

TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 112/2024

Promosso da [REDACTED]

contro

[REDACTED]

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 pec *michela.depietro@ingpec.eu*

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. OPERAZIONI.....	8
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	9
3.1. RISPOSTA AI QUESITI DELLA FASE PRELIMIANRE	9
3.2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....	11
3.3. RISPOSTA AL QUESITO 2.....	11
3.4. RISPOSTA AL QUESITO 3.....	13
3.5. RISPOSTA AL QUESITO 4.....	14
3.6. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	15
3.7. RISPOSTA AL QUESITO 6.....	15
3.8. RISPOSTA AL QUESITO 7.....	16
3.9. RISPOSTA AL QUESITO 8.....	17
3.10.RISPOSTA AL QUESITO 9.....	18
3.10.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	18
3.10.1.1. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE.....	19
3.10.1.2. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE.....	20
3.10.1.3. CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE.....	22
3.10.1.4. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE.....	23
3.11.RISPOSTA AL QUESITO 10.....	23
3.12. RISPOSTA AL QUESITO 11.....	24
3.13. RISPOSTA AL QUESITO 12.....	25
3.14. RISPOSTA AL QUESITO 13.....	25
3.15. RISPOSTA AL QUESITO 14.....	25
3.16. RISPOSTA AL QUESITO 15.....	25
3.11. CONCLUSIONI.....	26

ALLEGATI

- Allegato 1 – Documentazione catastale;
- Allegato 2 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 3 – Certificato di stato civile e di matrimonio della parte esecutata;
- Allegato 4 – Documentazione titoli abilitativi;
- Allegato 5 – Documentazione destinazione urbanistica ed eventuali vincoli;
- Allegato 6 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 7 – Planimetria stato attuale immobili oggetto di stima;
- Allegato 8 – Valori OMI e dati per la stima;
- Allegato 9 – Documentazione fotografica immobile;
- Allegato 10 – Foglio Riassuntivo (quesito n°14).

**Procedura esecutiva immobiliare n° 112/2024 r.g.espr. promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED].**

1. PREMESSA

Con ordinanza del 14/11/2024 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° 112/2024 r.g.espr. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

In data 21/11/2024 la sottoscritta accettava l'incarico conferitogli prestando telematicamente il giuramento rito.

Con ordinanza del 14/11/2024 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 specifichi 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;

- 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, nonché 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 come di seguito riportato:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente;
- ricerche dei documenti non depositati in atti;
- verifica dello stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- verifiche tecnico-amministrative presso vari Enti;
- 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 21/11/2024 veniva accettato l'incarico prestando giuramento telematico di rito;
- in data 12/05/2025 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 2);
- in data 09/05/2025 veniva richiesto il certificato di famiglia ed eventuale atto di matrimonio dell'esecutata al Comune di Rende – Ufficio Anagrafe (Allegato 3) e ricevuto successivamente via pec;
- in data 09/05/2025 si effettuavano esami sulla conformità urbanistica dei beni oggetto di causa presso il Comune di Rende (Allegato 5);
- in data 12/05/2025 si effettuava richiesta all'ufficio competente del Comune di Rende di accesso agli atti per l'ispezione sulla pratica edilizia dell'immobile (Allegato 4) e si otteneva successivo appuntamento per la visione del fascicolo il 24/05/2025;
- in data 13/05/2025 veniva svolto sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima (Allegato 6);

- in data 02/07/2025 veniva richiesto l'atto di matrimonio dell'esecutata al Comune di Polistena – Servizi Demografici (Allegato 3) e ricevuto successivamente via pec.

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 21/11/2024, 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 sopracitate 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 stato acquistato dalla sig.ra [REDACTED], con atto di compravendita dalla [REDACTED] con atto del 26/09/2011 trascritto il 27/09/2011.

Dalla certificazione notarile sostitutiva, si evince l'identificazione del bene secondo le risultanze dei registri catastali relativi ad aprile 2024 (data della suddetta certificazione) e corrispondenti a quelle attuali, a meno della via in cui è sito l'immobile che oggi è: Viale Mario Orso Corbino, 49.

