

ALLEGATO17: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI EPURATA DAI DATI PERSONALI



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Giuseppe Sicilia

Procedura: n.123/2023 R.G.E.I.

Oggetto: Relazione di stima dei beni pignorati Epurata dai dati Personali

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

EPURATA DAI DATI PERSONALI

II CTU

Ing. Fabiana Silvestri



Sommario

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA	1
SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI	2
RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE	2
EPURATA DAI DATI PERSONALI.....	2
1. PREMESSA	4
2. RISPOSTE AI QUESITI	8
1°Quesito. Identificazione del bene.....	8
2°Quesito. Sommaria descrizione del bene e opzione IVA.	12
3°Quesito. Epoca di costruzione del bene.	16
4°Quesito. Conformità e difformità urbanistico – edilizie	16
5°Quesito. Certificato di destinazione urbanistica	20
6°Quesito. Identificazione Catastale Immobile e Aggiornamento.	20
7°Quesito. Titolarità del bene.....	21
8°Quesito. Quesito. Provenienza del bene.	22
9°Quesito. Stima.....	24
10°Quesito. Unico lotto.	30
11°Quesito. Stato di possesso del bene.....	30
12°Quesito. Documentazione Fotografica	31
13°Quesito. Succinta descrizione del bene.	32
14°Quesito. Versione privacy	33
3. CONCLUSIONI	33



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Fabiana Silvestri, nata a Praia a Mare, il 23 maggio 1979, C.F. SLVFBN79E63G975Q, iscritta all'ordine degli ingegneri di Cosenza al n. 6071, iscritta all'Albo CTU del tribunale di Cosenza al n. 458, con studio in Rende alla IV trav. Via Kennedy, 24, viene nominata, in data 29/01/2024, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del tribunale di Cosenza dott. Giuseppe Sicilia, CTU esperto estimatore nella procedura RGEI n. 123/2023.

In qualità di custode della procedura è stato nominato il Dott. Stefano Camilleri con fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e decreto, con formulazione di quesiti in data 29/01/2024.

La sottoscritta ha accettato l'incarico e effettuato il giuramento in data 30/01/2024.

La procedura è promossa da

[REDACTED], via [REDACTED]

[REDACTED] Per essa, quale mandataria, [REDACTED]
rappresentata e difesa [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione della piena proprietà dell'**Immobile per civile abitazione** in Dipignano, alla via Albidona, snc. Immobile censito al Catasto al Foglio 4, part. 298, Sub 7. Abitazione di tipo Economico Cat. A3 consistenza 4 vani.



La CTU ha scaricato il fascicolo e tutta la documentazione allegata dal portale telematico **pst.giustizia.it** Tribunale di Cosenza, sezione Esecuzioni Immobiliari. Ha provveduto a scaricare dal portale dell'Agenzia del Territorio (**Sister**), la planimetria catastale dell'immobile al fine di verificarne immediatamente le conformità qualitativamente già in fase di sopralluogo.

Ha presentato la domanda di accesso agli atti, all'ufficio tecnico del comune di Dipignano, per ciò che concerne tutte le pratiche o licenze edilizie sull'immobile oggetto della procedura, tale documentazione è stata richiesta completa di elaborati, e certificati di agibilità.

I documenti richiesti al comune che potessero attestare la corretta esecuzione del bene a livello urbanistico ed edilizio, non sono stati subito reperiti dal comune di Dipignano, infatti, di tali documenti non vi era traccia alla prima richiesta. Pertanto, la sottoscritta al fine di definire la verifica dello stato legittimo dell'immobile, ha provveduto a richiedere al [REDACTED], l'atto di compravendita dell'appartamento in oggetto della presente, che si riporta in Allegato 4. Da tale documento si riscontrano gli estremi delle concessioni edilizie con cui è stato costruito l'intero stabile di cui il bene fa parte, seppure non vi sono allegati i documenti a cui si fa riferimento. Nello specifico sono:

- **Concessione Edilizia del 2/11/1976 n. 22** (Allegato1)
- **Concessione Edilizia in Sanatoria del 11/06/1997 n. 4048** (Allegato2)
- **Certificato di abitabilità del 19/05/2004 n.3266** (Allegato3)

A questo punto la sottoscritta ha provveduto a riformulare una richiesta di accesso agli atti, tramite gli estremi dei documenti sopra descritti ottenendone copia (il 31/07/2024 – Ricevuta in Allegato13) che riporta negli Allegati 1, 2, 3.



Dopo il sopralluogo avvenuto il 6/03/2024, fissato di concerto con il dott. [REDACTED] incaricato del dott. Camilleri, insieme alla collaboratrice dott.ssa [REDACTED] i suddetti hanno prodotto e depositato i certificati di residenza storico, e di stato di famiglia con rapporti di parentela. A questo punto è stato prodotto dietro la richiesta della sottoscritta al comune di Dipignano, il certificato di matrimonio con annotazione da cui si evince che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni, ma comunque la data del matrimonio [REDACTED], è posteriore all'atto di compravendita dell'immobile del 29/05/2008 che si riportano in Allegato 5.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha operato il rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto della procedura. Era presente anche il debitore esecutato, sig. [REDACTED].

