

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.L. Dott. Giuseppe Sicilia

*PROCEDURA ***** ** S.R.L.*

IN DANNO

****** ** E ***** ***

N° RUOLO GENERALE 142/2019

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D 'UFFICIO

CTU



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. SOPRALLUOGO
3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1. QUESITO PRELIMINARE

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.

3.2. QUESITO N°1

Provvedere 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 assegnazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



3.3. QUESITO N°2

Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all 'art. IO 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;

3.4. QUESITO N°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;

3.5. QUESITO N°4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive 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;

3.6. QUESITO N°5

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

3.7. QUESITO N°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;

3.8. QUESITO N°7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se l'atto della notifica del pignoramento parie eseguita 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;

3.9. QUESITO N°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;

3.10. QUESITO N°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;

3.11. QUESITO N°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;



3.12. QUESITO N°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;

3.13. QUESITO N°12

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

3.14. QUESITO N°13

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

3.15. QUESITO N°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;

3.16. QUESITO N°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;

4. Conclusioni

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1: Copia Provvedimento di nomina CTU

ALLEGATO N° 2: Comunicazione inizio operazioni peritali/primo accesso

ALLEGATO N° 3: Verbale di sopralluogo del 08/01/2021

ALLEGATO N° 4: Certificazione notarile

ALLEGATO N° 5: Certificato di matrimonio

ALLEGATO N° 6: Certificati di residenza

ALLEGATO N° 7: Planimetrie catastali

ALLEGATO N° 8: Comune di Acri (CS) :

- Concessione edilizia in sanatoria
- Certificato d'idoneità statica
- Perizia giurata "Dimensioni e stato delle opere"
- Convenzione del 22/05/07 con il Comune di Acri
- S.C.I.A. Lavori di manutenzione ordinaria

ALLEGATO N° 9: Foto dell'immobile



All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giuseppe Sicilia, della sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. ***** *****, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° **** sez. A - è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.142/2019 R.G.E.I. vertente tra la società ***** *** S.R.L. ed i Sig.ri ***** ***** (C.F. ******) e ***** ***** (C.F. ******), riguardante le seguenti unità immobiliari

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acri (CS) al Foglio 152, Particella 290, Subalterno 1, categoria catastale C/2, classe 1;
- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acri (CS) al Foglio 152, Particella 290, Subalterno 2, categoria catastale A/3, classe 1, e relativa corte;

Acquisite le informazioni a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, al fine di espletare l'incarico affidato, il sottoscritto ha provveduto a mettersi in contatto e prendere accordi con il Custode Giudiziario nominato: Avvocato Cariatì Marco, il quale ha avvisato le parti, mediante raccomandata A/R e PEC, sulla data e ora delle operazioni peritali (Vedi Allegato n°2).

2. SOPRALLUOGO

Il sottoscritto in data 08 Gennaio 2021, accompagnato dal Custode Giudiziario Avvocato Cariatì Marco, si è recato presso l'immobile oggetto del presente procedimento, e precisamente in Contrada Vallone U Midu N.11 - Acri (CS), allo scopo di effettuare le opportune misurazioni, prendere visione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e di



accertare l'esatta ubicazione degli stessi nel contesto urbanistico, la loro consistenza, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi beni ubicati nelle zone di pertinenza, e redigendo al termine apposito Verbale (Vedi Allegato n°3), firmato dalle parti. Durante la visita dei luoghi, il debitore Sig. ***** *, ha dichiarato di abitare nell'immobile con tutto il nucleo familiare, così come descritto e sottoscritto nel relativo Verbale.

Sono state svolte altresì le necessarie indagini di carattere tecnico ed economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili ai fini della determinazione dei più probabili prezzi di mercato attribuibili ai cespiti in trattazione. I risultati degli accertamenti tecnici ed economici effettuati, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto vengono riportati di seguito. La presente relazione è strutturata in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera progressiva ed esaustiva ogni singolo quesito attinente il caso in questione così come è stato posto e formulato dal G.E..

