

TRIBUNALE ORDINARIO DI  
COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 144/2021**

contro

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giuseppe Sicilia

Il CTU

Ing. Grazia Belli



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Giuseppe Sicilia**

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 144/2021**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## 1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

Con il provvedimento del 04/10/2021, nella pratica di R.G. n. 144/2021 promossa dalla

sede legale in \_\_\_\_\_ con  
rappresentata e difesa dallo \_\_\_\_\_  
nei confronti di \_\_\_\_\_

la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Dott. Ing. Grazia Belli, nata a Cosenza il 12/03/1985, C.I. AY 5797757, C.F. BLLGRZ85C52D086Q, P.IVA 03589720782, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 6291-A, con studio tecnico in Rende (CS) alla via Tevere n.42, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto (ALLEGATO 1).

In data 10/10/2021, la sottoscritta accettava l'incarico peritale in via telematica e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari (ALLEGATO 1).

## 2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Nomina ctu e quesiti posti dal G.E.
- ALLEGATO 2 – Certificazione ex art.567 CPC

- ALLEGATO 3 – Visura storica per immobile\_appartamento
- ALLEGATO 4 – Visura storica per immobile\_soffitta
- ALLEGATO 5 – Visura storica per immobile\_garage
- ALLEGATO 6 – Planimetria\_appartamento
- ALLEGATO 7 – Planimetria\_soffitta
- ALLEGATO 8 – Planimetria\_garage
- ALLEGATO 9 - Estratto di mappa
- ALLEGATO 10 – Estratto di matrimonio con annotazioni
- ALLEGATO 11 – Inquadramento territoriale
- ALLEGATO 12 – Raccolta fotografica
- ALLEGATO 13 – Concessione edilizia prot.n. 6704/86 del 11/06/1987
- ALLEGATO 14 – Progetto originario e piante
- ALLEGATO 15 – Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 16 – Atto di pignoramento
- ALLEGATO 17 – Annunci immobiliari
- ALLEGATO 18 – Tabella riassuntiva
- ALLEGATO 19 – Relazione versione privacy

### 3. Dati immobili

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono situati in Castrolibero (CS) e sono così individuati catastalmente:

- Unità immobiliare – Abitazione di tipo economico – Cat. A/3, sito in Castrolibero (CS), via Zaccagnini, piano terzo, censito al **Foglio 12, particella 175, sub 24, consistenza 6 vani, superficie catastale 122 mq**, rendita € 464,81;
- Unità immobiliare – Soffitta - Cat. C/2, sito in Castrolibero (CS), via Zaccagnini, piano quarto, censito al **Foglio 12, particella 175, sub 48, superficie catastale 59 mq**, rendita € 141,30;
- Unità immobiliare – Garage - Cat. C/6, sito in Castrolibero (CS), via Zaccagnini, piano terra, censito al **Foglio 12, particella 175, sub 12, superficie catastale 20 mq**, rendita € 49,58;

## 4. Cronologia principali operazioni peritali

- 10/10/2021: Giuramento telematico
- 02/12/2021: Richiesta telematica di documentazione catastale (visure, planimetrie, estratto di mappa) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio;
- 03/12/2021: sopralluogo;
- 11/12/2021: Richiesta accesso atti – Comune di Castrolibero;
- 28/12/2021: Visione documentazione urbanistica presso Comune di Castrolibero e richiesta copie e Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 06-07/01/2022: Pagamento diritti di segreteria – Comune di Castrolibero
- 20/01/2021: Ritiro copie Ufficio Urbanistico - Comune di Castrolibero.

### 4.1. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali mediante sopralluogo presso il luogo oggetto del procedimento, indicato sull'atto di pignoramento con gli identificativi catastali: catasto fabbricati del Comune di Castrolibero, al foglio n.12, particella n.175, sub. n.12, 24, 48 sono state eseguite in data 03/12/2021.