L'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione seppur con evidenti problemi legati a condensa e muffa su tutto il solaio, soprattutto nella zona notte. Si sono appurati inoltre, problemi di mal funzionamento di qualche infisso.

La sottoscritta ha provveduto a reperire dal portale dell'Agenzia del territorio (Sister), la visura attuale e storica, da cui si evincono i dati catastali, e l'Elenco sintetico delle Formalità sull'immobile al **Foglio 4 - Part. 298, Sub 7**, tramite la produzione dell'ispezione ipotecaria che si riporta in Allegato 12 alla presente.

Dal fascicolo telematico scaricato sono stati analizzati gli atti così come previsto dall'art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile.

La parte richiedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile sostitutiva, da cui si evincono i dati catastali attuali e storici dell'immobile oggetto, le trascrizioni e annotazioni fino a venti anni precedenti l'atto di pignoramento (del 01/09/2023, trascritto il 22/09/2023), così come prescritto dal citato articolo 567 cpc.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende
Pec. fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu – mail. ing.fabianasilvestri@deltazeta.it
P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G975Q



Dalla certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, redatta dal [REDACTED], si evince la ricostruzione dei passaggi di proprietà sull'immobile, nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento, così come riportato in seguito:

[REDACTED], la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale di beni ciascuno dell'immobile Dipignano, al Foglio 4 Particella 298 Sub 7 è pervenuta per atto di compravendita del 11/03/2000, N. Rep. 157, Notaio Trotta Italo in Montalto Uffugo (CS) trascritto il 15/03/2000 nn. 5294/3921 da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno dell'immobile Dipignano Foglio 4, Part. 298, Sub 7 è pervenuta per atto di compravendita del 26/04/2005 N. Rep. 47434/7278 Notaio Calvelli Anna in Rende (CS) trascritto il 27/04/2005 nn. 15546/8239 da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Dipignano Foglio 4 Part. 298 Sub 7 è pervenuta per atto di compravendita del 29/05/2008 N. Rep. 2480/1717 Notaio [REDACTED] trascritto il 03/06/2008 nn. 18017/12684 la [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Ricostruendo così la storia dell'immobile fino al 2000 quindi fino a 24 anni prima dell'atto di pignoramento trascritto in data 22/09/2023.



Dal citato atto si evincono anche le risultanze catastali dell'immobile, storici fino al settembre 2023 (L'abitazione identificata in catasto al **Foglio 4 particella 298 sub.7, Cat. A3**).

La C.T.U. nel seguito, così come disposto dal Giudice nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode dell'esecuzione n. 113/2022, formula con lo stesso ordine compiuta risposta ai singoli quesiti postigli per l'assolvimento del suo mandato, anche qualora dovesse essere negativo.

2. RISPOSTE AI QUESITI

1°Quesito. Identificazione del bene.

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni in 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'Uffici Tecnico Erariale.

L'immobile oggetto della procedura si trova nel comune di Dipignano, precisamente nella frazione Laurignano del comune. È posto all'ultimo piano di uno stabile di tre piani f.t.: un piano terra rialzato, un primo piano e il secondo di cui fa parte l'appartamento in oggetto.

L'immobile è identificato catastalmente nel Comune di Dipignano al Foglio 4 Part. 298, Sub 7, come si evince dalla visura catastale in Allegato 6.

Geograficamente, l'immobile si trova nella zona Nord del comune di Dipignano, che a sua volta è un comune alto collinare situato a sud del Comune di Cosenza, così come si può facilmente evincere dallo schema di inquadramento territoriale sotto riportato in Figura 1.





IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende
Pec. fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu – mail. ing.fabianasilvestri@deltazeta.it
P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G975Q





Figura 2: Inquadramento Territoriale Catastale

L'immobile si identifica catastalmente tramite i confini sul Foglio 4, rispettivamente a nord con le particelle 375, 526, 527, 528, a ovest con la particella 476, a sud con la particella 481 e infine, a est con le particelle 552 e 553.

Il tutto si evince facilmente dallo schema sopra riportato (Figura 2), scaricato dal sito **forMaps**, e consultabile ai link:

<https://www.formaps.it/shared/map/b42beed9f73f4175>

Gli identificativi catastali, da visura storica in Allegato 7 del giugno 2024, sono:

- **Foglio 4,**
- **Particella 298,**
- **Sub 7,**
- **Categoria A/3**
- **Classe 1**
- **Consistenza 4 vani**

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende
Pec. fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu – mail. ing.fabianasilvestri@deltazeta.it
P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G975Q



-
- **Rendita 206,58 €**
 - **Indirizzo: Via Albidona snc Piano 2**
 - **Dati di superficie: Totale:111 mq; Totale escluse aree scoperte 109 mq**

I dati catastali aggiornati al 07/08/2024, sono come riportato in Allegato 8:

- **Foglio 4,**
- **Particella 298,**
- **Sub 7,**
- **Categoria A/3**
- **Classe 1**
- **Consistenza 4 vani**
- **Rendita 206,58 €**
- **Indirizzo: Via Albidona snc Piano 2**
- **Dati di superficie: Totale: 85 mq; Totale escluse aree scoperte 93 mq.**

L'accesso all'immobile avviene tramite la scala interna a servizio di tutti gli appartamenti dello stabile.