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO PRELIMINARE

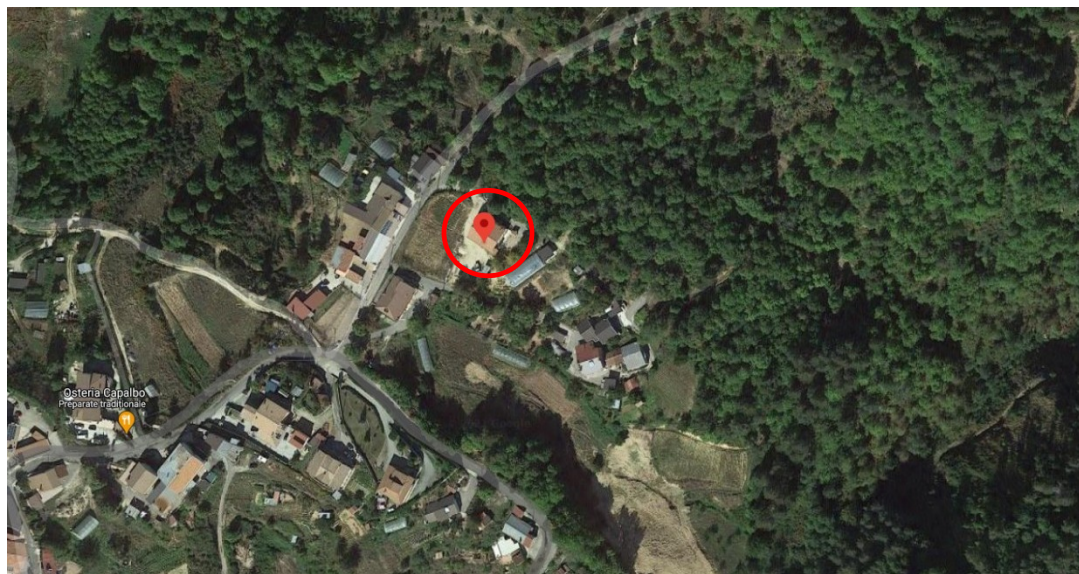
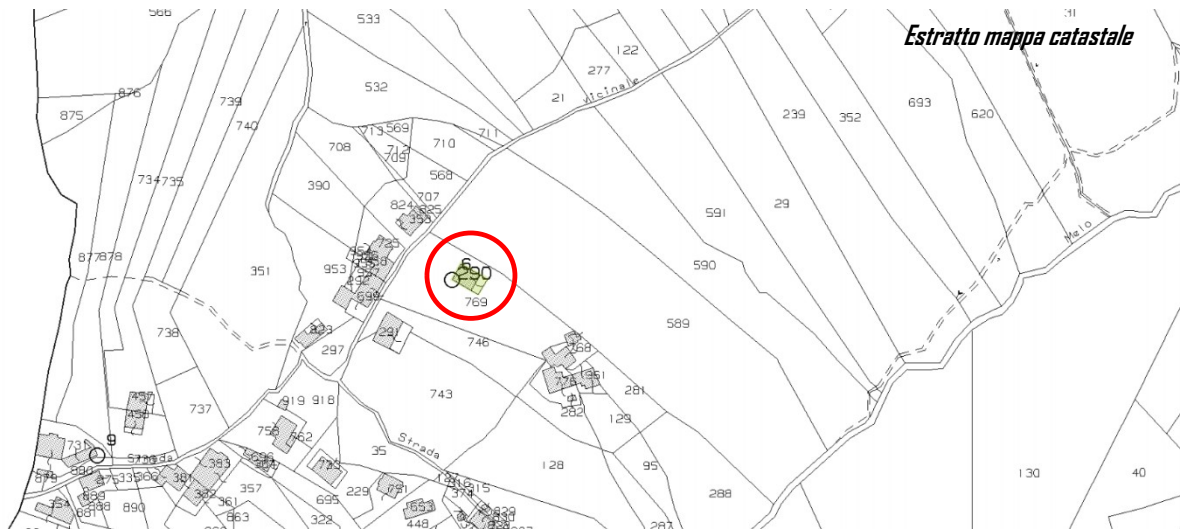
Dall'analisi della documentazione della procedura, questa risulta completa e il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (Allegato n° 4) redatta dalla Dott.ssa Notaio Frediani Viviana, con studio in Alba (CN), il 22/11/2019 che risale ad atti di acquisti derivativi od originari trascritti in date antecedenti di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento, e indica dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Inoltre il creditore procedente ha depositato anche l'estratto catastale storico degli immobili oggetto di pignoramento.