A seguito dell'accordo con il Dott. Pierluigi Acri, Custode dei beni immobili oggetto del contenzioso, e avvisate le parti per suo tramite, il CTU si recava in data 03/12/2021, con il Custode presso il luogo oggetto del procedimento sito in Castrolibero (CS), alla via Zaccagnini. Alla presenza del Dott. Acri e della \_\_\_\_\_ il CTU procedeva alla visione dell'abitazione, della soffitta e del garage, riscontrando nell'abitazione e nella soffitta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali e si riservava la possibilità di recuperare la documentazione urbanistica, per approfondire la legittimità o meno delle opere difformi. Veniva stilato verbale congiunto di sopralluogo con il Custode.

## 5. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

**I Valutazione preliminare:**

“...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.”

**Risposta alla I Valutazione preliminare:**

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Dott. Vincenzo Calderini, è una certificazione storico – ipotecaria ventennale (ALLEGATO 2). Il CTU ha verificato che la certificazione risale 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 particolare, in detta certificazione, si dichiara che

per i diritti pari a 1/2 di piena

proprietà superficiaria,

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria l'immobile riportato

in NCEU al Foglio 12 Particella 175 Subalterno 48 di cui alla procedura è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Gissona Leudo del 14 dicembre 1989

repertorio n. 97379/24286 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 4 gennaio 1990 al numero di registro generale 229 e numero di registro particolare 216374 da \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria dell'immobile sito nel comune di Castrolibero (CS) di cui alla procedura.

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria, \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria gli immobili riportati in NCEU al Foglio 12 Particella 175 Subalterno 12 e Subalterno 24 di cui alla procedura sono pervenuti per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Gisonna Leucio del 14 dicembre 1989 repertorio n. 97378/24285 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 4 gennaio 1990 al numero di registro generale 228 e numero di registro particolare 216373 da \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria degli immobili siti nel comune di Castrolibero (CS) di cui alla procedura.”.

## **II Valutazione preliminare:**

“...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 dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.”

## **Risposta alla II Valutazione preliminare:**

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta il deposito da parte del creditore procedente né dell'estratto catastale attuale, né di quello storico. Il CTU, a seguito della richiesta della documentazione catastale (visura storica degli immobili – ALLEGATI 3-4-5, planimetria immobili ALLEGATO 6-7-8, estratto di mappa - ALLEGATO 9) presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio, ha potuto constatare che dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

### III Valutazione preliminare:

“...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.”

### Risposta alla III Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato. A seguito della richiesta presso il Comune di Castrolibero – Ufficio Anagrafe, il CTU ha verificato che gli esecutati hanno contratto matrimonio il giorno 23 settembre 1973. Si allega estratto di matrimonio – ALLEGATO 10. Si precisa che sull'estratto di matrimonio compare la seguente annotazione: <<Con provvedimento del Tribunale di Cosenza N.R.G. 633/2018 in data 6/9/2018 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 30/5/2018 tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio>>.

### 1° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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 al 1° Quesito:

I beni oggetto del presente provvedimento di esecuzione e della stima sono situati in Castrolibero (CS), località Rusoli, alla via Benigno Zaccagnini e sono identificati catastalmente con i seguenti dati:

- Unità immobiliare – Abitazione di tipo economico – Cat. A/3, sito in Castrolibero (CS), via Zaccagnini, piano terzo, censito al **Foglio 12, particella 175, sub 24, consistenza 6 vani, superficie catastale 122 mq, rendita € 464,81;**

- Unità immobiliare – Soffitta - Cat. C/2, sito in Castrolibero (CS), via Zaccagnini, piano quarto, censito al **Foglio 12, particella 175, sub 48, superficie catastale 59 mq**, rendita € 141,30;
- Unità immobiliare – Garage - Cat. C/6, sito in Castrolibero (CS), via Zaccagnini, piano terra, censito al **Foglio 12, particella 175, sub 12, superficie catastale 20 mq**, rendita € 49,58;

Si allegano le visure storiche catastali (ALLEGATI 3-4-5).