Visto e considerato che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata – come da richiesta del G.E. alla sottoscritta – lo stesso è stato richiesto presso l'Ufficio Demografico del Comune di Rende (Allegato 3). Lo stesso comunica che il matrimonio è stato effettuato e registrato presso il Comune di Polistena; pertanto, la sottoscritta ha richiesto il documento all'Ufficio Demografico del Comune di Polistena (Allegato 3). Dalla consultazione dei documenti emerge che lo stato di famiglia con residenza dal 2013 in Rende al Viale Orso Mario Corbino è composta unicamente dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. L'atto di matrimonio riporta che la sig.ra è coniugata con il sig. [REDACTED]

██████████ con matrimonio in Cuba nel 2000 (Allegato 3). Per evincere il regime patrimoniale con cui i sig.ri hanno contratto matrimonio si fa riferimento sia all'ispezione ipotecaria che alla nota riferita all'atto notarile di compravendita del 26/09/2011 (Allegato 2) e sia alla certificazione notarile deposita dal creditore. In particolare, nella certificazione notarile viene riportato che il regime patrimoniale è la separazione di beni. Pertanto, il pignoramento è stato notificato unicamente alla sig.ra ██████████.

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, identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (Allegato 1):

FOGLIO	PARTICELLA	SUB
11	429	3

Dati Classamento:

Rendita	Euro 480,30
Categoria	A/2
Classe	1
Consistenza	6 vani
Indirizzo	Contrada Pallica Piano S1-T
Dati Superficie	Totale: 80 m ² , Totale escluse aree scoperte: 75 m ²

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, ubicato nel Comune di Rende in Viale Mario Orso Corbino, 49, fa parte di un residence composto da fabbricati di tipo residenziale. In particolare, l'immobile è composto da n° 2 piani fuori terra.

Il fabbricato presenta una corte ad uso esclusivo, a cui si accede attraverso un cancelletto pedonale e uno carrabile che garantisce l'accesso ai parcheggi sul lato Ovest del fabbricato.

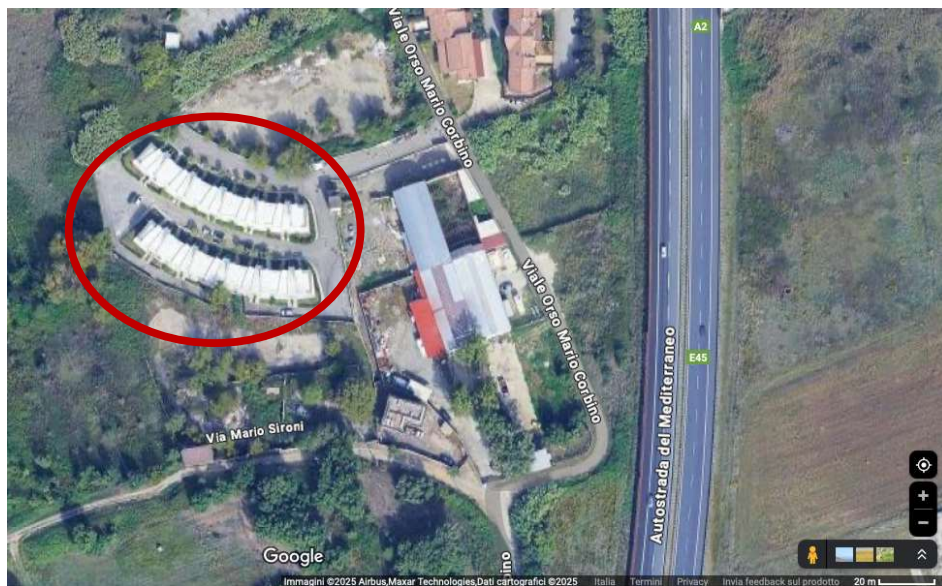


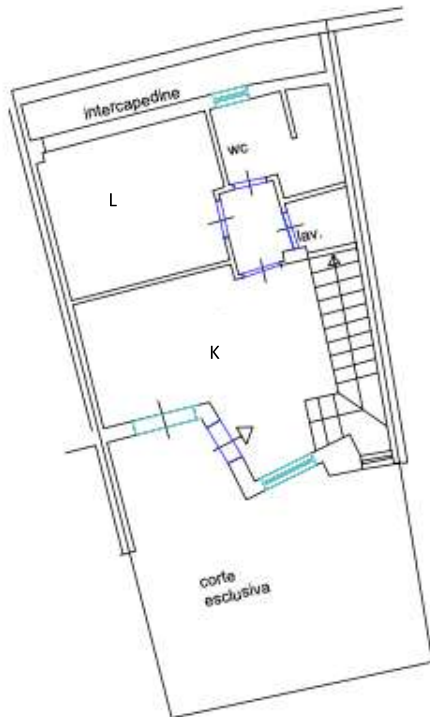
Figura 1 – Vista dall'alto del complesso residenziale

Il corpo di fabbrica è stato realizzato nell'anno 2010; esternamente presenta un buono stato di manutenzione.