Nel fascicolo il creditore procedente non ha invece depositato il certificato di stato civile degli esecutati, e pertanto il sottoscritto visto l'esistenza di rapporto di coniugio, ha provveduto a richiedere il certificato di matrimonio (Allegato n° 5).

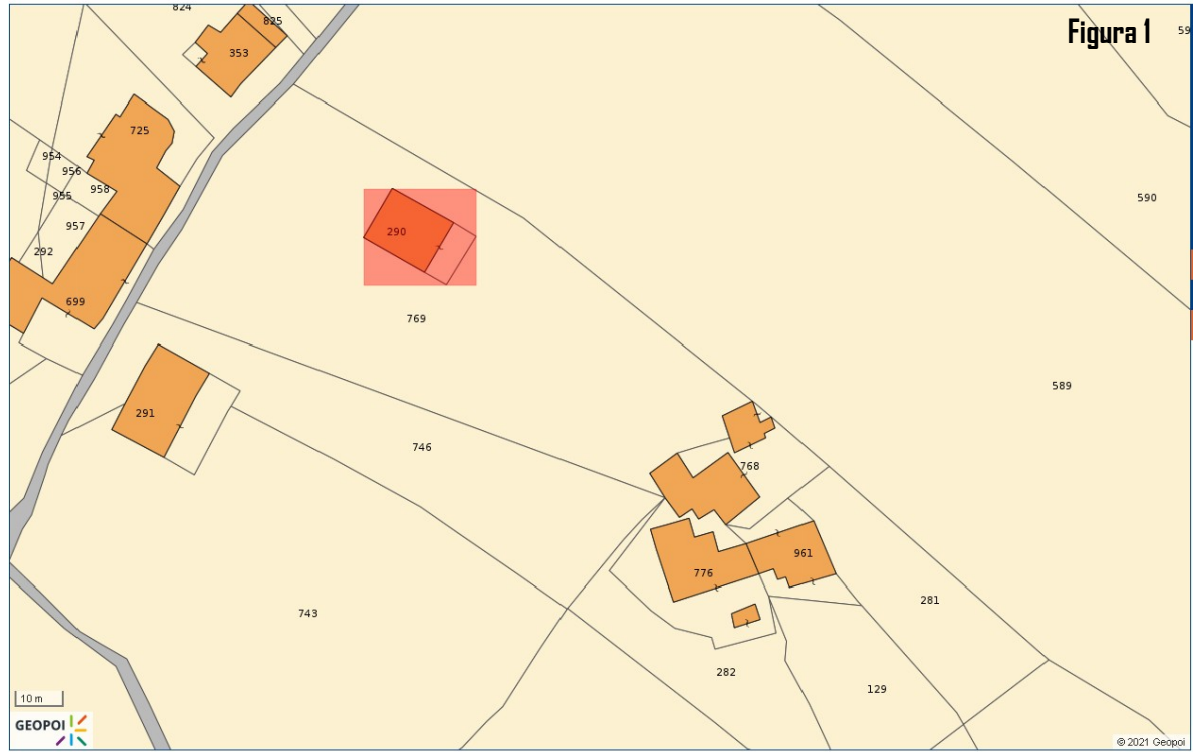


3.2 QUESITO N°1

Il bene è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Acri (CS) – Contrada Vallone U Midu n.11 - al Foglio 152, particella 290. Come si evince dall'estratto di mappa catastale e dall'aerofotogrammetria, gli immobili coincidono con quelli pignorati.



I confini e relativi dati catastali attuali sono indicati in “Figura 1” seguente, in particolare l’immobile è circondato da terreno identificato dalla particella 769, di proprietà della Sig.ra ***** (C.F. *****), parte della procedura esecutiva, e figlia del debitore principale ***** (C.F. *****); allo stato attuale il terreno è utilizzato parte come ingresso ad alcuni dei locali magazzini, posti al piano terra dell’immobile oggetto di stima, e parte risulta utilizzato come deposito o con arbusti incolti.