Dall'estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (ALLEGATO 9), i confini della particella 175 su cui sorgono gli immobili oggetto del presente provvedimento sono così identificati sul foglio 12:

- a nord e ad est con strada comunale Via Zaccagnini;
- ad ovest con la particella 729;
- a sud con la particella 682.

I beni presentano una consistenza di 122 mq per l'appartamento, 59 mq per la soffitta e 20 mq per il garage, come riportato nelle rispettive visure catastali.

Per quanto riguarda la possibilità di formazione di uno o più lotti nell'area in esame, è parere del CTU considerare un unico lotto, dal momento che le pertinenze – soffitta e garage – rendono la vendita dell'appartamento più facile.

## **2° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 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 IVA, 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 al 2° Quesito:**

I beni oggetto della presente stima si trovano nel Comune di Castrolibero (CS), località Rusoli, alla via Zaccagnini. L'ALLEGATO 11 mostra l'inquadramento territoriale, mentre l'ALLEGATO 12 è una raccolta fotografica delle caratteristiche degli immobili.

Il primo bene è un appartamento di civile abitazione, di tipo economico, posto al terzo piano di una palazzina di quattro piani complessivi, dove al quarto piano solo allocate le soffitte. Lo stabile



è provvisto di garage al piano terra. La palazzina è in buono stato di conservazione esternamente; anche l'interno non presenta evidenti segni di ammaloramento. Lo stabile non è provvisto di ascensore.

L'appartamento è composto da 6 vani per un totale di 122 mq. Dalla planimetria in ALLEGATO 6, l'ingresso apre su un corridoio diviso in due parti: la prima permette l'accesso alla cucina e al salone, la seconda consente di raggiungere i due bagni, le due camere da letto e un piccolo vano adibito a ripostiglio. La cucina ha una pianta rettangolare: sul lato est sono posizionati gli attacchi acqua e gas, sul lato ovest è installato un camino, mentre il lato nord permette l'accesso ad un balcone. Difronte la cucina, dalla prima parte del corridoio si accede al salone: anch'esso presenta una forma quasi rettangolare e permette l'accesso ad un altro balcone. Dalla seconda parte del corridoio, si raggiunge un primo bagno, di forma rettangolare, provvisto di doccia; una camera da letto ampia; il bagno padronale dotato di vasca e una seconda camera da letto più piccola. È presente anche un altro vano, non riportato sulla planimetria catastale: tale vano, attualmente utilizzato come ripostiglio, sarebbe dovuto essere in realtà l'alloggiamento della scala a chiocciola che avrebbe dovuto collegare l'appartamento alla soffitta, essendo quest'ultima posizionata proprio sopra l'appartamento. Tale vano è stato costruito sottraendo parte del bagno, parte della camera più ampia e parte del corridoio.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro camera; le porte interne sono tamburate con rivestimento in legno. I pavimenti, interni ed esterni, sono in ceramica chiara, così come i rivestimenti verticali e orizzontali dei servizi. Gli impianti, elettrico, idrico e fognario sono funzionanti. I riscaldamenti e l'acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a gas naturale. È presente anche un camino con la sua canna fumaria, per l'utilizzo di legna da ardere. Si segnala una grossa macchia di muffa a seguito dell'infiltrazione d'acqua nella camera da letto più ampia.

La soffitta, come già specificato, è posizionata in corrispondenza dell'appartamento. Ha una forma rettangolare ed è composta da due parti, una molto grande e una più piccola, come visibile dalla planimetria. Sono presenti nella parte più grande, dei manufatti che avrebbero dovuto completare l'alloggiamento della scala a chiocciola di collegamento all'appartamento. La soffitta è dotata di un punto acqua funzionante e luce elettrica.

