

# TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 154/2021

Promosso da



contro



Giudice **Dr. Sicilia Giuseppe**

## **RELAZIONE**

**Tecnico Incaricato:** Ing. Michela De Pietro

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

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

C.F. DPTMHL87T52D086X

P.IVA: 03696840788

con studio in Rende Piazza della Libertà, 24

cellulare: 3209405895

email: [michela.depietro@gmail.com](mailto:michela.depietro@gmail.com) pec [michela.depietro@ingpec.eu](mailto:michela.depietro@ingpec.eu)



## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OPERAZIONI.....</b>	<b>8</b>
<b>3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1. RISPOSTA AI QUESITI DELLA FASE PRELIMIANRE .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....</b>	<b>11</b>
<b>3.3. RISPOSTA AL QUESITO 2.....</b>	<b>12</b>
<b>3.4. RISPOSTA AL QUESITO 3.....</b>	<b>14</b>
<b>3.5. RISPOSTA AL QUESITO 4.....</b>	<b>14</b>
<b>3.6. RISPOSTA AL QUESITO 5.....</b>	<b>16</b>
<b>3.7. RISPOSTA AL QUESITO 6.....</b>	<b>16</b>
<b>3.8. RISPOSTA AL QUESITO 7.....</b>	<b>17</b>
<b>3.9. RISPOSTA AL QUESITO 8.....</b>	<b>18</b>
<b>3.10. RISPOSTA AL QUESITO 9.....</b>	<b>19</b>
<b>3.10.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE</b>	
<b>DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>19</b>
<b>3.10.1.1. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE.....</b>	<b>21</b>
<b>3.10.1.2. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE.....</b>	<b>22</b>
<b>3.10.1.3. CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE.....</b>	<b>22</b>
<b>3.10.1.4. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE.....</b>	<b>24</b>
<b>3.11. RISPOSTA AL QUESITO 10.....</b>	<b>26</b>
<b>3.12. RISPOSTA AL QUESITO 11.....</b>	<b>26</b>
<b>3.13. RISPOSTA AL QUESITO 12.....</b>	<b>27</b>
<b>3.14. RISPOSTA AL QUESITO 13.....</b>	<b>28</b>
<b>3.15. RISPOSTA AL QUESITO 14.....</b>	<b>28</b>
<b>3.16. RISPOSTA AL QUESITO 15.....</b>	<b>28</b>
<b>4. CONCLUSIONI.....</b>	<b>29</b>



## **ALLEGATI**

- Allegato 1 – Documentazione catastale e ispezione ipotecaria;
- Allegato 2 – Documentazione su stato civile del debitore;
- Allegato 3 – Documentazione titoli abilitativi;
- Allegato 4 – Documentazione destinazione urbanistica;
- Allegato 5 – Documentazione per pratica di condono edilizio;
- Allegato 6 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 7 – Planimetrie immobile oggetto di stima;
- Allegato 8 – Valori OMI e dati per la stima;
- Allegato 9 – Computo metrico estimativo lavori
- Allegato 10 – Documentazione fotografica immobili;
- Allegato 11 – Foglio Riassuntivo (quesito n°14).



## **1. PREMESSA**

Con ordinanza del 25/10/2022 la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Michela De Pietro con studio in Rende (CS), Piazza della Libertà n° 24 ed ivi residente, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva immobiliare n° 154/2021 r.g.espr. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

In data 27/10/2022 la sottoscritta accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento rito in forma telematica.

Con ordinanza del 12/10/2022 venivano formulati i seguenti quesiti preliminari:

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

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

*oppure:*

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in

*cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

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

## **2. OPERAZIONI**

Le attività necessarie per l'espletamento della consulenza si sono sviluppate per come di seguito riportato:

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

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

- in data 27/10/2022 veniva accettato l'incarico prestando giuramento telematico di rito;
- in data 04/11/2022 venivano effettuate le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure ed estratti di mappa (Allegato 1) e le ispezioni ipotecarie relative all'immobile (Allegato 1);
- in data 04/11/2022 richiedeva la verifica sui beni oggetti di causa e in data 29/11/2022 richiedeva mediante portale SUE il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Bianchi (Allegato 4);
- in data 04/11/2022 si effettuava la richiesta presso gli uffici del Comune di Bianchi riguardo l'ispezione sulla pratica edilizia dell'immobile e in data 02/02/2023 si effettuava la richiesta di quantificazione del condono edilizio per l'immobile oggetto di causa (Allegato 5);
- in data 15/11/2022 veniva svolto il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima (Allegato 6).