L'accesso alla corte condominiale avviene dal lato Ovest della costruzione tramite cancelletto pedonale e cancello carrabile. L'immobile fa parte di fabbricati simili del tipo a schiera realizzati su due lotti con medesime caratteristiche, composti da piano seminterrato e piano rialzato.

L'immobile censito al sub n° 3, oggetto di perizia, è un immobile adibito a civile abitazione, al quale si accede mediante ingresso indipendente dal cortile condominiale con accesso indipendente. Allo stato attuale al piano seminterrato l'abitazione si compone di un locale adibito ad ingresso-cucina dal quale si accede alle diverse stanze: disimpegno, wc, ripostiglio/lavanderia, camera da letto e scala per accedere al piano superiore. Al piano superiore, invece, sono poste una camera da letto, uno studio, una stanza adibita a cabina-armadio e un wc. Tutte le stanze sono servite da finestre in alluminio. Si riporta per semplicità, di seguito, la planimetria dell'immobile allo stato attuale.

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

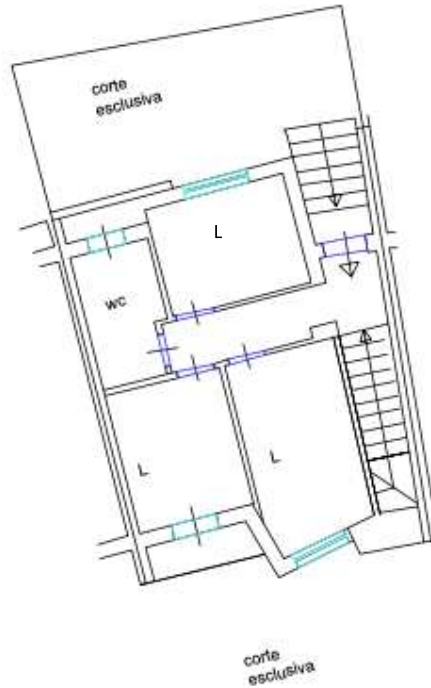


Figura 2 – Planimetria immobile stato attuale

La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. e solai in c.a. e pignatte di alleggerimento in laterizio. La copertura è a tetto con manto di copertura in coppi. Gli infissi esterni sono di tipo in alluminio con tapparelle avvolgibili; la pavimentazione interna è in grès porcellanato. Le pareti di divisione interna sono tinteggiate, mentre nei bagni sono piastrellate 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. L'immobile all'atto del sopralluogo presenta un buono stato di manutenzione.

Relativamente alla localizzazione nel contesto cittadino, il fabbricato è ubicato in un quartiere periferico del Comune di Rende, vicino all'Università della Calabria. 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 complesso, e quindi l'immobile oggetto di perizia, è stato costruito in data successiva al 2 settembre 1967.

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 specifichi 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 24/06/2025 la sottoscritta ha eseguito accesso agli atti presso il Comune di Rende, previa richiesta (Allegato 4). Da detto accesso è stato visionato il fascicolo edilizio del fabbricato e, in particolare, si riporta di seguito l'elenco della documentazione di cui si è chiesto copia (Allegato 4):

- Permesso di costruire n. 189 del 22/08/2008;
- Dichiarazione di agibilità del 29/11/2010;
- Pratica edilizia:
 - certificato di collaudo;
 - planimetria catastale sub 3;
 - elaborato planimetrico;
 - attestazione area non vincolata PAI;
 - dichiarazione inizio attività;
 - dichiarazione smaltimento rifiuti;
 - dichiarazione di conformità degli impianti;

- relazione tecnica su eliminazione barriere architettoniche;
- APE sub 3;
- progetto esecutivo e relativi allegati (elaborati da 1 a 5);
- Permesso di costruire n. 280 del 13/12/2007 e progetto di demolizione di un opificio industriale sul quale poi è stato costruito il complesso residenziale.