Il garage, di forma quasi quadrata, è al piano terra dello stabile e l'accesso è coperto dalla sporgenza del balcone al primo piano. È dotato di luce elettrica e serranda basculante di chiusura in alluminio.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

### **3° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 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 al 3° Quesito:**

L'immobile oggetto del provvedimento risulta edificato posteriormente alla data del 2 settembre 1967, così come certificato da Concessione di Edificare fornito dall'ufficio Urbanistica del Comune di Castrolibero, prot. n. 6704/86 del 11/06/1987 (ALLEGATO 13).

### **4° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni 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;”

### **Risposta al 4° Quesito:**

L'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato successivamente alla data del 02/09/1967, così come evidenziato nel punto precedente mediante l'ALLEGATO 13.

Dal sopralluogo effettuato nell'appartamento e nella soffitta, sono state evidenziate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali. tali difformità sono state poi verificate dal confronto con la documentazione urbanistica fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Castrolibero. Le difformità riguardano la creazione di un vano, tra camera da letto padronale e bagno padronale,

che doveva essere adibito ad alloggiamento di una scala a chiocciola collegante l'appartamento alla soffitta. Ad oggi, tale vano è utilizzato come ripostiglio. Di tali difformità rilevate non esiste né richiesta alcuna di realizzazione presso gli organi competenti, né richiesta di sanatoria, per cui si prefigurano come abusi. Inoltre, rispetto alle piante di progetto (ALLEGATO 14), vi è una difformità non riportata nemmeno sulla planimetria catastale: si tratta di un muro divisorio, attualmente inesistente, in cucina, che avrebbe dovuto dividere la zona dei fornelli da quella del camino. Ora, trattandosi semplicemente di diversa disposizione interna, tali abusi possono essere sanati. Se si volesse lasciare lo stato attuale dei luoghi, si dovrebbe presentare innanzitutto SCIA in sanatoria presso l'Ufficio tecnico comunale per i lavori già ultimati (demolizione parete in cucina, costruzione parete vano ripostiglio nell'appartamento ed in soffitta): in realtà le comunicazioni sono due poiché relative a due unità immobiliari differenti. L'ammontare di tali comunicazioni SCIA è di € 516,00 più le spese per diritti di segreteria di € 154,94, per ogni singola presentazione. Una volta ottenuta la sanatoria, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, è necessario presentare due istanze di aggiornamento catastale tramite DCFA sia per la planimetria dell'appartamento che per la planimetria della soffitta; le due istanze hanno un costo di € 100,00 a DOCFA presentato come spese di istruttoria. A tutto ciò va aggiunto l'onorario del tecnico abilitato che si occuperà delle pratiche, stimabile in non meno di € 500/700 €. L'ammontare della sanatoria arriverebbe quindi a circa **€ 2.000,00 (euro duemila/00)**.

#### **5° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 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 al 5° Quesito:**

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato e non ha terreni di pertinenza. In ogni caso, in ALLEGATO 15, Il Comune di Castrolibero ha rilasciato formale Certificato di Destinazione Urbanistica.

**6° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 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 al 6° Quesito:**

Il bene oggetto di pignoramento viene così identificato sull'atto di pignoramento (ALLEGATO 16): “Comune di Castrolibero (CS), via Zaccagnini, in catasto al fg. 12, p.lla 175, sub 24 (appartamento cat A/3), sub 48 (soffitta cat C/2) e sub 12 (garage cat C/6)”.

L'identificazione catastale risulta quindi corretta e corrispondente a quanto riportato nelle visure (ALLEGATI 3-4-5).

Tutta la documentazione catastale risulta esistente. L'attuale planimetria dell'appartamento e quella della soffitta sono differenti dal reale stato degli immobili. Dovrebbero essere aggiornate qualora si sani l'abuso esistente.

**7° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”

**Risposta al 7° Quesito:**

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATI 7-8-9), all'atto della notifica del pignoramento, i coniugi \_\_\_\_\_ erano intestatari di tutti gli immobili oggetto del pignoramento, ognuno per ½ di piena proprietà. Non esistono altri comproprietari indivisi.