È composto da un ingresso con disimpegno verso una zona living con pranzo, una cucina, un bagno, una camera padronale e una cameretta. È presente sul lato nord dell'appartamento un balcone della stessa lunghezza del lato perimetrale dell'appartamento. L'accesso allo stabile è possibile da strada carrabile. Per la natura e la conformazione e la grandezza dell'unità immobiliare costituisce un unico lotto di vendita.



2°Quesito. Sommatoria descrizione del bene e opzione IVA.

Ad una sommatoria 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 rispristino.

Il bene in oggetto consiste in un appartamento situato all'ultimo piano di una piccola palazzina di tre piani fuori terra. Si trova nella frazione Laurignano del comune di Dipignano alla via Albidona. All'interno del Piano Strutturale Comunale (PSC) l'immobile ricade in Zona RB3 – Completamento Rada, come si evince dallo stralcio della Carta Urbanistica del comune di Dipignano che si riporta in seguito, Figura 3.

L'appartamento architettonicamente si trova all'ultimo piano di una palazzina costruita in cemento armato con struttura intelaiata che almeno esternamente risulta integra senza evidenti segni di cedimenti strutturali. All'interno l'appartamento risulta anch'esso integro a livello strutturale. I problemi riscontrati in fase di sopralluogo riguardano la presenza di estese macchie di condensa e conseguenti annerimenti dei soffitti principalmente nella zona notte. Il sistema di riscaldamento è autonomo e a metano con caldaia e termosifoni a parete. Essendo un ultimo piano i soffitti sono spioventi con altezze che vanno da $H_{max}=2.70$ mt; a $H_{min}=2.00$ mt. Gli infissi sono in alluminio a taglio freddo.

L'appartamento è stato costruito nel 1997 per sopraelevazione dello stabile già presente.



Per la cessione dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8-bis del DPR 633/72 vige di regola l'esenzione IVA, con applicazione delle imposte di registro ipotecaria e catastale in misura proporzionale e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Si riporta in seguito lo schema planimetrico dello stato di fatto dell'immobile per una maggiore definizione degli spazi interni ed esterni.

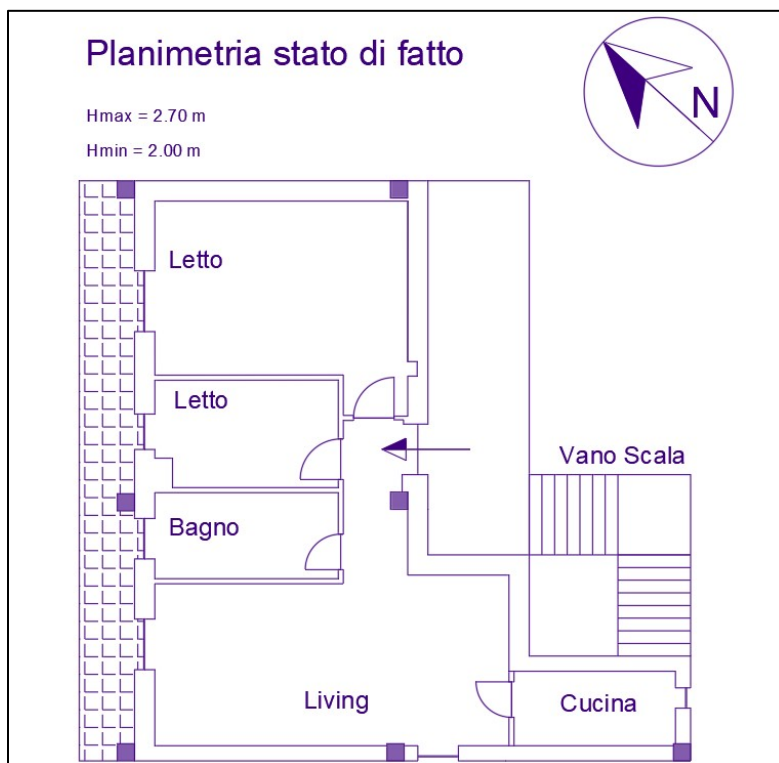


Figura 5: Planimetria dello stato di fatto dell'immobile



3°Quesito. Epoca di costruzione del bene.

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

Lo stabile di tre piani fuori terra di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura, si trova alla via Albidona, snc, della frazione Laurignano nel comune di Dipignano.

Lo stabile composto dal piano terra e dal primo piano è stato realizzato con **Concessione Edilizia del 2/11/1976 n. 22** (Allegato1), poi la sopraelevazione del secondo piano è stata realizzata e sanata con pratica di **Concessione Edilizia in Sanatoria del 11/06/1997 n. 4048** (Allegato2), è dotato di **Certificato di abitabilità del 19/05/2004 n.3266** (Allegato3).

