

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 88/2025 R.G.E.I.

PROMOSSA DA : BCC NPLS 2018-2 S.r.l.

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXX+1

Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E.: Dott. Giuseppe SICILIA

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa



INDICE

1) Premessa	pag. 3
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 12
3) Risposte ai quesiti	pag. 12
4) Conclusioni	pag. 28
5)Allegati	pag. 28
ALLEGATO A : Fotografie nn 1-9	
ALLEGATO B : Documentazione	
1) Verbale di sopralluogo;	
ALLEGATO C : Planimetrie	
1) Mappa catastale dell'immobile;	
2) Visura immobile	
3) Documentazione	



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA

1. Premessa

Con provvedimento del 05/08/2025, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento n° 88/2025 RGEI** esecuzione immobiliare nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX +1, invitandomi ad effettuare il giuramento di rito. L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, conferiva i seguenti quesiti:

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 all'art.567, 2° comma cod. proc.civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelle 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 vent'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 (certifica 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.

- 1.1. Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;
- 1.2. 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;
- 1.3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;
- 1.4. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici



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

1.5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985:

1.6. 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 NCEU. 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

1.7. 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;

1.8. Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1.9. 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;

1.10. 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;

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

- 1.12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 1.13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
- 1.14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se



non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

1.15. 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.

1.16. Allegare una versione di 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto al fine di verificare ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, richiedeva, presso l'Agenzia del Territorio, le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi agli immobili ubicati nel **Comune di Dipignano** (cfr. ALL.C).

In data 24/09/2025 è stato possibile effettuare le operazioni di accesso ai luoghi in Via Serritani n.10 in agro del comune di Dipignano;

Nel corso del sopralluogo era presente, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di esecutati, e la Dott.ssa Bajamonte nominata dall'Ill.mo G.E., custode. Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione dell'immobile in tale circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A) ed iniziai le operazioni di rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B)

3. Risposte ai quesiti

In accordo a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c. è stata verificata la documentazione in atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. Dagli esami degli atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dalla quale si evince che



la provenienza dell'immobile oggetto di codesta procedura esecutiva appartiene all'esecutato per piena proprietà, trattasi di unità immobiliare distinta al **N.C.E.U. al foglio 14 particella 175 Sub 3 cat. A/3 cl.2 consistenza 5 vani**, per averlo acquistato con atto di compravendita del 27/06/1991 del notaio ZUPI Francesca rep. N° 14083, trascritto il 13/07/1991 al n. 12205 da [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] con diritti di piena proprietà, il terreno era pervenuta a [REDACTED] da [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del 22/02/1972 a firma del notaio RIPOLI Raffaele da Cosenza registrato al N°1095 il 1/03/1972.

Quindi nel ventennio antecedente alla data di pignoramento dell'immobile che è il **05/06/2025** si ravvisano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: oltre **all'ipoteca in rinnovazione** n. 2883 del 21/11/2024 (in rinnovazione dell'iscrizione n. 6664 del 10/12/2004) a garanzia di mutuo fondiario del 09/12/2004 al rep. 71843/23171 a firma del notaio Scornajenghi Riccardo di Rende a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede di Dipignano contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato [REDACTED] e XXXXXXXXXXXXXXXX nata [REDACTED]

Pignoramento immobili n. 4439 del 01/03/2011 a favore di



BANCA DI COSENZA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
con sede in Cosenza.

Pignoramento immobili n. 14035 del 05/06/2025 a favore di BCC
NPLS 2018-2 SRL con sede in Conegliano.

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati
indicati i dati catastali dell'immobile pignorato;

**3.1 Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;**

Dopo aver ispezionato l'immobile durante il sopralluogo è
possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Il sottoscritto presso l'U.T.E. di Cosenza ha acquisito la mappa
catastale relativa all'immobile (cfr. ALL. C).

I beni costituenti il compendio immobiliare sono :

	FABBRICATI				
	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
LOTTO 1	Dipignano	Via Serritani, 10	14	175	3



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

L'immobile pignorato consiste in un'unità immobiliare ad uso abitazione nel Comune di Montalto Uffugo.