**8° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 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 apponibili all'acquirente;”

**Risposta al 8° Quesito:**

Elenco delle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficaria,  
per i diritti  
pari a 1/2 di piena proprietà superficaria l'immobile riportato in NCEU al Foglio 12 Particella 175 Subalterno 48 di cui alla procedura è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Gissona Leudo del 14 dicembre 1989 repertorio n. 97379/24286 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 4 gennaio 1990 al numero di registro generale 229 e numero di registro particolare 216374 da  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile sito nel comune di Castrolibero (CS) di cui alla procedura.
- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficaria,  
per i diritti  
pari a 1/2 di piena proprietà superficaria gli immobili riportati in NCEU al Foglio 12 Particella 175 Subalterno 12 e Subalterno 24 di cui alla procedura sono pervenuti per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Gissona Leucio del 14 dicembre 1989 repertorio n. 97378/24285 e trascritto presso l'Ufficio Provincia le di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 4 gennaio 1990 al numero di registro genera le 228 e numero di registro particolare 216373 da  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria degli  
immobili siti nel comune di Castrolibero (CS) di cui alla procedura.
- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Lanzillotti Stefania del 13 dicembre 2016 repertorio n. 84859/37210 ed iscritta presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 19 dicembre 2016 al numero generale 30346 e al numero parti colare 3366 a favore di

, domicilio ipotecario eletto in

, per capitale di € 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 10 anni, a carico di

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni,

per i diritti pari a 1/2

di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni, degli immobili siti nel comune di Castrolibero (CS) oggetto della procedura.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Cosenza del 4 agosto 2021 repertorio n. 2532 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 30 agosto 2021 al numero generale 23811 e al numero particolare 19079 a favore di

a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

superficiaria in regime di comunione legale dei beni,

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

superficiaria in regime di comunione legale dei beni, degli immobili siti nel comune di Castrolibero (CS) oggetto della procedura.

### 9° Quesito:

“...provveda l'esperto...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;”

### Risposta al 9° Quesito:

Al fine di individuare il valore di ogni immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell'estimo, si è scelto di ricercare il *più probabile*

*valore di mercato*, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni". A tal proposito, la ricerca del più probabile valore di mercato verrà svolta seguendo diverse metodologie in maniera tale da avere un paniere di probabili valori dei beni oggetto di pignoramento. Si inizierà applicando prima la *metodologia indiretta* che prevede l'uso di indicatori forniti dai più rispettabili riferimenti del settore immobiliare; poi si passerà a calcolare il valore degli immobili attraverso la *metodologia diretta*, ovvero comparando sinteticamente ciò che offre il mercato immobiliare in termini di annunci di vendita di immobili simili per caratteristiche e posizione a quelli in esame; infine, attraverso la *metodologia dei punti di merito* si caratterizzeranno i risultati ottenuti con eventuali peculiarità degli immobili pignorati.

Preliminarmente all'applicazione di qualsiasi metodologia è necessario calcolare la superficie commerciale del lotto pignorato, che, essendo costituito da un appartamento, dalla soffitta e dal garage, viene calcolata in base ai fattori della norma UNI 10750.

Tabella 1\_Superficie commerciale

Consistenza	Superficie Catastale [mq]	Coefficiente di differenziazione pertinenze	Superficie Commerciale [mq]
Appartamento	122	1	122
Garage	20	0,15	3
Soffitta	59	0,2	11,8
<b>TOTALE</b>			<b>136,8</b>

La superficie commerciale risulta quindi pari a **137 mq**.