4°Quesito. Conformità e difformità urbanistico – edilizie

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 abusiva 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;

Lo stabile di cui fa parte il bene è composto da tre piani fuori terra. L'appartamento è stato costruito nel 1997 per sopraelevazione dello



stabile già presente. Si riportano gli estremi delle concessioni edilizie presenti:

- **Concessione Edilizia del 2/11/1976 n. 22** ([Allegato1](#))
- **Concessione Edilizia in Sanatoria del 11/06/1997 n. 4048** ([Allegato2](#))
- **Certificato di abitabilità del 19/05/2004 n.3266** ([Allegato3](#))

La concessione edilizia del 1976 si riferisce allo stabile nel piano terra e primo piano, con seminterrato, come si può evincere dalle tavole grafiche all'interno del progetto approvato. Per l'ultimo piano, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, la pratica edilizia a cui si riferisce la conformità urbanistica è la sanatoria del 1997. In allegato a questa documentazione è presente la sola planimetria dell'appartamento, non sono presenti schemi grafici riferiti a prospetti, alle altezze, o alla copertura dello stabile. La planimetria presente, è la medesima che è stata presentata al Catasto, che corrisponde infatti, a quella scaricata dal sito dell'Agenzia del Territorio e riportata in [Allegato9](#).

Trattandosi però, di una sanatoria approvata, non si può non affermarne la conformità urbanistica.

Dal confronto tra la planimetria suddetta che risulta anche all'Agenzia del territorio, e la planimetria dello stato di fatto tracciata dalla sottoscritta per la presente perizia, si evince una difformità sulle dimensioni superficiali dell'appartamento. Tale difformità è facilmente visibile dal confronto delle due planimetrie che si riporta in Figura 6.

Il rilievo dello stato di fatto è stato eseguito con l'ausilio del Laser scanner Leica RTC 360, che ricrea una nuvola di punti dell'area da rilevare ricostruendo tridimensionalmente e misurabilmente l'appartamento, da cui è stato possibile poi ricavare la planimetria, con una precisione di misura in scala di millimetro.



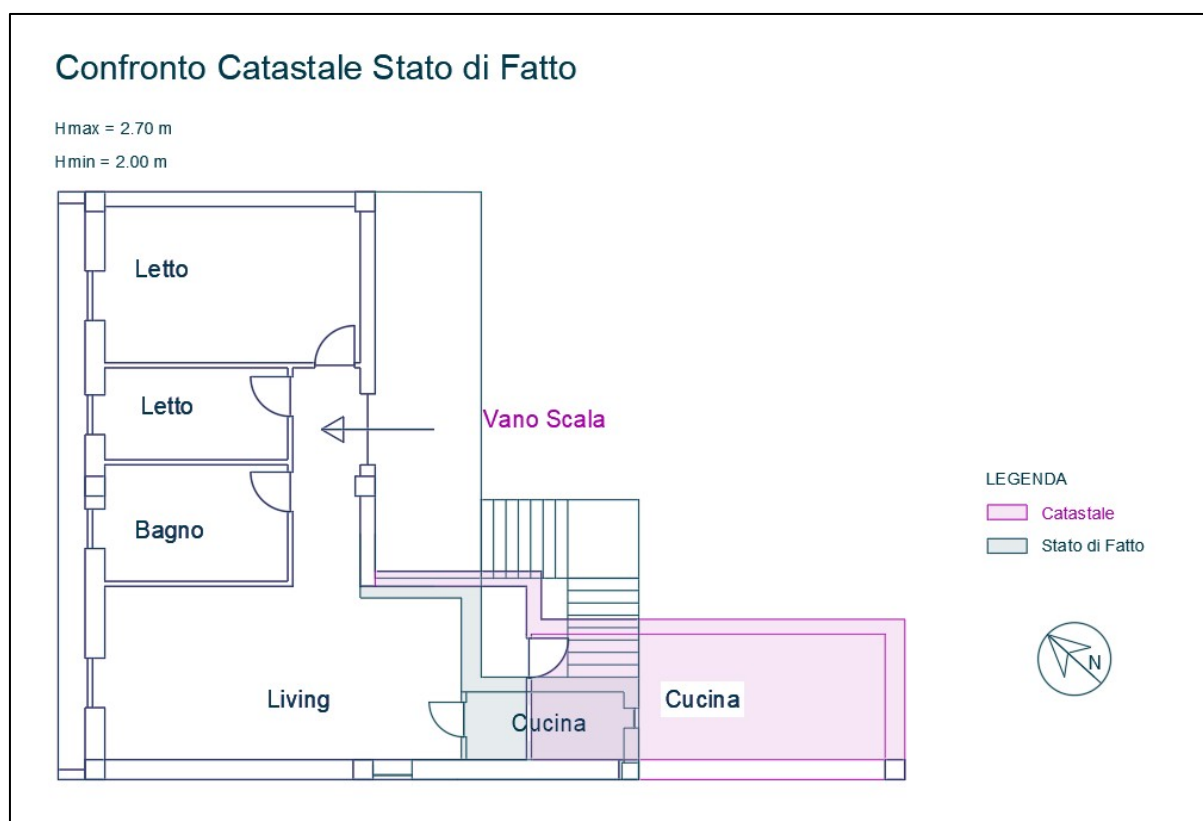


Figura 6: Confronto tra planimetria Catastale e Stato di Fatto

È evidente dallo schema sopra riportato, che nella planimetria Catastale sia stata tracciata una superficie maggiore del vano cucina rispetto alla superficie reale, ma la porzione di superficie indicata nella planimetria catastale di fatto non esiste nella realtà in quanto non esiste proprio la costruzione per quella porzione di fabbricato.