- **Unità immobiliare ad uso Residenziale** identificato al **N.C.E.U. di Dipignano al foglio 14 particella 175 Sub 3** di 5 vani, composto da cucina, ripostiglio, bagno e tre stanze, bagni e due balconi. Lo stato manutentivo è sufficiente. Le porte sono in legno, gli infissi sono in alluminio di color bianco tranne la finestra del bagno e di una stanza che sono in legno. La pavimentazione è in mattonelle di marmo mentre il bagno ha la pavimentazione ed il rivestimento in mattonelle di ceramica. L'unità è dotata di solo scaldacqua ed un camino nella cucina, è assente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma e sono assenti anche i terminali (termosifoni). È ubicato al piano primo del fabbricato non costituito in Condominio. (Rappresenta il **Lotto 1**)



Per l'immobile sopra descritto non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, è assoggettato solo all'imposta di registro.

3.3 Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;

L'unità immobiliare è stata realizzata successivamente al 1967 è stata edificata nel 1972.

3.4 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, verificchi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificchi, 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 dell'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;

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica i dati relativi agli atti abilitativi, sono stati richiesti all'ufficio tecnico comunale dai quali si evince che l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al foglio 14 particella 175 Sub 3 cat. A/3 consistenza 5 vani, è stata realizzata dalla [REDACTED]

[REDACTED] che ha realizzato il fabbricato. Nel caso specifico il fabbricato è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Dipignano in data 04/01/1972. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale ad oggi non risulta rilasciata alcuna agibilità.

L'unità immobiliare è stata successivamente venduta agli esecutati con atto del 27/06/1991 Rep. 14083/6431. Risulta conforme al primo accatastamento presente in banca dati.

3.5 Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Non vi sono terreni compresi nel compendio immobiliare.

3.6 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 NCEU. 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Vengono di seguito riportati i riferimenti catastali dell'unità immobiliare alla data del pignoramento

TAVOLA I ELENCO IMMOBILI									
Fabbricato in Montalto Uffugo									
	Ubicazione	Ctg.	Mq	fgl	P.Illa	Sub	R.C.	Intestatario	Proprietà
	Via dei Serritani, 10	A/3	108	14	175	3	309,87	XXXXXXXXXXXXXXXX	1/2
								XXXXXXXXXXXXXXXX	1/2

3.7 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



Alla data del pignoramento la parte esecutata risulta intestataria dell'immobile, sulla base dell'atto regolarmente trascritto e riportato nel paragrafo n. 3.

3.8 Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- Immobile sito nel **Comune di Dipignano** in Via Serritani, 10 piano primo uso abitazione di tipo civile identificato al NCEU al foglio n.14 particella n. 175 sub 3 cat. A/3. Consistenza 5 vani. Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] C.F. (xxxxxxxxxx) e XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. (xxxxxxxxxx). Attualmente risulta occupato dagli stessi esecutati e dalla loro figlia maggiorenne.

L'unità immobiliare sopra descritta, la cui provenienza con le iscrizioni e trascrizioni è stata descritta nel paragrafo 3, non presenta vincoli opponibili alla vendita.

3.9 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;

Tenendo presente che il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero. I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di occupancy e di vacancy, il numero di contratti per unità di tempo; i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili; il clima di fiducia degli operatori (sentiment). Il periodo attuale segue una fase caratterizzata da recessione con poco dinamismo immobiliare, è da poco tempo che il mercato comincia a manifestare segni di crescita. Al fine dell'analisi economica-estimativa, si è fatto riferimento ad



un segmento di mercato caratterizzato da parametri quali la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare, la dimensione.

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato avvalendomi della comparazione tra i prezzi noti del libero mercato, riguardanti compravendite già avvenute nelle zone, in seguito alle quali si è proceduto ad una stima attribuendo all'immobile l'equo valore utilizzando una stima monoparametrica assumendo come parametro tecnico la variabile superficie. Le fonti informative utilizzate riguardano la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e alcune pubblicazioni di agenzie immobiliari.

Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è proceduto a determinare il valore di stima. Esso tiene in considerazione i valori riferiti alle condizioni **normali** di conservazione e manutenzione, per fabbricati di recente costruzione o di recente ristrutturazione.

Ai fini della determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si considerano i seguenti elementi propri dell'immobile: pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, esterni. Lo stato dell'immobile si considera



mediocri quando sono in mediocri condizioni quattro elementi mentre è scadente quando sono scadenti più di quattro elementi.

La determinazione della superficie è stata effettuata in accordo a quanto stabilito dalla Legge 392 del 1978.