3.3 QUESITO N°2

L’immobile pignorato è costituito da una villa indipendente, ubicata nel Comune di Acri (CS), dal cui centro e relativi servizi dista 15 km, in una zona tranquilla e circondata dal verde e da altre tipologie simili di costruzioni; il fabbricato oggetto di stima è in calcestruzzo armato, composto da un piano terra pari a metri quadri lordi 187 circa, incluso il vano scala interno, dove sono ubicati dei magazzini adibiti a deposito, un primo piano adibito a residenza di metri quadri lordi 187 circa, incluso il vano scala interno, e balconi per metri quadri 21 circa, ed un piano sottotetto non



abitabile con altezza di colmo pari a metri 2,60, attualmente allo stato rustico ed utilizzato come deposito.

Nel progetto originario i piani erano collegati solo da una scala interna a doppia rampa, mentre allo stato attuale è stata realizzata un'ulteriore scala esterna a chiocciola autoportante in calcestruzzo (Vedi Foto Allegato N°9), che permette l'accesso diretto al piano primo adibito a residenza. Ai magazzini invece si accede sia dal lato sud-ovest, attraverso la particella 769, che dalla facciata a sud-est, dove è ubicato l'ingresso principale dell'immobile.

Lo stato manutentivo dell'immobile e le rifiniture sono in buone condizioni, gli infissi del piano primo sono in alluminio, è presente l'impianto elettrico, una centrale termica a piano terra che serve l'edificio, e l'interno è ammobiliato.

È anche presente un cortile di pertinenza nella parte antistante l'immobile (Vedi Foto Allegato N°9), parte adibito a giardino ben mantenuto con alberelli, parte pavimentato e adibito anche a posto auto.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria quali strade, rete idrica, rete fognaria, rete elettrica.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

3.4 QUESITO N°3

Nella procedura in oggetto non vi sono costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967.

3.5 QUESITO N°4

Per il fabbricato oggetto della presente perizia era stata richiesta in data 26/09/1986, con domanda protocollo n.1948, la concessione edilizia in sanatoria dall'ora proprietario ***** (padre dell'attuale debitore), a norma della L. 28/02/85 n.47 e successive modifiche ed integrazioni. In seguito sono stati prodotti al Comune di Acri gli elaborati tecnici ed il certificato d'idoneità statica (Vedi Allegato N°8), ed infine in data 22/05/2007 tra il Sig. ***** e il Comune di Acri è stata stipulata una "Convenzione per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli artt. 7 e 8 della L. 28/01/71



n.10 per l'ottenimento delle riduzioni dell'oblazione di cui all'art.34, comma quarto L. 28/02/85 n.47" (Vedi Allegato N°8), in cui il Comune di Acri concedeva al Sig. ***** ***** la concessione in sanatoria per n.1 fabbricato, da destinare a prima abitazione, per una volumetria complessiva di mc.1228, con il vincolo ventennale sull'eventuale prezzo di cessione e/o locazione, pena la decadenza della riduzione dell'oblazione.

Successivamente in data 04/05/2009 il Comune di Acri rilasciava concessione edilizia in sanatoria n.2805 per il fabbricato distinto in catasto al Foglio n.152, particella 290 destinato a civile abitazione (Vedi Allegato N°8).

Allo stato attuale, quindi, il fabbricato oggetto della presente perizia risulta in regola con la concessione edilizia in sanatoria, per la quale sono stati già versati i relativi oneri e oblazioni, ma non ha l'agibilità, da richiedere mediante S.C.A., segnalazione certificata per l'agibilità, ai sensi dell'art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241, il cui costo può essere stimato in circa 1.000 Euro.

Le difformità riscontrate consistono invece in una scala esterna a chiocciola autoportante, per la quale non è mai stata richiesta autorizzazione al Comune di Acri, né presentata documentazione presso gli Uffici competenti, ed una diversa distribuzione degli spazi interni per il solo piano terra.

Per la prima difformità, scala esterna autoportante, essendo già presente a servizio del fabbricato un vano scala interno a doppia rampa, e considerando sia il beneficio reale che questa struttura apporta che i costi per un'eventuale sanatoria, il sottoscritto ha optato per la rimozione/smantellamento, quantificabile in 900 Euro.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni, inerente il solo piano terra con i magazzini, scaturito dalla chiusura all'accesso al vano scala interno di alcuni locali deposito e dell'ingresso principale, è conseguentemente necessario, una volta smantellata la scala esterna, il ripristino allo stato di fatto originario, per un costo stimato in 500 Euro circa, ben inferiore alla spesa per la procedura amministrativa necessaria all'aggiornamento catastale e comunicazione d'inizio lavori in sanatoria.