Questo si può facilmente verificare dall'incrocio dell'Elaborato planimetrico, dalle misurazioni in fase di sopralluogo e dalle foto aeree dello stabile, come si riporta di seguito in Figura 7.





Figura 7: Sovrapposizione della vista aerea con la planimetria interna

Da qui si può affermare che ci sia stato un errore di rappresentazione della planimetria dell'immobile. Dopo aver verificato l'errore di rappresentazione la sottoscritta ha provveduto all'aggiornamento della planimetria Catastale con ricevuta di avvenuta variazione in Allegato 11. Da questo ragionamento si può dunque asserire che l'immobile oggetto della procedura identificato catastalmente al Foglio 4 part. 298 Sub 7, alla via Albidona snc nel Comune di Dipignano provincia di Cosenza risulti conforme all'attuale disciplina urbanistico ed edilizia.



5°Quesito. Certificato di destinazione urbanistica

Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento all'interno di uno stabile costruito con di **Concessione Edilizia in Sanatoria del 11/06/1997 n. 4048**, non rientra nella tipologia richiesta.

6°Quesito. Identificazione Catastale Immobile e Aggiornamento.

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;

Gli identificativi catastali, da visura storica in Allegato7 sono:

- Foglio 4,
- Particella 298,
- Sub 7,
- Categoria A/3
- Classe 1
- Rendita 206,58 €
- Consistenza 4 vani
- Indirizzo: Via Albidona, snc, piano 2
- Dati di superficie: Totale:111 mq Totale escluse aree scoperte 109 mq

I dati catastali attuali dell'immobile sono (aggiornamento del 07/08/2024 – Allegato8):

- **Foglio 4,**
- **Particella 298,**



- **Sub 7,**
- **Categoria A/3**
- **Classe 1**
- **Rendita 206,58 €**
- **Consistenza 4 vani**
- **Indirizzo: Via Albidona s.n.c. Piano 2**
- **Dati di superficie: Totale:81 mq Totale escluse aree scoperte 93 mq**

Come si è già specificato la planimetria dello stato di fatto del bene differisce dalla planimetria catastale depositata il 09/06/1999, pertanto la sottoscritta ha provveduto ad effettuare regolare aggiornamento, depositando la planimetria aggiornata allo stato attuale del bene, con pratica:

- VARIAZIONE del 07/08/2024 Pratica n. CS0144970 in atti dal 08/08/2024 Protocollo NSD n. 3517097.07/08/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (Allegato 11).

7°Quesito. Titolarità del bene.

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;

All'atto della notifica, del pignoramento il 07/09/2023, risulta intestatario dell'immobile in piena proprietà, come si evince dalla Certificazione Notarile Sostitutiva, che riporta come atto di acquisto della **piena proprietà dell'immobile al signor [REDACTED]**, atto di rogito del Notaio Gissona Maria, di Cosenza, Rep. n. 2480, e Rac. N. 1717. Dalla



visura storica prodotta dalla sottoscritta si evince lo stesso quadro di proprietà (Allegato 7).

L'appartamento in oggetto è composto da un ingresso con piccolo disimpegno due stanze una cucina e una sala, è presente un unico servizio, pertanto, la divisione in lotti, data anche la piccola metratura utile non permette una equa suddivisione del bene. Per tale ragione non è stata operata bozza di divisione dell'appartamento.

8°Quesito. Quesito. Provenienza del bene.

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;

L'appartamento in oggetto della presente procedura è all'ultimo piano di uno stabile composto da tre piani fuori terra, che non è legalmente costituito come condominio, pertanto non risultano gravami di natura condominiale.

La ricostruzione della proprietà nei venti anni precedenti la notifica del pignoramento è la seguente:

[REDACTED], la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale di beni ciascuno dell'immobile Dipignano, al Foglio 4 Particella 298 Sub 7 è pervenuta per atto di compravendita del 11/03/2000, N. Rep. 157,

[REDACTED] (CS) trascritto il 15/03/2000 nn. 5294/3921 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



- [REDACTED] la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno dell'immobile Dipignano Foglio 4, Part. 298, Sub 7 è pervenuta per atto di compravendita del 26/04/2005 N. Rep. 47434/7278 Notaio Calvelli Anna in Rende (CS) trascritto il 27/04/2005 nn. 15546/8239 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- a [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Dipignano Foglio 4 Part. 298 Sub 7 è pervenuta per atto di compravendita del 29/05/2008 N. Rep. 2480/1717 Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Ricostruendo così la storia dell'immobile fino al 2000 quindi fino a 24 anni prima dell'atto di pignoramento trascritto in data 22/09/2023.

