TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. G. 159/2024

***Parti*: CREDITO COOPERATIVO MEDIO CRATI S.C.A R.L.**

***Debitore*: XXXXXXXX**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa GIOIA ASSUNTA

CTU: Ing. Francesco CORIGLIANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Prossima udienza 07 maggio 2025)

1.0. PREMESSA.

Il Giudice, dott.ssa Assunta GIOIA, tramite pec del 15 gennaio 2025, nominava con decreto del 15 gennaio 2025, per la consulenza tecnica di ufficio, il sottoscritto ing. Francesco Corigliano, con studio tecnico in Cosenza, Piazza Bilotti n. 50, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza, con il n. 752 dal 28.03.1979, (Sezione Albo A – *Settore a: civile e ambientale, - Settore b: industriale - Settore c: dell'informazione*) ed iscritto con il n. 724 all'albo dei CTU presso il Tribunale di Cosenza, formulando il quesito che segue ed accludendo, per il giuramento relativo, modulo depositato dallo scrivente in PCT.

2.0. GIURAMENTO.

In data 17 gennaio 2025, lo scrivente CTU, provvedeva ad inviare telematicamente alla cancelleria dell'Ufficio esecuzioni immobiliari, per come richiesto, il modulo compilato, accettando l'incarico, prestando giuramento, effettuando le dichiarazioni di legge e sottoscrivendo l'atto

di giuramento con firma digitale.

3.0. QUESITI.

Si riporta la formulazione dei quesiti, contenuti nell'ordinanza del 27 dicembre 2024, a cui lo scrivente CTU risponde appresso redigendo la presente perizia di stima ed effettuando, quindi, il deposito telematico in modalità pct.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla

redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa
(dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

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

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

4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,

interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

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

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non

sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

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

10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla

redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

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

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

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di

garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

4.0. Indagini presso Enti ed Uffici preposti

Lo scrivente, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli, ha proceduto ad effettuare accertamenti presso il sito della Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico-Urbanistico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rota Greca (CS).

5.0. Sopralluogo del 25 febbraio 2025.

Durante le operazioni peritali fu effettuato un sopralluogo, di cui si allega il relativo verbale, a Rota Greca XXXXXXXXXX. Il sopralluogo è stato effettuato dal CTU di concerto con l'Avv. Maria Arieta Custode che ha redatto il verbale insieme allo scrivente CTU; era presente il collaboratore del CTU Arch. Alessandro Ceravolo. Inoltre, Il CTU ed il suo collaboratore hanno provveduto ad effettuare una esauriente

documentazione fotografica sia esterna che interna, oltre ad un attento e completo rilievo planimetrico degli immobili oggetto di causa.

In detta sede venne accertato:

- ✓ che il Sig. XXXXXXXX, in quel momento assente, così come ha dichiarato la Sig,ra XXXXX è residente nell'immobile dal 1982, così risulta anche dal certificato di residenza e XXXXXX, è residente nell'immobile dal 1962 e così risulta dal certificato di residenza, insieme alla loro figlia XXXXXXXXXXXXXX che risulta residente nell'immobile pignorato dal 1989;
- ✓ che l'immobile distribuito su due piani facente parte della particella xx sub 7 era in buone condizioni;
- ✓ che il garage si trova in condizioni di scarsa manutenzione ed il controsoffitto in pessime condizioni:
- ✓ che il magazzino si trova in buone condizioni, così il wc annesso ed i due ripostigli;
- ✓ che non vi sono spese straordinarie, di gestione, di manutenzione, condominiali da effettuare;

6.0. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).

Prima di compiere ogni altra attività, lo scrivente ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico è stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale".