3.6 QUESITO N°5

Nel caso in esame trattasi di unità immobiliare.



3.7 QUESITO N°6

Esiste sostanziale corrispondenza fra quanto in precedenza descritto e quanto pignorato.

I beni hanno i seguenti identificativi catastali:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acri (CS) al Foglio 152, Particella 290, Subalterno 1, categoria catastale C/2, classe 1;
- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acri (CS) al Foglio 152, Particella 290, Subalterno 2, categoria catastale A/3, classe 1;

Le planimetrie risultano presenti in Catasto (Vedi Allegato N°7) e complessivamente congruenti con lo stato di fatto, ad eccezione delle difformità indicate al punto 3.5, per le quali si ritiene molto più conveniente il ripristino allo stato originario.

3.8 QUESITO N°7

Alla data del pignoramento trascritto il 09/10/19 ai numeri 20327/25958 a favore di ***** S.R.L. codice fiscale ***** l'immobile era intestato a: ***** (C.F. *****) per l'intera proprietà, e gravata dal diritto di abitazione a favore di ***** (C.F. *****), e dopo quest'ultimo a favore della di lui coniuge ***** codice fiscale *****.

Si precisa però che con contratto di mutuo fondiario del 27.09.2012 a rogito della dott.ssa Maria De Vincenti, Notaio in Acri, Rep.50242 Race. 16323, registrato in Cosenza il 1.10.2012, munito di formula esecutiva in data 15.10.2012 la Banca di Credito Cooperativo di Mediocrati Soc. Cop. emetteva un mutuo al Sig. ***** , il quale concedeva ipoteca sugli immobili di sua esclusiva proprietà, identificati nel catasto fabbricati del comune di Acri (CS) al foglio 152 part. 290 sub. 1 e 2.



3.9 QUESITO N°8

Di seguito la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

1. Iscrizione numero 2101/24662 del 2 ottobre 2012 - Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo fondiario rogito notaio De Vincenti Maria di Acri (CS) in data 27/09/12, numero 50242/16323 di repertorio, per complessivi euro 380.000,00 di cui euro 190.000,00 per capitale, durata anni 3, a favore:

* CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI con sede in Rende (CS) codice fiscale 02300410780 - Domicilio ipotecario eletto Rende - Via Alfieri Snc

Contro:

* ***** *****

codice fiscale

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di ACRI (CS)

NCEU foglio 152 part. 290 sub. 1 cat. C/2 mq. 162 piano T- Contrada Vallone Umido 11 12

NCEU foglio 152 part. 290 sub. 2 cat. A/3 vani 7 piano 1.2- Contrada Vallone U Midu

Quadro D

...omissis...SONO STATI COMPRESI NELLA GARANZIA ANCHE LA SCALA E LA CORTE IDENTIFICATI SUL RELATIVO ELABORATO PLANIMETRICO DALLE PARTICELLE 290 SUB 3 E 290 SUB 4.- LA PARTE DATRICE D'IPOTECA HA GARANTITO CHE I BENI IN PAROLA SONO DI SUA ESCLUSIVA PROPRIETÀ' E SONO LIBERI DA IPOTECHE, VINCOLI O PESI A FAVORE DI TERZI, PRIVILEGI ANCHE FISCALI, NONCHÉ' DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, AD ECCEZIONE: - DELLA TRASCRIZIONE ESEGUITA A COSENZA IL 6 GIUGNO 2007 AL N.14609 R.P. A FAVORE DEL COMUNE DI ACRI ED AVENTE AD OGGETTO CONVENZIONE EDILIZIA EX LEGE N.10/77.- ***** ***** HA RICHIESTO IL MUTUO NELLA SUA QUALITÀ' DI UNICO TITOLARE,



LEGALE RAPPRESENTANTE, DELL'IMPRESA INDIVIDUALE
"*****" DI *****
CORRENTE IN ACRI ALLA
CONTRADA VALLONE U MIDU, PARTITA IVA *****

A margine della nota non si rilevano annotazioni

2. Iscrizione numero 125/2843 del 28 gennaio 2014 - Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo fondiario rogito notaio De Vincenti Maria di Acri (CS) in data
13 gennaio 2014, numero 50692/16635 di repertorio

Per complessivi euro 340.000,00 di cui euro 170.000,00 per capitale, durata anni 3

A favore:

* CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI con sede in Rende (CS) codice
fiscale 02300410780

Contro - quale terzo datore di ipoteca:

* *****

codice fiscale

...omissis altro soggetto per immobili estranei alla certificazione...