Sempre dalla certificazione notarile sostitutiva si riporta che nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn.18018/2939 del 03/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a Garanzia di MUTUO del 29/05/2008, Numero di repertorio 2481/1718 Notaio Gissona Maria sede Cosenza a favore di Banca per la Casa S.p.a. sede Milano CF: 13263030150 (domicilio ipotecario eletto Milano via Tortona, 33); contro [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] detto anche, [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca; grava su Dipignano Foglio 4 Part. 298, Sub 7



- **Trascrizione NN 30079/23608 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza** sede Cosenza a favore di [REDACTED] sede Roma [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] [REDACTED]); contro [REDACTED] nato il [REDACTED], grava su Dipignano Foglio 4 Part. 298, Sub 7

La sottoscritta al fine di verificare l'esistenza di ulteriori gravami ipotecari ha prodotto l'Elenco Sintetico delle formalità sull'immobile dall'anno di costruzione al 22 agosto 2024, che si riporta in Allegato12.

Da tale documentazione si evincono le iscrizioni e trascrizioni già riportate nel documento depositato dalle parti come certificazione notarile sostitutiva. Non sono state rinvenute altre formalità, oneri o gravami.

9°Quesito. Stima.

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

Per poter operare la stima del bene in oggetto bisogna dapprima fare delle considerazioni generali sulla tipologia di stima che si vuole considerare. Come è noto, i metodi, diretti e indiretti di estimo di un bene immobile dipendono principalmente dallo scopo della valutazione. In questo caso in esame, la valutazione del bene ha come unico compito quello di valutare il valore reale ed attuale dell'immobile.



A tal proposito la metodologia di stima utilizzata dovrà ottenere il più probabile valore di mercato del bene, che intrinsecamente corrisponde al valore attuale e consiste nella determinazione del valore venale più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni eventuale influenza esterna. Tale metodo è funzionale alla domanda e offerta del mercato locale, quindi risulta collegato e dipendente dal bene intrinseco e da condizioni estrinseche condizionate al posto in cui è ubicato inteso proprio come territorio di appartenenza.

La stima che si intende effettuare applica il criterio di tipo analogico – comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi in termini di caratteristiche e posizione.

La media di questi valori viene fatta utilizzando la formula:

$$p_0 = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

Dove:

p₀ = prezzo unitario ordinario

p_i = prezzo unitario del bene i-esimo

S_i = superficie convenzionale del bene i-esimo

da cui

$$V_m = p_0 * S_p$$

dove

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima;

S_p = superficie ponderata del bene oggetto di stima

Per reperire i valori di mercato, si consultano tramite le agenzie immobiliari, o tramite i notai della zona o come nel caso in esame, si consultano i valori medi di mercato riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Agenzia delle Entrate) o con il borsino Immobiliare.

<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>



<http://www.borsinoimmobiliare.it/>

Stima dell'immobile

La stima dell'immobile fin qui descritto viene effettuata reperendo dapprima i dati necessari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tramite il sito sopra riportato, che mostra come risultati i seguenti:

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: DIPIGNANO

Fascia/zona: Suburbana/LAURIGNANO TESSANO SANTOJANNI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	980	L	2,6	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	690	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	395	530	L	2	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,9	4,1	L

Figura 8: risultati consultazione valori medi di mercato

Da questi dati si ricava il valore medio di mercato di riferimento, che è proprio il valore di comparazione per la stima.

$$V_{OMIMEDIO}(p_0) = (V_{OMIMax} + V_{OMin}) / 2 = 590 \text{ €/mq}$$

A questo punto si procede al calcolo della superficie ponderata, questo calcolo avviene utilizzando quanto prescritto dal DPR 138/98, che assegna alle diverse aree di un immobile il valore percentuale da applicare per tipologia. Questo calcolo è stato effettuato tramite il software tecnico Actastime, di cui si riporta la schermata:



ACTASTIMEapp
Script Formattazione Modifica Inserisci
ACTASTIME Gratis 8.5.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 8-08-2024 • 11:23:39

STIMA IMMOBILE ID 3 - Rif. 3

NUOVA STIMA IMMOBILE ID 3 Riferimento 3
 DUPLICA STIMA IMMOBILE Creazione 8-08-2024 Modifica 8-08-2024
 ELIMINA STIMA IMMOBILE
 LISTA STIME IMMOBILI
 Stima per Comparazione con borsini immobiliari

Immobile sito in via Albidona - 87045 Dipignano - Cosenza - Calabria - Italia (Scala unica piano 2)

Perizia 1 Riferimento Data redazione perizia Data di stima agosto 2024

Proprietà

Destinazione Residenziale Foglio 4 Particella 298 Subalterno 7 Categoria A/3 Valore di mercato della proprietà EUR 39.888

UBICAZIONE PLANIMETRIA CATASTO CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA
 FORMATI DI STAMPA
 CENTRO STAMPA
 STAMPA STIMA IMMOBILE

Planimetria stato di fatto

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
 Modalità di rilevamento delle misure Criterio di calcolo adottato Uni 10750:2005