Ad ogni buon fine il CTU ha provveduto ad allegare alla presente le visure catastali attuali e storiche, le planimetrie catastali delle unità immobiliari, la mappa catastale e le ispezioni ipotecarie. Si precisa, ancora, che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile. Nella certificazione notarile nel catasto fabbricati è indicata la particella xx sub 6 del foglio 10, che a seguito della verifica del CTU sulla ispezione ipotecaria del 10/3/2025, allegata alla presente relazione, nell'elenco immobili è riportato: *Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta.*

Come già riportato, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria, negli ultimi venti anni, per il Sig.XXXXXX sugli immobili relativi al foglio 10, particella xx , sub 6, sub 7, sub 8, sub 9. Nella visura relativa alla particella xx sub 6 è riportato: *Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta.* Per quanto riguarda sub 7, 8 e 9 della particella xx , nell'elenco sintetico delle formalità è riportata la trascrizione del 19/09/2024 (Reg. Gen. 32583 e Reg. Part. 27022), in particolare: *Trascrizione del 04/11/2024 - Registro Particolare 27022 Registro Generale 32583 - Pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Cosenza Repertorio 3374 del 19/09/2024 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili Nota disponibile in formato elettronico*. Dagli atti, appena elencati e allegati si conferma che il pignoramento immobiliare, trascritto a Cosenza il giorno 19 settembre 2024 ai numeri Reg. Gen. 32583 e Reg. Part. 27022, è a favore di BCC NPLS 2022 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) con codice fiscale

05316750263 contro XXXXXXXXXXXXXX nato [redacted] on codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

QUESITO 2

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

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, con riferimento alle ispezioni ipotecarie effettuate negli ultimi venti anni, sono le seguenti:

- Sui cespiti distinti in catasto al foglio 10, particelle 44 sub6 nell'elenco immobili è riportato: Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta.
- Sugli immobili distinti in catasto al foglio 10, particella xx sub7, sub8, e sub9, è riportato: *Trascrizione del 04/11/2024 - Registro Particolare 27022 Registro Generale 32583 - Pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Cosenza Repertorio 3374 del 19/09/2024 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili Nota disponibile in formato elettronico*.
- In altro allegato di Ispezione ipotecaria relativa alla trascrizione del 04/11/24, sono riportati le generalità, gli immobili, i soggetti ed ulteriori

informazioni ed in particolare: il pignoramento immobiliare, trascritto a Cosenza il giorno 19 settembre 2024 ai numeri Reg. Gen. 32583 e Reg. Part. 27022, è a favore di BCC NPLS 2022 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) con codice fiscale 05316750263 contro XXXXXXXXXXXXXX [redacted] con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.

QUESITO 3

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

Lo scrivente, al fine della corretta identificazione del bene pignorato, ha proceduto all'acquisizione, presso il sito dell'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio la seguente documentazione aggiornata:

- La mappa catastale del foglio 10 con l'indicazione della particella xx .
- L'elaborato planimetrico del foglio 10, particella xx .

- Le planimetrie delle unità immobiliari urbane del foglio 10, relative alla particella xx ed ai sub 7,8 e 9.
- Le visure catastali attuali per immobile relative alla particella xx sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9.
- Le visure catastali storiche per immobile relative alla particella xx sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9.
- La visura catastale attuale per soggetto relative al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX
- La visura catastale storica per soggetto relativa al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX
- Le visure ipotecarie per immobile relative al foglio 10, particella xx sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9.
- Le ispezioni ipotecarie per soggetto relativa al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX
- La nota di trascrizione relativa all'atto di pignoramento.

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rota Greca (CS) sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1.Certificato di stato di famiglia, 2.Certificato di residenza storico XXXXXX, 3.Certificato di residenza storico XXXXXXXX, 4.Certificato di residenza storico XXXXXXX, 5.Estratto per riassunto atto di matrimonio e 6.Certificato anagrafico di Stato Civile.

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Rota Greca (CS) sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1.Concessione per attività edilizia, con documentazione annessa; 2.Progetto architettonico e relazione; 3.Condono edilizio con relativa documentazione; 4.Atto di donazione e relativa documentazione.

Infine, la documentazione catastale e ipotecaria acquisita permette di identificare correttamente i beni pignorati e non esistono discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato effettuato dallo scrivente.

QUESITO 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29 gennaio 2025 sono stati desunti i seguenti dati. La zona, ove sono ubicati gli immobili da

valutare, è agricola. L'area è priva di negozi al dettaglio, tanto meno di centri commerciali e di farmacie. La distanza dal centro della città di Rota Greca (CS), dove si trovano i servizi più vicini, è di 2.5 chilometri. Per raggiungere l'ingresso dell'autostrada bisogna percorrere 14 km. Inoltre, con riferimento all'urbanizzazione primaria, in questa zona che possiamo indicare come rurale, è presente la strada, la rete idrica, ma non la fognatura, l'elettricità, illuminazione pubblica. Risultano completamente inesistenti gli interventi relativi all'urbanizzazione secondaria, come scuole, ospedali, parchi, centri commerciali, impianti sportivi, e altri servizi a supporto della comunità.

Descriviamo ora gli immobili oggetto di stima. Essi sono tutti nel Comune di Rota Greca (CS), in particolare in Contrada Corneto n.1.

A) <u>Fabbricato relativo alla Particella xx sub 7.</u>

Prima di descrivere l'immobile occorre indicare per esso i dati catastali: Foglio 10, Particella xx sub 7, Rendita 361.52, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie 283 mq con un totale, escluse le aree scoperte di 278 mq, Contrada Corneto n.SNC Piano T-1, Zona agricola.

Gli intestatari dell'immobile sono 3 e sono:

1. XXXXXXXXXXXXXX nato [redacted] con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX. Diritto di proprietà.
2. XXXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a [redacted] Diritto di Usufrutto per ½.
3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata [redacted] Diritto di Usufrutto per ½.

Il fabbricato per civile abitazione, dove vive il proprietario, realizzato in

c.a., deriva da un fabbricato rurale esistente. Esso è distribuito su due livelli; un piano terra ed un primo piano. Il piano terra con un'altezza di 3.30 m il piano primo con un'altezza di 2.95 m.

L'ingresso avviene, a piano terra, da un portoncino in legno, dalla parte del prospetto principale e dal cortile (particella xx sub.6) annesso al fabbricato. All'interno vi sono due vani, oltre il vano scala, una cantina ed un lavatoio. I vani si presentano in buone condizioni. Il vano scala e le scale hanno il pavimento in segato di marmo, mentre la cantina ed il lavatoio in ceramica. Le strutture verticali sono in muratura ed i solai, si presume (come da progetto approvato dal comune di Rota Greca ed inviato al Genio Civile) in laterizi e travetti, Gli infissi in pvc sono a taglio termico con vetri isolanti; le porte sono in legno tamburato. Il piano terra è riscaldato da un solo termocamino posto nella cantina. L'impianto elettrico è sottotraccia. La superficie totale calpestabile del piano terra è pari a 65,50 mq, per come è riportato appresso:

lavatoio	20,25	mq
vano scala	24,5	mq
cantina	20,75	mq
totale	65,50	mq

Utilizzando una scala a tre rampe si raggiunge il primo piano. Esso è costituito da sette vani: un corridoio, un soggiorno, una cucina, una cameretta, due camere da letto ed un bagno. Tutti i vani sono in ottime condizioni. il pavimento è in marmo. Gli infissi sono in parte in pvc a taglio termico con vetri isolanti e nei servizi in alluminio anodizzato; le porte sono in legno tamburato. Il primo piano è riscaldato dal termocamino

posto nella cantina, che alimenta i corpi radianti in ghisa, distribuiti su tutto il piano, in alternativa c'è l'alimentazione con il gas, che proviene da un bombolone posti nel cortile sottostante. L'impianto elettrico è sottotraccia. La superficie calpestabile del primo piano è pari a 169,50 mq, come da calcolo successivo:

superfici piano primo

soggiorno	41,20	mq
letto	17,90	mq
corridoio	17,35	mq
bagno	7,25	mq
cucina	25,50	mq
Cameretta	10,90	mq
Letto matrim.	29,20	mq
cantina	20,20	mq
totale	169,50	mq

In definitiva la superficie totale calpestabile risulta essere pari a 235,00 mq:

Superficie calpestabile primo terra	65,50	mq
Superficie calpestabile primo piano	169,50	mq
Superficie calpestabile totale	235,00	mq

Superficie calpestabile Deposito:

Deposito:	73.50	mq
Wc:	2.85	mq
Ripostiglio 1	2.10	mq

Ripostiglio 2 3.65 mq

Totale superficie calpestabile Deposito 82.10 mq

Totale superficie calpestabile part. 44 sub 7: 317.10 mq

Sono state calcolate inoltre le superfici lorde, che sono le seguenti:

superficie lorda piano primo 176,90 mq

superficie lorda piano terra 181,70 mq

Totale superficie lorda appartamento 358,60 mq

Superficie lorda deposito 95,88 mq

Totale superficie lorda part. 44 sub 7: 454,48 mq

B) Garage relativo alla Particella xx sub 9.

Prima di descrivere l'immobile occorre indicare per esso i dati catastali: Foglio 10, Particella xx sub 9, Rendita 112.07, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 62 mq, Superficie totale 83 mq, Contrada Corneto n.SNC Piano T, Zona agricola.

Gli intestatari dell'immobile sono 3 e sono:

1. XXXXXXXXXXXXXX nato r[redacted]on codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX. Diritto di proprietà.
2. XXXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a [redacted] Diritto di Usufrutto per ½.
3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nat[redacted] Diritto di Usufrutto per ½.

Il garage, composto da due vani, è realizzato in muratura. Esso è distribuito su un livello a piano terra con un'altezza di 2.95 m. L'ingresso avviene, a piano terra, da un'ampia porta in ferro, dalla parte del prospetto principale e dal cortile (particella xx sub.6). All'interno vi sono

due vani: uno di 31.80 mq e l'altro di 27.00 mq. I vani si presentano privi di una normale manutenzione. Le pareti sono solo intonacate ed il pavimento è in battuto di cemento. Le strutture verticali sono in muratura. il controsoffitto con struttura in legno ed elementi in compensato, si presenta in pessime condizioni. Il solaio è in legno e il tetto è formato da tegole in coppi. L'impianto elettrico è a vista ed è distribuito con elementi tubolari. Vi sono tre finestre, una sul prospetto principale e due sul prospetto secondario. Tutte hanno gli infissi in legno, privi di manutenzione ordinaria. La superficie totale calpestabile è pari a 58.80 mq, per come è riportato appresso:

1. garage	31,80	mq
2. locale a servizio del garage	27.00	mq
totale sup. calpestabile	58,80	mq

È stata misurata inoltre la superfice lorda, che è la seguente:

Superficie lorda garage piano terra 81,20 mq

C) <u>Garage relativo alla Particella xx sub 8.</u>

Prima di descrivere l'immobile occorre indicare per esso i dati catastali: Foglio 10, Particella xx sub 8, Rendita 82.63, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 32 mq, Superficie totale 40 mq, Contrada Corneto n.SNC Piano T, Zona agricola.

Gli intestatari dell'immobile sono 3 e sono:

1. XXXXXXXXXXXXXX nat[redacted]5 con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX. Diritto di proprietà.
2. XXXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a [redacted] Diritto di Usufrutto per ½.

3.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata [redacted] [redacted] ritto di Usufrutto per ½.

Il deposito è realizzato in muratura. Esso è distribuito su un livello a piano terra con un'altezza di 2.95 m. L'ingresso avviene, a piano terra, da un'ampia porta in ferro, dalla parte del prospetto principale e dal cortile (particella xx sub.6). Non è stato possibile visitarlo all'interno perché i presenti non hanno trovato le chiavi e hanno dichiarato che il locale non lo aprono da tempo e che le condizioni sono quasi come quelle del garage. La superficie totale calpestabile è pari a 29,70 mq,

È stata calcolata inoltre la superfice lorda, che è la seguente:

Superficie lorda deposito sub 8 piano terra 38,90 mq

QUESITO 5

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

Per come richiede il quesito è stato accertato che vi è conformità tra la descrizione attuale del bene per quanto riguarda l'indirizzo, il numero civico, il piano, i dati catastali e i confini, con quella contenuta nel

pignoramento.

QUESITO 6

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Non vi sono difformità o mancanze nella documentazione catastale.

QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è: Zona per attività agricole e simili.

QUESITO 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi

dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Rota Greca (CS) sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1.Concessione per attività edilizia, con documentazione annessa; 2.Progetto architettonico e relazione; 3.Condono edilizio con relativa documentazione; 4.Atto di donazione e relativa documentazione.

Da questi si desume che esiste conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative.

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

I beni oggetto del pignoramento sono ben individuati e per la vendita non è necessario ed opportuno effettuare la formazione più lotti, proprio perchè la natura degli immobili non consente di formare lotti separati.

QUESITO 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600

cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

L'immobile non risulta pignorato solo pro quota.

QUESITO 11

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

opponibili alla procedura.

Durante il sopralluogo, effettuato il 25 febbraio 2025 di concerto con l'Avv. Maria Arieta custode del bene, è stato verificato che l'immobile risulta occupato dai Signori:

XXXXXXXXXXXXXX [redacted] con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXXXXXXXXX [redacted] con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX. Coniuge.

XXXXXXXXXXXXX [redacted] con codice fiscale XXXXXXXXXXXXX; figlia.

La data di possesso degli immobili, per donazione intestati al Sigg. XXXXXXXXXXXXX ed altri, è indicata nell'atto di donazione del 04/02/1983, riportata sia nei documenti catastali allegati, che nelle ispezioni ipotecarie, anch'esse allegate. Detta data è anteriore alla data della trascrizione del pignoramento del 19/09/2024.

QUESITO 12

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

L'immobile risulta occupato dai proprietari e dal loro nucleo familiare, per come riportato nel paragrafo precedente. Non esistono le condizioni richieste in codesto quesito.

QUESITO 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti

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

Non esistono vincoli, diritti, censi o usi civici, come quelli elencati in codesto quesito.

QUESITO 13 bis

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non esistono spese, come quelle elencate in codesto quesito.

QUESITO 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

Con riferimento al "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" ed in particolare alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" sono stati determinati i parametri ed i valori appresso riportati. Infine, per la determinazione esatta della fascia OMI a cui appartengono gli immobili pignorati è stato utilizzato il Geopoi, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Rota Greca (CS) in Contrada Corneto n.1, descritti dettagliatamente nei punti precedenti, sono costituiti da tre immobili ed una corte. Il primo (sub 7) è formato da un appartamento al piano terra ed al primo piano; al piano terra vi è anche un deposito. Il secondo (sub 8) è un deposito; il terzo sub 9 è un garage con locale di servizio accanto.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici, come riportate nella planimetrie di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

A) <u>Fabbricato relativo alla Particella xx sub 7.</u>

La consistenza dell'appartamento ubicato al piano terra ed al primo piano, in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere:

Superficie lorda abitazione	358,60 mq
Superficie omogeneizzata Balcone (1/3 x 17.40)	5,80 mq
Superficie omogeneizzata Corte (10% x 1'379,16)	<u>137,92 mq</u>
Superficie complessiva commerciale	502.32 mq
Ed in cifra tonda (D.P.R. 138/98)	502,00 mq

INDAGINI DI MERCATO

a) Indagini dirette

Le indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari di 330,00 €/mq.

b) Fonte osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territori, nella zona ove è ubicato il fabbricato, indicano:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

		Valore di mercato (€/m2)		
Tipologia	***Stato conservativo***	***min***	***max***	***Superficie (L/N)***
Abitazioni di tipo economico	**NORMALE**	**245**	**335**	**L**

Effettuando una media tra i valori min e max della tabella precedente si ha il valore seguente di 290 €/mq; confrontando detto valore con quello delle indagini dirette, che è pari a 330,00 €/mq ed effettuando una media si ha 310,00 €/mq. All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare, quindi, il valore unitario pari a 310,00 €/ mq che rappresenta un valore medio attribuibile, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali: tipologia edilizia e dimensionale; caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo; dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'immobile sono stati applicati a detto valore unitario di 310,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare, si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'immobile interessato dal presente procedimento:

Coefficienti di correzione

Adeguatezza tecnologica	0,98
Livello di piano	1
Luminosità	1
Affaccio	1
Confort	0,99
Vetustà	0,985
Stato di conservazione	0,9
Coefficiente complessivo	0,86

Il valore di mercato, quindi, sarà: 310,00 €/mq x 0,86 = 266.60 €/mq ed in cifra tonda 266,00 €/mq.

Orbene, il valore di mercato dell'immobile si può calcolare moltiplicando la superficie per il prezzo a metro quadro determinato:

Vm = 266,00 €/mq x 502,00 mq = € 133 833,20

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

€ 133 833,20 - (€ 133 833,20 x 15%) = € 133 833,20 - € 20'074,98 =

€ 113'758,22 ed in cifra tonda € 113’760,00.

Riepilogando:

Valore appartamento	€ 133 833,20
Decurtazione 15%	€ 20 074,98
Valore immobile	€ 113 758,22
Valore immobile in c.t.	€ 113’760,00

Pertanto, il valore finale pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a **€ 113’760,00** (euro centotredicimilasettecentosessanta/00).

B) Immobile relativo alla Particella xx sub 9.

La consistenza dell’immobile di cui alla particella xx sub 9, posto al piano terra, in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere pari a 81,20 mq.

Le caratteristiche del deposito sono state già elencate in risposta al quesito 4.

Orbene, poiché non si può fare riferimento al valore di mercato dei box, poiché non sono stati riscontrati atti o compravendite o vendite di garage nella zona e non si può fare riferimento al valore OMI dei box, nella zona extraurbana, in quanto questo valore non è riportato, per calcolare detti valori nella zona extraurbana si ricorre ad una similitudine tra i valori delle abitazioni di tipo economico del centro con quelli della zona extraurbana e tra i box della zona centrale e quello da calcolare della zona extraurbana. I valori utilizzati sono i seguenti:

- zona centrale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, il valore minimo è 335 €/mq e quello massimo è 480 €/mq.

- zona extraurbana, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, il valore minimo è 245 €/mq e quello massimo è 335 €/mq.

- zona centrale, box, stato conservativo normale, il valore minimo è 245 €/mq e quello massimo è 335 €/mq.

Pertanto, facendo riferimento ai valori appena riportati, possiamo calcolare il valore min e max del box per la zona extraurbana:

valore min. per i box extraurbani 245 : 335 = x : 245 -> X = 179.11 €/mq

valore max. per i box extraurbani 335 : 480 = x : 335 -> X = 233.80 €/mq

Per procedere con la cautela della stima del garage, possiamo assumere come valore calcolato dallo scrivente il valore minimo pari a 179.11 €/mq

Non è stato trovato alcun riferimento nella zona di Rota Greca relativa alla compravendita di un garage, per cui l'unico riferimento resta il calcolo effettuato dallo scrivente oltre al valore catastale, calcolato sempre dallo scrivente, aumentando la rendita catastale del 5% moltiplicando il risultato per il coefficiente catastale della Categoria che è 126, si ha il valore di € 14'826,86:

valore catastale del garage c9			
Rendita catastale	*R.C.con 5%*	*coeff. catastale*	*Valore catastale*
112,07	117,67	126	€14 826,86

Utilizzano adesso il valore in precedenza calcolato pari 179.11 €/mq,se il garage fosse stato in condizioni normali il valore sarebbe stato il seguente: 179.11 €/mq x 81,20 mq = € 14'543,73.

Ed osserviamo che il risultato si avvicina a quello catastale.

Essendo l'immobile in condizioni non buone, come riportato nei paragrafi precedenti, si può sottrarre una quantità pari al 20% del valore calcolato:

€ 14'543,73 – (€ 14'543,73 x 20%) = € 14'543,73 - € 2'908,74 = € 11'634,98. Ed in cifra tonda € 11'635,00.