L'intero complesso residenziale sorge su un territorio sul quale precedentemente vi era un capannone industriale. Detto capannone è stato demolito con relativo permesso di costruzione n. 280 del 13/12/2008 richiesto dalla società [REDACTED]. In particolare, si prevedeva la rimozione delle strutture portanti e della copertura in Eternit del capannone con successivo smaltimento. Successivamente, è stato presentato dalla medesima società il progetto per la realizzazione di un complesso residenziale del tipo a schiera che si sviluppano su due livelli di cui un seminterrato adibito a locale di sgombero non abitabile oltre al manto di copertura. La domanda è stata presentata in data 20/12/2007 e il permesso di costruire è stato concesso con il n. 189 prot. n. 603 in data 22/08/2008. Nello stesso viene specificato che i locali al seminterrato dovranno essere locali accessori, ovvero di sgombero non abitabile.

A seguito della costruzione del fabbricato, è stata rilasciata l'agibilità in data 29/11/2010 con prot. n. 809.

Dal sopralluogo eseguito dalla sottoscritta in data 13/05/2025 l'immobile risulta uguale al precedente progetto per quanto concerne la divisione interna, mentre si rileva che la cucina e una camera da letto sono state spostate al piano seminterrato. Come menzionato nell'agibilità, i locali al piano seminterrato sono unicamente accessori; pertanto, la cucina posta al piano seminterrato è un abuso. Pertanto, per ovviare a tale abuso, il locale cucina dovrà essere posizionato nuovamente al piano terra e lasciare il piano seminterrato come locale di sgombero.

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;"

Essendo oggetto di perizia un immobile e non presentando terreni di pertinenza del manufatto, non occorre richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Occorre, però, specificare che il fabbricato ricade nella zona territoriale *Aree Esterne Unical CR (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992)* e si riporta all'Allegato 5 per le informative di Mappa.

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 è costituito da un immobile di categoria catastale A/2 – *Abitazioni civili*, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende con i dati di seguito riportati (Allegato 1):

FOGLIO	PARTICELLA	SUB
11	429	3

Dati Classamento:

Rendita	Euro 480,30
Categoria	A/2
Classe	1
Consistenza	6 vani
Indirizzo	Contrada Pallica Piano S1-T
Dati Superficie	Totale: 80 m ² , Totale escluse aree scoperte: 75 m ²

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 Contrada Pallica mentre lo stabile è situato precisamente alla Via Mario Orso Corbino, 49. 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 2), l'immobile, all'atto della notifica del pignoramento, è di proprietà 1000/1000 di [REDACTED], come risulta anche dalla certificazione notarile.

L'immobile è stato pervenuto alla sig.ra [REDACTED] mediante atto di compravendita dalla società [REDACTED] con atto del 26/09/2011 trascritto il 27/09/2011.

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, non può essere divisibile 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 2), sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Atto tra vivi - Compravendita con trascrizione del 27/09/2011 al n. 19326 del Registro Particolare e n. 26934 del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria derivante dal Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario con iscrizione del 27/09/2011 al n. 4367 del Registro Particolare e al n. 26935 del Registro Generale;
- Atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 20/02/2015 al n. 3313 del Registro Particolare e 3954 del Registro Generale;
- Atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 23/12/11/2021 al n. 25569 del Registro Particolare e 31670 del Registro Generale.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, come riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato 6), è costituito un condominio che si occupa del residence. Durante il sopralluogo i presenti riferiscono il nominativo dell'Amministratore di Condominio e che gli oneri condominiali mensili ammontano a circa 25€. La sottoscritta, per ottenere

conferma di ciò, ha provveduto a contattare l'amministratore con i pochi dati a disposizione ma non ha ricevuto risposta in merito.

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

3.10.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

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

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

Destinazione d'uso	Foto	m²	Superficie (lorda)	Norma UNI 10750	Superficie commerciale
Ingresso - corridoio - PT	Foto 2-3	m ²	5,7		5,7
Stanza 1 (ex cucina) - PT	Foto 5	m ²	7,8		7,8
Stanza 2 - PT	Foto 8	m ²	10,2		10,2
Stanza 3 - PT	Foto 9	m ²	8,5		8,5
WC - PT	Foto 6-7	m ²	5,5		5,5
Balcone 1 -PT		m ²	1	0,35	1
Balcone 2- PT		m ²	1,6	0,35	1,6
Corte - PT	Foto 1	m ²	20,2	0,25	20,2
Scala	Foto 4	m ²	5,2	0,6	5,2
Locale di sgombero - PS1	Foto 10-11-12	m ²	18,7	0,6	18,7
Stanza 4 - PS1	Foto 15	m ²	12,5	0,6	12,5
WC - PS1	Foto 14	m ²	5,8	0,6	5,8
Lavanderia - PS1	Foto 13	m ²	1,5	0,6	1,5
Disimpegno - PS1		m ²	2,4	0,6	2,4
Corte - PS1	Foto 16	m ²	29,2	0,25	29,2
TOTALE		m²	136		80

Dalle risultanze della sopracitata tabella emerge che la superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 80 m².