UNI 10750:2005	DPR 138/98	SIM	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie mq	Superficie mq	Descrizione			
Superficie al 100%	85,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.			+
Superficie al 50%		Cantine e soffitte comunicanti.			+
Superficie al 30%	12,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.			+
Superficie al 25%		Cantine e soffitte non comunicanti.			+
Superficie al 20%		Aree scoperte (T1).			+
Superficie al 15%		Balconi e terrazze non comunicanti <25mq.			+
Superficie al 10%		Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.			+
Superficie al 5%		Balconi e terrazze non comunicanti >25mq.			+
Superficie al 2%		Aree scoperte >superficie coperta.			+
Sup. al					=
	97,00				
		Superficie ponderata calcolata secondo DPR 138/98 mq		88,60	

PER UTILIZZARE IL CRITERIO DI CALCOLO DPR 138/98 AGGIORNARE AD ACTASTIME PRO

Arrotondamento unità Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq

88,00

GENERALE SUPERFICIE

Figura 9: Calcolo della superficie ponderata

Come si evince dal calcolo la Superficie Ponderata dell'immobile risulta:

$$S_p = 88.60 \text{ mq}$$

Si calcolano ora i coefficienti correttivi, che permettono di fare una valutazione proprio sull'immobile che si sta considerando, perché è un valore che tiene conto delle caratteristiche proprie del bene, nelle eccezioni in positivo, che ne vanno ad accrescere il valore e in negativo che invece lo diminuiscono:



Script Formattazione Modifica Inserisci
8-08-2024 • 11:29:02

STIMA IMMOBILE ID 3 - Rif. 3

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

ID Riferimento
3 3

Creazione Modifica
8-08-2024 8-08-2024

Immobile sito in via Albidona - 87045 Dipignano - Cosenza - Calabria - Italia (Scala unica piano 2)

Perizia Riferimento

Data redazione perizia Data di stima

Proprietà

agosto 2024

Stima per

Comparazione con borsini immobiliari

Destinazione Residenziale

Foglio 4

Particella 298

Subalterno 7

Categoria A/3

Valore di mercato della proprietà EUR **39.888**

UBICAZIONE PLANIMETRIA CATASTO CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

FORMATI DI STAMPA

CENTRO STAMPA

STAMPA STIMA IMMOBILE

Anno di costruzione o ristrutturazione
1997

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO		
Piano con ascensore		
Piano senza ascensore	Secondo: 0,90	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	
Esposizione	Su due lati: 1,00	
Affaccio	Su strada: 1,00	
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	
Balconi	Con un balcone: 1,00	
Distribuzione	Normale: 1,00	
Luminosità	Normale: 1,00	
Vetustà	27 anni	VET inserito
Finitura	Ordinaria: 1,00	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile Normale: 1,00
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	
Efficienza energetica		
Localione		
Stabile	Economico: 0,95	
Parcheggio	Normale: 1,00	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	
Traffico	Via silenziosa: 1,05	
Zona	Nella media della zona: 1,00	
Produttività		
Altro		

Prezzi marginali		
PCA	x	
PSA	0,900 x	-5.192
ORI	1,000 x	0
ESP	1,000 x	0
AFF	1,000 x	0
TAG	1,000 x	0
BAL	1,000 x	0
DIS	1,000 x	0
LUM	1,000 x	0
VET	0,815 x	-9.605
FIN	1,000 x	0
MAN	1,000 x	0
RIS	1,050 x	2.596
EFF	x	
LOC	x	
STA	0,950 x	-2.596
PAR	1,000 x	0
TRAS	1,000 x	0
TRAF	1,050 x	2.596
ZON	1,000 x	0
PROD	x	
ALT	=	

GENERALE

CORRETTIVI

Coefficiente correttivo per stima di locazione **0,76825**

Coefficiente correttivo **0,76825**

Coefficiente correttivo **-12.032**

Figura 10: Calcolo del correttivo C_{corr}

Il valore del coefficiente risulta: **$C_{corr}=0.768$**



Figura 11: Stima dell'immobile utilizzando il Software Actastime

A questo punto si può procedere al calcolo della stima dell'immobile

$$V_m = V_{OMI\text{medio}} * C_{\text{Corr}} = 453.26 \text{ €/mq}$$

Da cui si ottiene

$$V = V_m * S_p = 39886 \text{ €} = 40000 \text{ €}$$

Questo è il più probabile valore di mercato per l'appartamento.



Si riporta uno schema riassuntivo dei valori:

Calcolo Valore immobile	
Lotto unico	
Dati catastali	Foglio 4, Part. 297, Sub 7, Cat. A/3, Rend. 206.58 €; Consistenza 4 vani – Sup Cat. 81 mq
Superficie ponderata	88.6 mq
Valore immobile da stima	40'000 €

10° Quesito. Unico lotto.

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

L'immobile non risulta divisibile in lotti.

11° Quesito. Stato di possesso del bene.

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



Il bene in oggetto risulta occupato dal debitore esecutato che vi risiede con i membri della sua famiglia. L'appartamento, come è già stato specificato, è all'ultimo piano di uno stabile di tre piani f.t che non è costituito legalmente come condominio, e che pertanto non risultano carichi pendenti, gravami e spese eccezionali da saldare inerenti l'immobile in oggetto.