### **3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

#### **3.1. RISPOSTA AI QUESITI DELLA FASE PRELIMIANRE**

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

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

*oppure:*

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

In data 27/10/2022, la sottoscritta CTU ha prestato giuramento di rito e, prima di dare avvio a qualsivoglia operazione peritale, verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo ai sensi dell'art. 567, 2° comma del C.P.C. riscontrando la piena corrispondenza al predetto articolo e, pertanto, procedeva a dare inizio alle sopraccitate operazioni di consulenza al fine di redigere la perizia di stima come da incarico del G.E.

La sottoscritta, come da richiesta del G.E., ha verificato che il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che la stessa risalga ad un atto trascritto in data antecedente (di oltre venti anni) alla trascrizione del pignoramento. In particolare, l'immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED], mediante atto di divisione con quota di 1/1 per nuda proprietà il 20/08/1986 di cui la sig.ra [REDACTED] aveva diritto di usufrutto; successivamente, deceduta la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] vi è stato il ricongiungimento dello stesso alla nuda proprietà.

Dalla certificazione notarile sostitutiva, si evince l'identificazione del bene secondo le risultanze dei registri catastali relativi all'14/10/2021 (data della suddetta certificazione) e corrispondente a quelle attuali, a meno della via riportata che risulta essere attualmente via Staglio n. 29 anziché via Staglie.

Visto e considerato che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato – come da richiesta del G.E. alla sottoscritta – lo stesso è stato richiesto presso l'Ufficio Demografico del Comune di Bianchi (Allegato 2). Dallo stesso si evince che la sig.ra [REDACTED] si è unita in matrimonio [REDACTED], data successiva all'acquisizione del bene. Pertanto, l'atto di pignoramento è stato consegnato solo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] quale intestataria con proprietà di 1/1 dell'immobile oggetto di causa.



### 3.2. RISPOSTA AL QUESITO 1

*"L'esperto provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"*

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

FOGLIO	PARTICELLA	SUB
9	488	4

#### Dati Classamento:

<b>Rendita</b>	Euro 272,69
<b>Categoria</b>	A/3
<b>Classe</b>	U
<b>Consistenza</b>	6 vani
<b>Indirizzo</b>	Via Staglie Piano 2
<b>Dati Superficie</b>	Totale: 163 m <sup>2</sup> , Totale escluse aree scoperte: 157 m <sup>2</sup>

Dall'analisi dello stato di fatto l'immobile, trattandosi di un'unica unità abitativa, si rappresenta che non è possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

### 3.3. RISPOSTA AL QUESITO 2

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

L'immobile in esame è ubicato nel Comune di Bianchi in Via Staglio, 29 e fa parte di un fabbricato residenziale di n° 3 piani fuori terra (un piano terreno adibito a box/cantina e due piani adibiti ad abitazione).



Al complesso residenziale di cui fa parte l'immobile in esame si accede dalla strada principale con accesso carrabile posto sul lato Nord del fabbricato. Il fabbricato presenta una corte ad uso esclusivo che da accesso ai piani superiori mediante un corpo scala esterno posto sul lato Sud-Est del fabbricato.



Figura 1 – Vista dall'alto del complesso residenziale

La realizzazione del corpo di fabbrica è antecedente agli anni Settanta; esternamente presenta uno scarso stato di manutenzione.

Le tamponature perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato. L'immobile oggetto di perizia è un appartamento di civile abitazione, sito al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato che lo ospita. Esso è costituito da corridoio che da accesso alle diverse stanze: cucina, soggiorno, 3 stanze da letto, un WC. Dal balcone della cucina si accede ad un'ulteriore stanza che serve da ripostiglio. Tutte le stanze sono servite da infissi in legno. Si riporta per semplicità, di seguito, la planimetria dell'immobile allo stato attuale.