#### METODOLOGIA INDIRETTA

##### Indicazioni Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Si può procedere ora alla stima del più probabile valore di mercato. A tal proposito, si è inteso valutare diversi dati di partenza. In primo luogo, sono state ricercate le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona e la tipologia in esame; il dato più aggiornato di tali quotazioni è però riferito al 1° semestre 2021, Fig.1. Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo "normale" del bene

immobile: per Castrolibero (E1 – Suburbana - ANDREOTTA RUSOLI GAROFALO CASTELVENERI SERRA MICELI), per destinazione residenziale, per abitazione di tipo economico, la forbice va da un minimo di 480,00 €/mq ad un massimo di 670,00 €/mq, la cui media risulta pari a 575,00 €/mq.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROLIBERO

Fascia/zona: Suburbana/ANDREOTTA RUSOLI GAROFALO CASTELVENERI SERRA MICELI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.º 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	670	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	380	510	L	2	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1100	L	3	4,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2021 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valore Mercato

Secondo le indicazioni dell'OMI, il valore dell'immobile dovrebbe essere:

$$V_{OMI} = 137mq \cdot \frac{575 \text{ €}}{mq} = 78.775 \text{ €}$$

Altro riferimento importante per la valutazione del migliore prezzo di vendita di un immobile è il portale BorsinoImmobiliare.it che, a differenza dell'OMI valuta l'andamento del mercato immobiliare con cadenza temporale più stretta e quindi è più sensibile alle fluttuazioni di mercato. Inserendo i parametri che caratterizzano il lotto in esame, in Fig. 2 si osserva il valore al mq BorsinoImmobiliare.it dà alla tipologia "Abitazioni "2a fascia" nella zona considerata, equivalenti alle abitazioni di tipo economico in contrada Rusoli.



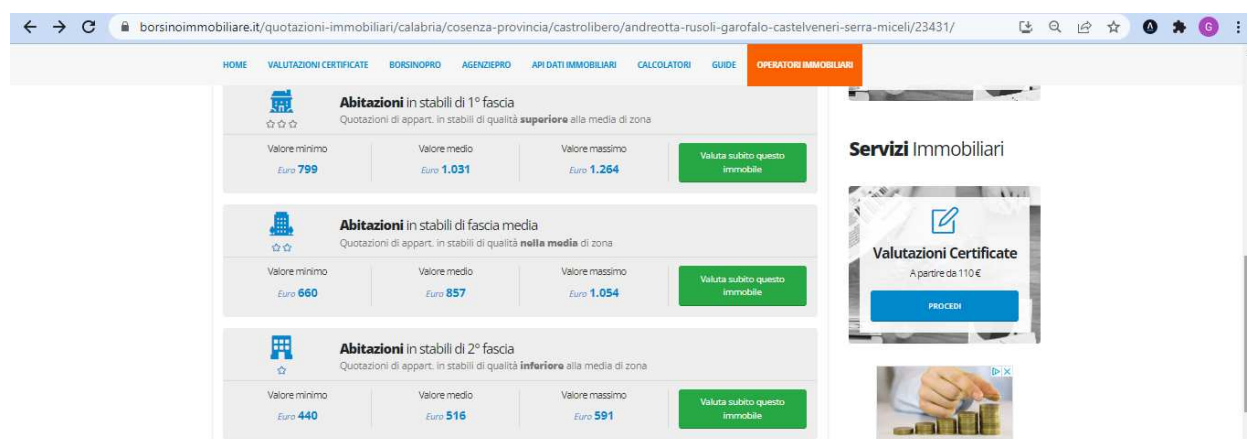


Figura 2. Banca dati delle quotazioni immobiliari di BorsinoImmobiliare.it per la zona e la tipologia in esame

Secondo le indicazioni di BorsinoImmobiliare.it, prendendo il valore medio, il valore del lotto dovrebbe essere:

$$V_{Bors} = 137mq \cdot \frac{516 \text{ €}}{mq} = 70.692,00\text{€}$$

#### METODOLOGIA DIRETTA

La metodologia diretta prevede di valutare le proposte di mercato simili per posizione, ampiezza e tipologia agli immobili oggetto di pignoramento. Questa metodologia è necessaria per avere immediata contezza dello stato effettivo del mercato immobiliare a livello locale.