12°Quesito. Documentazione Fotografica

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, in quanto nel luogo in cui sorge l'immobile non ha nessun vincolo di nessuna natura né ambientale e né storico, non si trova vicino ad aree di particolare interesse e neppure a zone già soggette ad interesse a livello comunale per la creazione di opere di pubblica utilità. Inoltre, non è stato apposto nessun vincolo preordinato al bene così come prescrive il Testo Unico delle Espropri DPR 327/2001.

Allegati Planimetrici

Di seguito si riporta lo schema delle tavole grafiche prodotte a corredo della relazione tecnica:

- La planimetria inserita nella sanatoria e approvata dal Comune di Dipignano – Allegato2
- La planimetria Catastale scaricata dal portale dell'Agenzia del territorio – Allegato9
- La planimetria redatta dalla sottoscritta dietro rilievo architettonico effettuato il giorno del primo accesso all'immobile data 6/03/2024- Tavola 1 – Planimetria dello stato di fatto - Allegato14 – Tavole Grafiche.



- La planimetria di confronto tra la Planimetria Catastale e lo Stato di Fatto, Tavola 2 - Allegato 14 – Tavole Grafiche.

Si riporta la documentazione fotografica in Allegato 15 – Galleria Fotografica.

13° Quesito. Succinta descrizione del bene.

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.

La separata e succinta descrizione del lotto viene riportata nel **File Riassuntivo** che si allega in corredo alla perizia. Si riporta anche in seguito:

Lotto unico

Piena proprietà del sig. [REDACTED], dell'appartamento posto all'ultimo piano di uno stabile di tre piani fuori terra, censito all'Agenzia del territorio al **Foglio 4, Part. 298, Sub 7, Cat A/3, Rendita 206,58 €; Cons. 4 vani – Sup. Cat. 81 mq.** L'appartamento è sito nella frazione Laurignano del Comune di Dipignano, alla via Albidona, snc; ricade all'interno del Piano Strutturale Comunale (PSC) in Zona RB3 – Completamento Rada. Il fabbricato è stato costruito nel 1976, inizialmente composto da soli due piani f.t., con seminterrato, vi è poi seguita una sopraelevazione nel 1997 con realizzazione del bene in oggetto. La struttura è intelaiata in cemento armato e non presenta alterazioni strutturali di nessun tipo. L'appartamento attualmente risulta abitato dall'esecutato e dalla famiglia.

Le finiture interne risultano in normali condizioni di conservazione, è provvisto di impianto di riscaldamento a metano autonomo; gli infissi



sono in alluminio taglio freddo. Presenta problemi di condensa sui soffitti e mal funzionamento di qualche infisso.

L'appartamento è composto da un ingresso, con piccolo disimpegno, due camere, una padronale e una cameretta, un bagno, una cucina e una zona living con pranzo. È altresì dotato di un balcone sul lato nord che si estende per tutta la lunghezza dell'appartamento. L'accesso è dalla scala interna dello stabile. La via d'accesso è secondaria ma carrabile, ed è provvisto di parcheggio. Trattandosi di un ultimo piano ha i soffitti spioventi che vanno da un'altezza minima di 2.00 mt a una massima di 2.70 mt.

Valore dell'immobile	40 '000,00 €
-----------------------------	---------------------

14°Quesito. Versione privacy

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"

La versione dell'elaborato peritale epurato di tutti i dati sensibili viene riportato in Allegato 17 alla presente con titolo Relazione di perizia estimativa immobili epurata dei dati personali.

3. CONCLUSIONI

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti.



GALLERIA FOTOGRAFICA



Ingresso dalla scala condominiale



Disimpegno



Ingresso Living - Pranzo



Pranzo





Living



Cucina

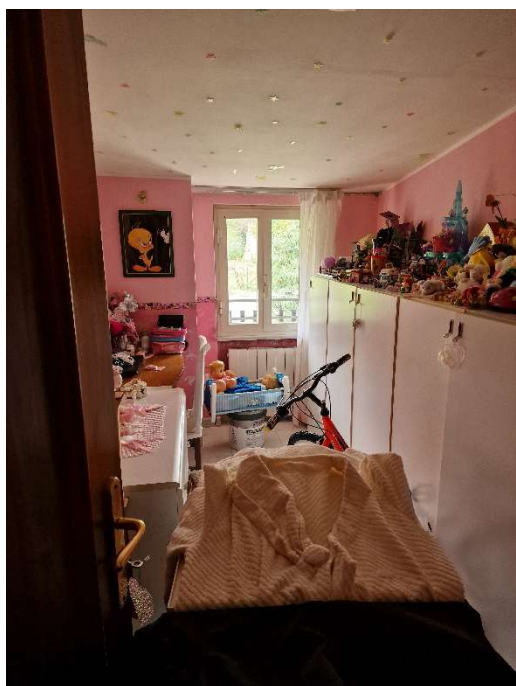


Camera Padronale



Bagno





Cameretta



Balcone



Pianerottolo scale



Scala condominiale