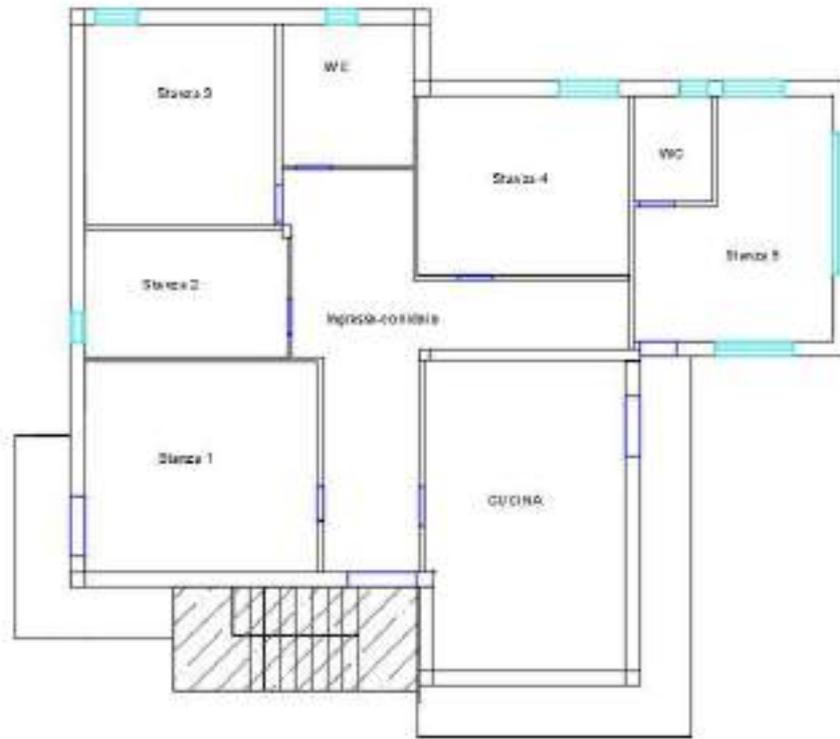


Figura 2 – Planimetria stato attuale

La struttura in elevazione, come riportato in progetto (Allegato 3) è costituita da pilastri e travi in c.a. e solai in travetti prefabbricati con interposto laterizio, mentre le tamponature sono in muratura di blocchi di cls al piano terra e mattoni forati ai piani superiori. Gli infissi esterni dell'immobile in esame sono di tipo in legno con tapparelle avvolgibili; la pavimentazione interna è in ceramica monocottura. Le pareti di divisione interna sono tinteggiate, mentre il WC è piastrellato per 3/4 dell'altezza. Il soffitto è tinteggiato in tutte le stanze.

L'impianto idrico, elettrico e del gas sono del tipo sottotraccia. L'immobile è dotato di caldaia per l'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento è affidato ai termosifoni collegati alla caldaia. È presente un caminetto nella cucina, che inizialmente fungeva da termo-camino.

L'immobile all'atto del sopralluogo presenta un discreto stato di manutenzione ma si rilevano problemi di umidità con rilevanti macchie principalmente nel WC.

Relativamente alla localizzazione nel contesto cittadino, il fabbricato è ubicato in un quartiere periferico del Comune di Bianchi ed è circondato da altri fabbricati di simile costruzione.

La zona è dotata di infrastrutture di urbanizzazione primaria, mentre alcune opere di urbanizzazione secondaria si trovano in una zona poco distante dal fabbricato.



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

### **3.4. RISPOSTA AL QUESITO 3**

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

L'intero stabile e, quindi, l'immobile oggetto di perizia sono stati costruiti nel 1976. La sottoscritta, recatasi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bianchi, ha richiesto la ricerca del fascicolo riguardante il fabbricato (Allegato 3) ma al suddetto Comune non risulta documentazione in essere per il fabbricato; pertanto, il Comune lo ha identificato come fabbricato abusivo.

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

### **3.5. RISPOSTA AL QUESITO 4**

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

In data 04/11/2023 è stata effettuata richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Bianchi. A seguito della suddetta richiesta la sottoscritta ha avuto appuntamento da parte del tecnico comune di competenza in data 28/11/2023. In tale data i tecnici del



Comune riferivano che per l'immobile in esame non risultano titoli abilitativi agli atti del Comune. Pertanto, il Comune lo ha identificato come fabbricato abusivo. Tra gli atti presenti, in riferimento all'immobile ed al fabbricato di cui fa parte, è presente una pratica di condono edilizio per la sanatoria degli abusi e la regolarizzazione degli stessi protocollata in data 27/05/1986 al n. 1739 (Allegato 3).

Allegato alla suddetta pratica è stata, inoltre, presentata:

- ◆ perizia giurata;
- ◆ certificato di idoneità statica;
- ◆ documentazione fotografica;
- ◆ certificato di residenza;
- ◆ dichiarazione dei redditi;
- ◆ atto notarile attestante il periodo in cui fu commesso l'abuso;
- ◆ ricevuta di versamento della prima rata, elaborati progettuali;
- ◆ ricevuta di avvenuto accertamento.