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 al periodo del 1° semestre 2020 (Allegato 7); 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 D8 del Comune di Rende, come riportato in figura e nell'Allegato 7.

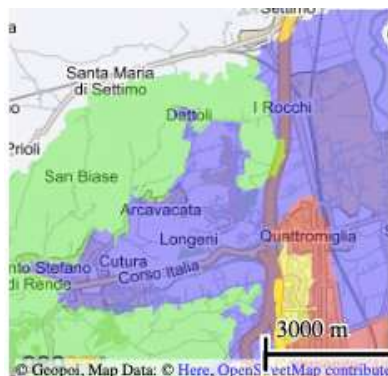


Figura 4 – Zone OMI – Comune di Cosenza (zona di interesse)

Per tale zona si hanno i seguenti valori OMI:

OMI min	OMI max
950	1400

Il valore mediato tra tali valori è pari a: 1175 €/m² 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 80 m². Pertanto, dal calcolo si ottiene:

STIMA con valori OMI		
Superficie omogenizzata	m ²	80
Valore	€/m ²	1.175,00
TOTALE	€	94.564,00

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 7). 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/2:

OMI min	OMI max
950	1400

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 0,5
- K2 (Livello di piano) che in questo caso è pari a 0,2

Di conseguenza, si ottiene:

STIMA con valori normale		
Superficie omogenizzata	m ²	80

Valore normale unitario	€/m ²	1.276,25
TOTALE	€	102.712,60

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 Cosenza riferito alla Zona Settimo a Cutura, Santo Stefano, Via Rocchi, Dattoli, Università, Arcavacata in cui ricade l'immobile oggetto di perizia (Allegato 7).

Listino immobiliare comune di Rende – Zona Semicentrale:

Abitazioni in stabili di fascia media:

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
887	1136	1385	€/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:

			Coefficiente correttivo
Differenziazione	Piano terra e rialzato con giardino di proprietà		0,98
Vetustà	>10anni		0,98
Qualità	Abitazioni in residence o in contesto residenziale di pregio		1,05

STIMA con indagini di mercato		
Superficie omogenizzata	m ²	80
Quotazione fascia media	€/m ²	1.136,00
Coefficienti correttivi		1,008
TOTALE	€	112.403,33

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 **103.226,64 €**.

Tale valore, però, dovrà essere decurtato del costo per l'adeguamento catastale e il ripristino della posizione dei locali.

Si ottiene:

VALORE DELL'IMMOBILE (€)		103.227
Spese per regolarizzazione ai fini catastali (€)	-	500,00
	TOT. (€)	102.727,00

VALORE DELL'IMMOBILE (€)		102.700,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto di cui all'art. 569 c.p.c. (5% VM) (€)	-	5.136,00
	TOT. (€)	97.590,00

Sulla scorta delle determinazioni sopradescritte il Valore di Stima finale dell'immobile oggetto di stima, è il seguente: **97.600,00 €**.

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 abitato dalla figlia della sig.ra [REDACTED], così come meglio esplicitato nel verbale di sopralluogo (Allegato 6) e, pertanto, non sono presenti contratti di affitto in atto.

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.

Inoltre, come riportato nell'Allegato 5 non vi sono vincoli di natura paesaggistica, di beni culturali. L'immobile ricade in una zona a rischio di inondazione R3, per tali aree sono vietate tutte le opere e attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere

urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di interventi elencanti dell'Allegato 5. Nell'allegato si riportano le normative di riferimento per tali zone.

Le spese fisse di gestione riguardano l'importo delle spese condominiali. Il marito della sig.ra Crespo e la figlia riferiscono che le spese condominiali ammontano a 25,00€ mensili. È stato contattato, successivamente, l'amministratore di condominio ma non si è ottenuto risposta dallo stesso.

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 (13/05/2025).

Si riporta nell'Allegato 9 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 10, 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.

3.17. CONCLUSIONI

La presente relazione è composta da 26 pagine dattilografiche e da 10 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, 25/08/2025

In fede
Ing. Michela De Pietro