuati gli immobili oggetto della procedura esecutiva e sono stati compiuti tutti gli accertamenti necessari per la vendita dell'intera proprietà del bene, individuato in un unico lotto.

il cui il più probabile valore di mercato al netto delle detrazioni applicate è risultato:

TOTALE VALORE NUDA PROPRIETÀ CESPITE IMMOBILIARE

IMMOBILE N° 1 Foglio 9 Particella 202 Sub 1 Cat. A/2°

IMMOBILE N° 2 Foglio 9 Particella 203 Sub 1 Cat. C/2

IMMOBILE N° 3 Foglio 9 Particella 201 (Terreno) SEMINATIVO di classe 3

IMMOBILE N° 4 Foglio 9 Particella 205 Terreno SEMINATIVO di classe 3 (compreso come area di corte dell'immobile N°1)

EURO (59.525,00 + 360,00 + 7569,00) = EURO 67.454,00

IMMOBILE N° 1 + IMMOBILE N° 2 + IMMOBILE N° 3

EURO (SESSANTASETTEMILAQUATTROCINQUANTAQUATTRO/00

ELENCO ALLEGATI

Sono parte integrante della relazione i seguenti Allegati:

Copia verbale conferimento incarico

Verbale del sopralluogo n°1

Visure catastali esegutate

Mappa censuaria dell'immobile

Planimetria catastale dell'immobile

Piante degli immobili

Rilievo fotografico dell'immobile

Banca dati quotazione immobiliari

Certificato Stato di famiglia – Residenza

Sentenza Divorzio

Ricorso

Certificato Destinazione Urbanistica

Atto di provenienza (Atto di Donazione del 28 11 2007)

Progetto in Sanatoria _ Prot. n 3180 del 2005

Certificato Speciale Ipotecario Ipotecario

Estratto DPR 138/98

Visura terreno foglio 9 particella 204

BIBLIOGRAFIA :

Processo civile. Formulario commentato.

Il Processo di esecuzione di Ferro Massimo, Consolo Claudio

Editore Ipsoa

**I custodi giudiziari e i delegati alla vendita. Con formulario. Con espansione online
di Bernardini Luca, Ricciardi Fabrizio, Scano Antonella**

Editore Giappichelli

L' esecuzione civile. Formulario commentato di Fanticini Giovanni, Ghiacci Filippo

Editore Giappichelli

**Manuale degli ausiliari dell'esecuzione immobiliare. Stima, custodia e delega nelle
operazioni di vendita A cura di Giordano R., De Stefano F.**

Editore Giuffrè

LINK :

https://www.avvocatoandreani.it/servizi/calcolo_usufrutto_nuda_proprieta.php#Res