Nella suddetta pratica si riporta che l'abuso edilizio è stato commesso nel 1976 e si fa riferimento alla concessione n. UNO del 12/01/1977 per i 3 piani fuori terra comprensivi di 2 abitazioni residenziali. L'oblazione era pari a 15.000 Lire/mq e, in particolare, l'oblazione totale da versare era di Lire 1.530.000 da corrispondere in 49 rate. I documenti permettevano di sanare l'intero edificio previo pagamento della suddetta somma.

Attualmente, come da documenti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bianchi non risultano corrisposti tutti bollettini di pagamento; pertanto, lo stabile allo stato attuale risulta ancora abusivo.

Analizzando la documentazione presente al Comune di Bianchi, è emerso che la pratica di condono edilizia può ritenersi ancora valida in quanto la stessa è stata richiesta in tempi utili (condono edilizio disciplinato dalla Legge n. 47/1985 richiesto dall'attuale proprietaria dell'immobile in data 27/05/1986); pertanto, la sottoscritta ha effettuato una richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Bianchi, nella quale veniva richiesta la quantificazione delle somme per la chiusura della pratica già in essere e i documenti necessari da allegare alla pratica di condono oltre agli oneri di segreteria. In data 02/03/2023 il Comune produceva un elenco di documenti necessari alla sanatoria dello stabile. La sottoscritta, dopo aver quantificato le spese necessarie, rimanda al quesito n. 9 per la detrazione di tali somme dal valore di mercato dell'immobile. Affinché il condono sia valido deve essere ripristinato lo stato iniziale, ovvero lo stato dell'immobile all'atto di presentazione degli elaborati tecnici e grafici alla data del suddetto condono (27/05/1986). È evidente che tutte le opere diverse, presenti allo stato attuale, devono essere demolite e/o rimosse.

Rispetto al progetto inizialmente presentato alla pratica di condono (Allegato 3), la sottoscritta CTU, in fase di sopralluogo, ha riscontrato le seguenti difformità:



- apertura di un accesso che dal balcone della cucina permette di raggiungere un'ulteriore stanza (denominata Stanza 5) con WC – Foto 19 dell'Allegato 10 (nello stato originario tale accesso avveniva dall'interno dell'appartamento);
- apertura di finestre nella stanza denominata "Stanza 5" – Foto 18, 19 e 20 dell'Allegato 10 (nello stato originario era presente un'unica finestra);
- tettoia presente sul corpo scala che da accesso all'immobile – Foto 21 dell'Allegato 10.

Dovendo ripristinare tale stato originario, dovranno essere previsti lavori di demolizione, che riguardano:

- la chiusura della porta di accesso alla "Stanza 5" sul balcone e l'apertura della porta all'interno dell'immobile;
- rimozione delle finestre e ripristino dei tramezzi;
- rimozione della tettoia presente sul corpo scala che da accesso all'immobile.

Tali spese saranno conteggiate e detratte dal valore dell'immobile nel successivo quesito n. 9. La planimetria di progetto è riportata nell'Allegato 7.

Per quanto riguarda la difformità dell'indirizzo dell'immobile è possibile effettuare un aggiornamento della visura catastale effettuando specifica procedura, considerando le spese di compenso del tecnico (oltre gli oneri finanziari dovuti, C.N.P.A.I.A. ed I.V.A. nella misura di Legge al momento della fatturazione) e di spese di invio telematico.

### **3.6. RISPOSTA AL QUESITO 5**

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

In data 29/11/2022 la sottoscritta CTU richiedeva mediante portale SUE, indirizzato al Comune di Bianchi, il Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno su cui giace l'immobile in esame (Allegato 4). Dal suddetto certificato si evince che lo strumento urbanistico comunale vigente è il Piano Di Fabbricazione Comunale, approvato con DPGR n. 97 del 26/04/90, e che gli immobili giacciono su un terreno ricadente nella zona residenziale di tipo B completamento e si riporta all'Allegato 4, nel quale vengono riportati i dati relativi alla zona.

### **3.7. RISPOSTA AL QUESITO 6**



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

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

<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>SUB</b>
9	488	4

**Dati Classamento:**

<b>Rendita</b>	Euro 272,69
<b>Categoria</b>	A/3
<b>Classe</b>	U
<b>Consistenza</b>	6 vani
<b>Indirizzo</b>	Via Stagle Piano 2
<b>Dati Superficie</b>	Totale: 163 m <sup>2</sup> , Totale escluse aree scoperte: 157 m <sup>2</sup>

L'atto di pignoramento è rispondente alle risultanze catastali.