La zona dove in cui è ubicato il palazzo degli immobili in oggetto è fortemente a vocazione residenziale. Si può quindi valutare una stima sul campo, attraverso il confronto con reali annunci di vendita di immobili simili nella stessa zona. In ALLEGATO 17, la raccolta degli annunci, i cui dati salienti sono riportati in Tab. 2, riporta i dati salienti di tale annuncio.

Tabella 1 Tratti salienti degli annunci in Rende (ALLEGATO 16)

	Località	Nuova Costruzione	mq	€	€/mq
Annuncio 1	Via Leonardo da Vinci	no	200	185.000	<b>925,00</b>
Annuncio 2	Via Berlinguer	no	175	115.000	<b>657,00</b>
Annuncio 3	Via Leonardo da Vinci	no	152	135.000	<b>888,00</b>
Annuncio 4	Via Pirelle	no	120	115.000	<b>958,00</b>
Annuncio 5	Via della pace 1	no	130	110.000	<b>846,00</b>
Annuncio 6	Via della pace 24	no	127	130.000	<b>1.023,00</b>
Annuncio 7	Via della Fratellanza	no	111	85.000	<b>765,00</b>

Annuncio 8	Viale della resistenza	no	217	158.000	<b>728,00</b>
Annuncio 9	Via Berlinguer	no	140	125.000	<b>892,00</b>

Calcolando il valore medio al mq, si ottiene la cifra di € 853,55. Secondo tale risultato, il valore di mercato del lotto pignorato risulterebbe:

$$V_{MERCATO} = 137mq \cdot \frac{853,55 \text{ €}}{mq} = \mathbf{116.936,35 \text{ €}}$$

#### STIMA SINTETICA CON PROCEDIMENTO PER PUNTI DI MERITO

In ultima analisi, si può procedere ora a “personalizzare” la stima del valore dell’immobile con il procedimento dei punti di merito, che si fonda sull’analisi delle caratteristiche dell’immobile in esame. In pratica si valutano le caratteristiche del bene e si associa a ciascuno un coefficiente variabile che può essere  $> 0$  o  $< 1$ : se l’immobile in esame presenta caratteristiche inferiori alla media, tale coefficiente sarà  $< 1$ ; superiori alla media, tale coefficiente sarà  $> 1$ ; uguali alla media, il coefficiente sarà  $= 1$ . L’approccio scelto è quindi quello del modello “moltiplicativo”, nel quale il valore di mercato stimato è dato dal valore medio per un coefficiente  $k$ , pari al prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p$$

$$V_{mercato} = V_{medio} \cdot k$$

I coefficienti  $k_{pe}$ ,  $k_{pi}$ ,  $k_i$ ,  $k_p$  rappresentano rispettivamente: le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche intrinseche e le caratteristiche produttive, i cui valori percentuali sono variabili, in positivo e negativo, secondo la Tab.2.

Tabella 2 Valori Coefficienti

		<b>Kmax</b>	<b>Kmin</b>
C. posizionali estrinseche	$K_{pi}$	35%	5%
C. posizionali intrinseche	$K_{pe}$	25%	5%
C. intrinseche o tecnologiche	$K_i$	30%	10%
C. produttive	$K_e$	10%	5%
		<b>100%</b>	<b>25%</b>

Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano peculiarità relative alla qualificazione infrastrutturale (vicinanza al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base) ed alla qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Relativamente a tale coefficiente, si può dire che l'immobile in oggetto presenta una posizione appartata, ma vicino alla strada principale: non è però accessibile dai servizi pubblici ed al trasporto pubblico, essendo presente una stradina molto ripida che conduce alla palazzina. Non è vicino ad altri servizi commerciali di base, per cui il Kpe si può assumere pari al -20%.

Le caratteristiche posizionali intrinseche considerano invece i livelli ambientali e infrastrutturali, come panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani.

Tale coefficiente per il lotto in esame, può essere aumentato di un 5%, dal momento che proprio per il fatto di essere posizionato su un'altura, è garantita la ventilazione, il soleggiamento, la luminosità e la salubrità dei vani.

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono a caratteristiche tecnologiche del fabbricato e dell'unità immobiliare. In particolare i parametri da considerare sono: livello delle finiture, stato di conservazione, dotazioni di servizi particolari, impianti, presenza di ascensore, qualità degli infissi interni ed esterni, ecc.

In merito a tale parametro, non sono evidenti segni di manutenzione sul lotto: anzi, la macchia di muffa sulla parete della camera da letto fa presagire che non sia stato mai apportato qualche intervento risolutivo. Per tale ragione il coefficiente delle caratteristiche intrinseche si può decurtare di un 15%.

Infine, le caratteristiche produttive riguardano la capacità dell'immobile di produrre reddito, quindi nello specifico eventuali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipologia di impianti e consumi energetici. Non avendo riferimenti in merito, essendo gli immobili occupati e utilizzati dai legittimi proprietari, si assume il kp è assunto pari a 1.

Ricapitolando, in Tab. 4 si riportano i coefficienti con i valori assegnati:

Tabella 3 Valori assegnati ai coefficienti

k <sub>pe</sub>	k <sub>pi</sub>	k <sub>i</sub>	k <sub>p</sub>
0.8	1.05	0.85	1

Dunque:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p = 0,8 \cdot 1,05 \cdot 0,85 \cdot 1 = 0,714$$

$$V_{mercato} = V_{medio} \cdot k = 853,55 \cdot 0,714 = 609,43 \text{ €/mq}$$

Ottenuti tali valori, si procede alla stima del prezzo di vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione, arrotondando il Valore di mercato ottenuto a 950€:

$$V_{PuntiMerito} = 137mq \cdot \frac{609,43 \text{ €}}{mq} = \mathbf{83.491,91 \text{ €}}$$

Concludendo si riportano i risultati ottenuti nella Tab.4:

Tabella 4 Risultati delle valutazioni con le varie metodologie

Valutazione OMI	€ 78.775,00
Valutazione Borsino Immobiliare	€ 70.692,00
Valutazione Mercato	€ 116.936,35
Valutazione Punti di Merito	€ 83.491,91
<b>MEDIA</b>	<b>€ 87.473,82</b>

Arrotondando le cifre ottenute, il lotto in oggetto viene valutato per un valore di € 87.500,00 (euro ottantasettemilacinquecento/00). A tale cifra va decurtato il costo di sanatoria delle opere abusive, stimato in circa € 2.000,00.

Il valore stimato dell'immobile ammonta quindi ad € **85.500,00** (euro cottantacinquemilacinquecento/00).

### 10° Quesito:

“...provveda l'esperto...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 al 10° Quesito:

Si rimanda alla Risposta al 1° Quesito.

**11° Quesito:**

“...provveda l'esperto...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 al 11° Quesito:**

Il lotto oggetto del procedimento (censito al N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 12, particella 175, sub 12/24/48) è di proprietà dei coniugi  
per i diritti pari a 1/2 di piena  
proprietà superficiaria, e

Attualmente gli immobili sono occupati e utilizzati dai coniugi.

In relazione all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, dalle mappe fornite dal Geoportale del Comune di Castrolibero, non risulta alcun vincolo.

**12° Quesito:**

“...provveda l'esperto...12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

**Risposta al 12° Quesito:**

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

**13° Quesito:**

“...provveda l'esperto...13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**Risposta al 13° Quesito:**

Si vedano gli ALLEGATI 6-7-8 e 12.

**14° Quesito:**

“...provveda l'esperto...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 al 14° Quesito:**

Si veda l'ALLEGATO 18.

**15° Quesito:**

“...provveda l'esperto...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 al 15° Quesito:**

Si veda ALLEGATO 19.

Il CTU

Ing. Grazia Belli