Mediante la condizione di proporzionalità tra superficie e prezzi si ottiene:

$$S = P \times Z$$

Dove :

S = valore più probabile del subject;

P = prezzo di mercato;

Z = Z₀ + Z_i = superficie del bene da stimare;

Z₀ = superficie commerciale lorda;

Z_i = superficie della corte

Destinazione d'uso	Sup. Lorda (a) mq	% (b)	Sup. Commerciale (a x b)
Residenziale	1	1	1
Balconi/terrazzi	1	0.25	0.25
Pertinenze	1	0.25	0.25
Box/Magazzini	1	1	1
Corte (sup.	1	0.1	0.1



verde)			
--------	--	--	--

Vengono di seguito elencati i singoli Lotti.

LOTTO n° 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Dipignano alla Via Serritani n°10 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 14 particella 175 sub 3 piano Primo. Diritti di piena proprietà.

L'unità immobiliare di 5 vani, è composta da cucina, tre stanze, un bagno e due balconi. Lo stato manutentivo è sufficiente. Le porte sono in legno, gli infissi sono in alluminio di color bianco tranne due infissi in legno. La pavimentazione è in mattonelle di marmo e mattonelle di ceramica in bagno. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento autonomo ed è priva di terminali. È dotata di scaldacqua ed un camino in cucina, ed ubicato al piano primo. Presenta una superficie lorda di 108 mq e due balconi per un totale di 18 mq. All'interno di una stanza da letto è stato ricavato un ripostiglio con parete in cartongesso non riportato sulla pianta catastale ma sono amovibili. I prezzi nell'area urbana di Dipignano oscillano da un min di 480 €/mq ad un massimo di 630 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo medio di 550 €/mq.

Si ha :

$$P = 550,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0(\text{unita imm.}) = 108 \text{ mq;}$$



$$Z_{1(balconi)} = 17 \text{ mq} \times 0,25 = 4,25 \text{ mq}$$

$$S = (P \times (Z_{0(\text{unità ab.})} + Z_{1(balconi)})) =$$

$$550,00 \times (108+4,25) = \underline{\underline{\text{€ } 61.737,50}}$$

Il valore complessivo di stima del LOTTO (in c.t.)è:

€ 61.737,00 al quale va applicato la detrazione per oneri tributari ed assenza di garanzia di vizi occulti.

3.10 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;

Determinazione del prezzo base

LOTTO	VALORE STIMATO	DETRAZIONI	PREZZO BASE (arrotondato in cifra tonda)
		15%oneri tributari e assenza di garanzia vizi occulti	
LOTTO n° 1: - Unità immobiliare sita nel Comune di Dipignano, alla Via Serritani n.10 identificato nel N.C.E.U. al foglio 14 particella 175 sub 3 al piano primo, cat A/3. Diritti di piena proprietà.	€ 61.737,00	€ 9.260,55	€ 52.476,00

3.11 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 di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, 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 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;

L'unità immobiliare posta al piano primo risulta utilizzata come abitazione degli esecutati.

Per quanto attiene alle spese ed oneri condominiali non è stato costituito un condominio.

3.12 Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



Dagli accertamenti effettuati i beni pignorati non risultano oggetto di alcuna procedura espropriativa.

3.13 Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica vengono riportate nella sezione allegati.

3.14 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.

Viene di seguito rappresentato un prospetto riassuntivo che sarà altresì riportato in foglio separato:

LOTTO N° 1	
DESCRIZIONE	- Unità immobiliare uso abitazione composto da cucina, tre stanze, un bagno Con annesso due balconi di 17 mq. Lo stato manutentivo è sufficiente. Le porte sono in legno e gli infissi in alluminio. La pavimentazione è in mattonelle di marmo. Presenta una superficie lorda di 108 mq, sita in Dipignano, Via Serritani n 10.
DATI CATASTALI	- Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Dipignano al foglio 14



	particella 175 sub 3 al piano primo, cat A/3. Consistenza 5 vani Rendita Euro 309,87;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	€ 52.476,00



4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confermando il valore complessivo del Lotto stimato in Euro 52.476,00 scaturito dalle caratteristiche del bene e dai valori di mercato, al netto delle decurtazioni apportate. Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

5. Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

Allegato A: Foto

Allegato B: Documentazione

Allegato C: Planimetrie

Rende 20/02/2026

Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa