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

€ 11'635,00– (€ 11'635,00 x 15%) = € 11'635,00 - € 1'745,25 = € 9'889,75. Ed in cifra tonda € 9 890,00.

Pertanto, il valore finale del garage pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a **€ 9 890,00** (euro Novemilaottocentonovanta/00).

C) <u>Immobile relativo alla Particella xx sub 8.</u>

La consistenza dell'immobile di cui al Foglio 10 particella xx sub 8, posto al piano terra, in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere pari a 38.90 mq.

Si riportano qui tutte le considerazioni effettuate per il garage sub 9, naturalmente a meno del valore catastale che per l'immobile in questione è pari a €10 931,95.

Se l'immobile fosse stato in condizioni normali il valore sarebbe stato il seguente: 179.11 €/mq x 38.90 mq = € 6'967.38.

Essendo l'immobile in condizioni non buone, come riportato nei paragrafi precedenti, si può sottrarre una quantità pari al 20% del valore calcolato:

€ 6'967.38 – (€ 6'967.38 x 20%) = € 6'967.38 - € 1’393,47= € 5’573,90.

Ed in cifra tonda € 5’574,00.

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per l’assenza di garanzia per vizi occulti.

€ 5’574,00 – (€ 5’574,00 x 15%) = € 5’574,00 - € 836,10 = € 4 737,90.

Ed in cifra tonda € 4’738,00.

Pertanto, il valore finale del garage pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a **€ 4’738,00** (euro Quattromilasettecentotrentotto/00).

In conclusione, trattandosi di un unico lotto il valore complessivo risulta essere il seguente:

Fabbricato relativo alla Particella xx sub 7	€ 113’760,00
Garage relativo alla Particella xx sub 9	€ 9’890,00
Immobile relativo alla Particella xx sub 8	€ 4’738,00
Valore complessivo degli immobili	**€ 128 388,00**

QUESITO 15

Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Sono stati riportati in apposito foglio riassuntivo a parte e con assoluta

precisione la descrizione sintetica dell'appartamento, con relativi dati catastali e prezzo base oltre la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento ed il suo prezzo base.

Alla luce di quanto rilevato e verificato durante il corso delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati, lo scrivente ha proceduto alla restituzione grafica del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo e alla redazione di congrua documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Si è provveduto 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), 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, secondo quanto richiesto dal Sig. Giudice.

6.0. Scadenza del tempo utile.

Il Sig. Giudice, nella sua ordinanza, indicava al CTU la data di almeno 45 giorni prima dell'udienza del 07 maggio 2025, per depositare la perizia e quindi entro il 23 marzo 2025.

CONCLUSIONI

Con riferimento ai quesiti posti dal Sig. Giudice, si conclude che:

- È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.
- È stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

– Il CTU ha provveduto a richiedere e ad allegare gli estratti catastali attuali e storici, le planimetrie catastali, le ispezioni ipotecarie degli immobili relativi al foglio 10, particella xx sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9.

- Le ispezioni ipotecarie per soggetto relativa al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX

- La nota di trascrizione relativa all'atto di pignoramento, riportando un elenco sintetico e dettagliato delle formalità, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico; in particolare si conferma che:

il pignoramento immobiliare, trascritto a Cosenza il giorno 19 settembre 2024 ai numeri Reg. Gen. 32583 e Reg. Part. 27022, è a *favore* di BCC NPLS 2022 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) con codice fiscale 05316750263 *contro* XXXXXXXXXXXXXX nato [redacted] con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Sono stati acquisiti le mappe censuarie ed i certificati relativi per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

- È stato effettuato un sopralluogo in data 25 febbraio 2025 ed è stato accertato il numero degli occupanti.

- È stato identificato il bene e sono state riportate le caratteristiche richieste.

- È stata effettuata una descrizione del bene e precisato le caratteristiche oggettive.

- Sono stati accertati gli estremi della licenza o della concessione edilizia

in quanto il Comune di Rota Greca (CS) ha trasmesso gli atti richiesti dal CTU.