Tra le difformità riscontrate in fase di valutazione dell'immobile vi è, anche, la via di ubicazione dell'immobile, che nella visura catastale risulta Via Stagle mentre lo stabile è situato precisamente alla Via Staglio. Tale difformità è sanabile con un aggiornamento della visura effettuando specifica procedura, considerando le spese di compenso del tecnico (oltre gli oneri finanziari dovuti, C.N.P.A.I.A. ed I.V.A. nella misura di Legge al momento della fatturazione) e di spese di invio telematico.

**3.8. RISPOSTA AL QUESITO 7**

*"L'esperto provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli*



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

Come riportato nell'Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate (Allegato 3), l'immobile, all'atto della notifica del pignoramento, è di proprietà 1/1 di [REDACTED], come risulta anche dalla certificazione notarile.

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] mediante atto di divisione con quota di 1/1 per nuda proprietà il 20/08/1986 di cui la sig.ra [REDACTED] aveva diritto di usufrutto, deceduta la sig.ra [REDACTED] nel [REDACTED] vi è stato il ricongiungimento dello stesso alla nuda proprietà.

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

### **3.9. RISPOSTA AL QUESITO 8**

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

Sulla base della documentazione presente in atti e dall'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate (Allegato 3), sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante dal Concessione a garanzia di mutuo con iscrizione del 26/06/2003 al n. 2478 del Registro Particolare e al n. 16442 del Registro Generale;
  - Comunicazione n. 1631 del 03/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/04/2008.
  - Cancellazione totale eseguita in data 15/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).



- Ipoteca volontaria derivante dal Concessione a garanzia di mutuo con iscrizione del 14/03/2008 al n. 1310 del Registro Particolare e al n. 8226 del Registro Generale;
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 06/10/2021 al n. 22334 del Registro Particolare e 27701 del Registro Generale.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, non si riscontrano spese di condominio irrisolte in quanto nello stabile non è stato istituito un condominio.

### **3.10. RISPOSTA AL QUESITO 9**

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

Si riporta all'Allegato n° 7 per la planimetria dell'immobile, dalla quale la sottoscritta ha determinato i mq dei diversi locali e la superficie totale. Si fa presente che la planimetria considerata è quella di progetto, ovvero, come anticipato nel quesito n. 4, si considera lo stato dell'immobile all'atto di presentazione degli elaborati tecnici e grafici alla data del condono descritto in precedenza.

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

#### **3.10.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE DELL'IMMOBILE**

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

- Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
- Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;



- Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
- Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
- Superficie di logge al 35%;
- Superficie di patii e porticati al 35%;
- Superficie di verande al 60%;
- Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini;
- Pertinenze comunicanti al 50%.

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

Destinazione d'uso	Foto	m <sup>2</sup>	Superficie (lorda)	Superficie (netta)	Norma UNI 10750	Superficie convenzionale vendibile
Ingresso-corridoio	4	m <sup>2</sup>	25,3	23,3		25,3
Cucina	5, 6, 7, 8	m <sup>2</sup>	26,4	24,2		26,4
Stanza 1	11, 12	m <sup>2</sup>	21,2	19,1		21,2
WC	9, 10	m <sup>2</sup>	8,1	7,3		8,1
Stanza 2	13	m <sup>2</sup>	11,1	10,2		11,1
Stanza 3	14, 15	m <sup>2</sup>	16,8	15,1		16,8
Stanza 4	16	m <sup>2</sup>	16,2	14,9		16,2
Stanza 5	18, 19	m <sup>2</sup>	20,7	19,3		20,7
Balcone cucina	16, 17	m <sup>2</sup>	12,1	12,1	0,25	3,025
Balcone stanza 1		m <sup>2</sup>	6,4	6,4	0,25	1,6
<b>TOTALE</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>164</b>	<b>152</b>		<b>150</b>

Dalle risultanze della sopracitata tabella emerge che la superficie convenzionale vendibile dell'immobile è pari a circa 150 m<sup>2</sup>.



### 3.10.1.1. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE

L'immobile in esame è stato valutato in base ai valori O.M.I. presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti all'ultimo periodo caricato nel sistema riguardante il 1° semestre 2022 (Allegato 8); tali valori indicano il costo per unità di superficie e fanno riferimento ad immobili con caratteristiche simili nella zona in esame.

L'immobile ricade nella ZONA B1 del Comune di Bianchi, come riportato in figura e nell'Allegato 8.

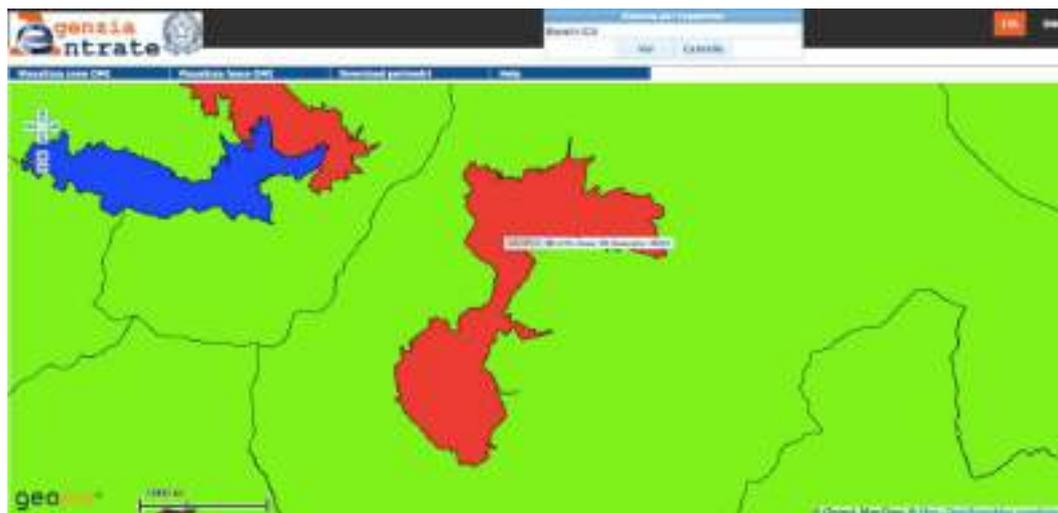


Figura 4 – Zone OMI – Comune di Bianchi (zona di interesse)

Per tale zona si hanno i seguenti valori OMI:

OMI min	OMI max
385	570

Si considera il valore medio tra i due, considerando lo stato di fatto dell'immobile: 407,5 €/m<sup>2</sup> che verrà utilizzato per la valutazione dell'immobile, tenendo conto di uno stato di conservazione "normale" dell'immobile.

La superficie omogenizzata (o superficie commerciale) dell'immobile è pari a 150 m<sup>2</sup>. Pertanto, dal calcolo si ottiene:

STIMA con valori OMI		
Superficie omogenizzata	m <sup>2</sup>	150,00
Valore	€/m <sup>2</sup>	407,5



TOTALE	€	<b>61.298,19</b>
--------	---	------------------

### 3.10.1.2. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE

Il secondo metodo prende in considerazione il valore normale dell'immobile. Ciò è meglio definito nell'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (Allegato 8). Secondo il quale il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Mentre:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove:

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

OMI min	OMI max
335	480

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

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Di cui:

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



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

Nel caso in esame si ha:

- K1 (Taglio superficie) che in questo caso è pari a 0
- K2 (Livello di piano) che in questo caso è pari a 0,8

Di conseguenza, si ottiene:

<b>STIMA con valori normale</b>		
Superficie omogenizzata	m <sup>2</sup>	150
Valore normale unitario	€/m <sup>2</sup>	422
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>63.479,35</b>

### 3.10.1.3. CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE

È stato, infine, utilizzato un ulteriore metodo per la stima del bene; il metodo adottato è quello riguardante le indagini del mercato di vendita immobiliare, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio della domanda e dell'offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche del bene, in quanto conserva alcune peculiarità, che possono attrarre o meno l'acquirente. In particolare, è stato preso come riferimento il Listino immobiliare dell'Osservatorio immobiliare in provincia di Bianchi relativo al secondo semestre 2022 riferito alla Centro storico e aree limitrofe – in cui ricade l'immobile oggetto di perizia (Allegato 8).

Listino immobiliare comune di Bianchi – Centro storico e aree limitrofe:

Abitazioni in stabili di fascia media:

<b>Valore minimo</b>	<b>Valore medio</b>	<b>Valore massimo</b>	
334	387	440	€/mq

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



Come definito dalle valutazioni immobiliari, il valore da determinare va ridotto in base ad opportuni coefficienti, che tengono conto della vetustà, del piano e dello stato locativo. In particolare, per tale immobile si ha:

			<b>Coefficiente correttivo</b>
<b>Differenziazione</b>	Piano secondo senza ascensore		<b>0,95</b>
<b>Vetustà</b>	> 47 anni		<b>0,7</b>
<b>Qualità</b>	Abitazioni senza doppio servizio, con un minimo di 4 locali		<b>0,95</b>

<b>STIMA con indagini di mercato</b>		
Superficie omogenizzata	m <sup>2</sup>	150
Quotazione fascia media	€/m <sup>2</sup>	387
Coefficienti correttivi		0,63
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>36.776,99</b>

#### **3.10.1.4. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE**

I 3 metodi, precedentemente descritti, sono stati mediati ottenendo il valore definitivo, che risulta pari a **53.851,51 €**.