- Non vi sono terreni tra gli immobili pignorati.

- È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

- È stata indicata l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

- È stato possibile indicare la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

- È possibile vendere i beni pignorati in un solo lotto.

- L'immobile non è pignorato solo pro quota

- È stato accertato che l'immobile è occupato, e sono state indicate compiutamente le generalità delle persone che occupano l'immobile

- Non vi è l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

-Non vi sono importi annui di spese fisse di gestione o di manutenzione,

È stato determinato il valore degli immobili in questione, tenendo in debito conto delle detrazioni per l'abbattimento forfettario del 15%, valore che si riporta appresso:

1) Fabbricato relativo alla Particella xx sub 7	€ 113'760,00
2) Garage relativo alla Particella xx sub 9	€ 9'890,00
3) Immobile relativo alla Particella xx sub 8	€ 4'738,00

Valore complessivo degli immobili € 128 388,00

Sono stati allegati alla presente relazione le planimetrie di rilievo degli immobili pignorati ed un significativo dossier fotografico.

Sono stati riportati in apposito foglio riassuntivo a parte e con assoluta precisione la descrizione sintetica dell'appartamento, con i relativi dati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Infine, si evidenzia che non sono state riscontrate problematiche nei quesiti posti da 1 a 14.

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatogli, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Si allegano alla presente, oltre il riepilogo sintetico complessivo (Allegato A), 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) (Allegato B), la documentazione fotografica (Allegato C) e i seguenti:

1.Nomina CTU del 15 gennaio 2025; 2.Accettazione incarico del 17 gennaio 2025; 3.Richiesta autorizzazione collaboratore. 4.Concessione utilizzazione collaboratore; 5.Richiesta al Comune di Rota Greca (CS) Anagrafe documentazione; 5.1.Richiesta n.2 al Comune di Rota Greca Urbanistica; 5.2.Documenti anagrafe dal Comune di Rota Greca; 6.Richiesta al Comune di Rota Greca Urbanistica; 6.1. Documentazione Urbanistica n.1 dal Comune di Rota Greca; 6.2.Documentazione

Urbanistica n.2 dal Comune di Rota Greca; 7.Comunicazione per sopralluogo; 7.1.Verbale di sopralluogo del 25 febbraio 2025; 8.Mappa foglio 10 particella xx ; 8.1.Mappa catastale con ortofoto; 8.2.Elaborato planimetrico part 44; 8.3.Planimetria 44 sub 7; 8.4.Planimetria 44 sub 8; 8.5.Planimetria part.44 sub9; 9.Visura catastale attuale per soggetto; 9.1.Visura catastale attuale part 44 sub 6; 9.2.Visura catastale attuale part 44 sub 7; 9.3.Visura catastale attuale part 44 sub 8; 9.4.Visura catastale attuale part 44 sub 9; 10.Visura storica per soggetto; 10.1.Visura catastale storica part. 44 sub 6; 10.2.Visura catastale storica part 44 sub 7; 10.3.Visura catastale storica part 44 sub 8; 10.4.Visura catastale storica part 44 sub 9; 11.Ispezione ipotecaria Verbale pignoramento; 11.1Ispezione ipotecaria elenco sintetico formalità [redacted] 11.2.Ispezione ipotecaria Part. 44 sub 6; 11.3.Ispezione ipotecaria Part. 44 sub 7; 11.4.Ispezione ipotecaria Part. 44 sub 8; 11.5.Ispezione ipotecaria Part. 44 sub 9; 12.OMI Extraurbana Rota Greca; 12.1.OMI centro Rota Greca; 13.1.Planimetria CTU sub 7 Piano Primo; 13.2.Planimetria CTU sub 7 Piano Terra; 13.3 Planimetrie CTU sub 8 -9 Piano Terra.

IL CTU

Cosenza, 18 marzo 2025

ing. Francesco CORIGLIANO

Ordine Provinciale degli Ingegneri - Cosenza - ING. Francesco CORIGLIANO n. 752