Tale valore, però, deve essere decurtato delle spese per la regolarizzazione ai fini urbanistici (condono), spese per la regolarizzazione ai fini catastali, spese per i lavori di demolizione e ripristino dello stato antecedente.

In particolare, per poter fornire un'ipotesi attendibile del costo complessivo delle spese da affrontare le spese sono state quantificate tenendo conto del listino della Regione Calabria anno 2022 (in adempimento dell'art. 26 comma 2 del DL 50/2022 e in deroga a quanto previsto dall'art. 23 comma 16 del D.Lgs. 50/2016, il prezzario può essere utilizzato transitoriamente fino al 30 marzo 2023). L'utilizzo del prezzario è utile per fornire un quadro chiaro per la determina dei prezzi delle opere in quanto essi sono già comprensivi di manodopera. Essendo un prezzario realizzato in particolar modo per i lavori riguardanti Opere Pubbliche, per alcune lavorazioni si è ritenuto, invece, di utilizzare prezzi ottenuti da indagini di mercato.



Si rimanda all'Allegato 9 per il dettaglio delle spese, mentre di seguito, invece, si riporta il quadro riepilogativo.

a) Spese stimate per le demolizioni e per la sicurezza:

Totale lavorazioni (stima) [€]	12.683,4
Oneri di sicurezza (4%) [€]	507,34
<b>Totale spese demolizioni e ripristino (stima) [€]</b>	<b>13.190,7</b>

b) Spese stimate per pratica di condono:

Per la presente si tiene conto della documentazione richiesta dal Comune di Bianchi e riportata nell'Allegato 9. In totale le spese da sostenere sono:

<b>Totale lavorazioni (stima) [€]</b>	<b>5180,92</b>
---------------------------------------	----------------

c) Spese stimate tecniche e professionali, rappresentano gli onorari da corrispondere al/ai professionista/i per la presentazione della pratica edilizia e per la direzione dei lavori, possono di seguito riassumersi in:

Onorario per la presentazione della pratica di demolizioni [€]	2.000,00
Onorario per la Direzione dei Lavori pari al 5% dell'ammontare dei lavori di demolizione [€]	249,08
<b>Totale spese tecniche e professionali (stima) [€]</b>	<b>2.249,08</b>

Tali spese sono al netto di iva e cassa previdenziale.

d) Spese stimate per procedura catastale per presentazione di tipo mappale e procedura Docfa:

<b>Totale spese (stima) [€]</b>	<b>600,00</b>
---------------------------------	---------------



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

<b>VALORE DELL'IMMOBILE MEDIATO [€]</b>		<b>53.852,00</b>
Spese per regolarizzazione ai fini urbanistici -condono (stima) [€]	-	9.695,59
Spese stimate per regolarizzazione ai fini catastali (stima) [€]	-	600,00
Spese tecniche e professionali (stima) [€]	-	2.249,08
Spese stimate per i lavori di demolizione e ripristino (stima) [€]	-	5.180,00
	<b>TOT. [€]</b>	<b>36.126,84</b>

Sulla scorta delle determinazioni sopradescritte il Valore di Stima dell'immobile oggetto di stima, è il seguente: 36.130,00 €.

### 3.11. RISPOSTA AL QUESITO 10

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

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

### 3.12. RISPOSTA AL QUESITO 11

*"L'esperto provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata*



*o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*"

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dalla debitrice e dal marito, così come meglio esplicitato nel verbale di sopralluogo (Allegato 6). Il bene risulta come abitazione principale della Sig.ra, pertanto non risultano contratti di locazione in essere. In particolare, la sig.ra ████████ è anziana e, durante la fase di sopralluogo, ha dichiarato diversare in condizioni precarie di salute.

In merito all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, dagli elementi in possesso della sottoscritta, si presume che non siano presenti vincoli di tale natura. Come riportato, nel Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dal Comune di Bianchi (Allegato 4) si specifica che l'edificazione nell'area in cui è presente l'immobile è subordinata:

- alla geologia dei suoli interessati, pertanto non dovrà essere in contrasto con lo studio geologico del vigente P.d.F. e del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico);
- al rilascio dei nulla-osta degli Enti preposti: (N.O. Idrogeologico-Forestale, N.O. Paesaggistico-Ambientale).

Come anticipato al quesito n. 8, non si riscontrano spese di condominio e spese fisse di gestione in quanto nello stabile non è stato istituito un condominio.

### **3.13. RISPOSTA AL QUESITO 12**

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

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



### **3.14. RISPOSTA AL QUESITO 13**

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

Si riporta la planimetria dell'immobile allo stato attuale (Allegato 7), ovvero alla data del sopralluogo (14/11/2022).

Si riporta nell'Allegato 10 la documentazione fotografica per l'identificazione dei locali dell'appartamento.

### **3.15. RISPOSTA AL QUESITO 14**

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

Si riportano nell'Allegato 11, le relative descrizioni sintetiche contenenti tutte le informazioni utili per la preparazione dei bandi di vendita immobiliari.

### **3.16. RISPOSTA AL QUESITO 15**

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

Si allega alla presente perizia una copia sotto nome "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante della Privacy – R.G. 80/2019", redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008.

## **4. CONCLUSIONI**



La presente relazione è composta da 29 pagine dattilografiche e da 11 Allegati, che ne costituiscono parte integrante.

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rende, 11/03/2023

In fede  
Ing. Michela De Pietro



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 154/2021****G.E.: DOTT. GIUSEPPE SICILIA****QUADRO RIASSUNTIVO****DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile in esame è ubicato nel Comune di Bianchi in Via Staglio, 29 e fa parte di un fabbricato residenziale di n° 3 piani fuori terra (un piano terreno adibito a box/cantina e due piani adibiti ad abitazione).

Al complesso residenziale di cui fa parte l'immobile in esame si accede dalla strada principale con accesso carrabile posto sul lato Nord del fabbricato. Il fabbricato presenta una corte ad uso esclusivo che da accesso ai piani superiori mediante un corpo scala esterno posto sul lato Sud-Est del fabbricato. Il corpo di fabbrica è stato realizzato negli anni Settanta.

il fabbricato è ubicato in un quartiere periferico del Comune di Bianchi ed è circondato da altri fabbricati di simile costruzione.

La zona è dotata di infrastrutture di urbanizzazione primaria, mentre alcune opere di urbanizzazione secondaria si trovano in una zona poco distante dal fabbricato.

L'immobile in esame è attualmente occupato dalla proprietaria e dal marito e riguarda un appartamento sito al piano secondo del fabbricato.

L'abitazione è costituita da un corridoio che da accesso alle diverse stanze: cucina, soggiorno, 3 stanze da letto, un WC. Si accede, poi, ad un'ulteriore stanza che serve da ripostiglio.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE – APPARTAMENTO**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Bianchi con i seguenti dati:

<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>SUB</b>
9	488	4

**Dati Classamento:**

<b>Rendita</b>	Euro 272,69
----------------	-------------



<b>Categoria</b>	A/3
<b>Classe</b>	U
<b>Consistenza</b>	6 vani
<b>Indirizzo</b>	Via Stagle Piano 2
<b>Dati Superficie</b>	Totale: 163 m <sup>2</sup> , Totale escluse aree scoperte: 157 m <sup>2</sup>

### STIMA DELL'IMMOBILE – APPARTAMENTO

<b>VALORE DELL'IMMOBILE MEDIATO [€]</b>		<b>53.852,00</b>
Spese per regolarizzazione ai fini urbanistici -condono (stima) [€]	-	9.695,59
Spese stimate per regolarizzazione ai fini catastali (stima) [€]	-	600,00
Spese tecniche e professionali (stima) [€]	-	2.249,08
Spese stimate per i lavori di demolizione e ripristino (stima) [€]	-	5.180,00
	<b>TOT. [€]</b>	<b>36.126,84</b>

Il Valore di Stima finale dell'immobile oggetto di stima è il seguente: **36.130,00 €**.

### STIMA DEL LOTTO DI VENDITA

Stante le caratteristiche dei sub oggetto di pignoramento, essi fanno parte di un unico lotto, avendo accesso carrabile unico. Pertanto, la stima totale dei due beni è la seguente:

VALORE DELL'IMMOBILE (€)	36.130,00
--------------------------	-----------



Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto di cui all'art. 569 c.p.c. (15% VM) (€)	-	5.419,03
	<b>TOT. (€)</b>	<b>30.707,81</b>

Il Valore di Stima finale del lotto di vendita è il seguente: 30.707,81 € = **30.700,00 €**.