Debitore non datore di ipoteca:

*

codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: in comune di ACRI
NCEU fg. 152 part. 290 sub. 1 cat. C/2 mq. 162 piano T- Cont. Vallone Umido 11

NCEU fg. 152 part. 290 sub. 2 cat. A/3 vani 7 piano 1.2- Cont. Vallone U Midu

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

A margine della nota non si rilevano annotazioni

3. Iscrizione numeri 731/6873 del 22 marzo 2016 - Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 2 ottobre 2013, numero
6144/2013 di

Repertorio per complessivi euro 10.000,00 di cui euro 6.811,50 per capitale

A favore:

* BANCO POPOLARE SCARL con sede in Verona codice fiscale 03700430238
domicilio ipotecario eletto Piazza Nogara, 2



Contro:

* ***** *

codice fiscale

...omissis altri soggetti per immobili estranei alla certificazione...

Grava il diritto di usufrutto dei seguenti immobili:

in comune di ACRI (CS) - Contrada Vallone Umido

NCEU foglio 152 part. 290 sub. 1 cat. C/2 mq. 162 piano T

NCEU fg. 152 part. 290 sub. 2 cat. A/3 vani 7 piano 1-2

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

A margine della nota non si rilevano annotazioni

4. Trascrizione numeri 20327/25958 del 9 ottobre 2019

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Cosenza in data 11 settembre 2019, numero 2337 di repertorio

A favore:

* ***** *

Contro:

* ***** *

codice fiscale

***** per il diritto di usufrutto

* ***** *

codice fiscale

***** per l'intera nuda proprietà

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di ACRI (CS) - Contrada Vallone U Midu

NCEU fg. 152 part. 290 sub. 1 cat. C/2 mq. 162 piano T

NCEU fg. 152 part. 290 sub. 2 cat. A/3 vani 7 piano 1-2

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHÉ' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA



CHE GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B COSTITUISCONO FABBRICATO CIELO/TERRA INSISTENTE SU AREA CENSITA AL NCT - PARTITA 1 FG. 152 PART. 290 ENTE URBANO DI MQ. 270.

A margine della nota non si rilevano annotazioni

FORMALITA' DI INTERESSE

Trascrizione numero 14609/22174 del 6 giugno 2007 - Convenzione edilizia
Convenzione edilizia del Segretario Comune di Acri (CS) in data 22 maggio 2007, numero 2937 di repertorio

A favore:

* COMUNE DI ACRI con sede in Acri (CS) codice fiscale 00388670788

Contro:

* ***** *****

codice fiscale

***** - quale bene personale

Relativa al seguente immobile:

in comune di ACRI (CS) - Contrada Vallone U Midu

NCEU fg. 152 part. 290 cat. A/3 mq. 270

ULTERIORI PRECISAZIONI

In merito alla provenienza in capo a ***** ***** si precisa quanto segue:

- nella relativa nota di trascrizione numeri 5305/6978 del 13 marzo 2014, nel campo C relativo ai soggetti in capo a ***** ***** viene indicato il diritto di intera nuda proprietà;

- l'intestazione catastale degli immobili, aggiornata con voltura automatica dipendente dalla detta trascrizione, riporta ***** ***** come titolare del diritto di nuda proprietà e ***** ***** come titolare del diritto di usufrutto;

- dall'esame del titolo della provenienza (rogito notaio De Vincenti Maria in data 24 febbraio 2014 rep. 50731/16663) si rileva che ***** ***** si è riservato sugli immobili oggetto di donazione il diritto di abitazione; si riporta testualmente di seguito quanto indicato all'articolo 3 del menzionato atto: "Ari.3° - I suddescritti immobili vengono donati a titolo di legittima e per l'eccedenza sul disponibile, con



dispensa dalla collazione, in piena proprietà, tranne le unità urbane giacché su quelle rappresentate dalle p.lle 290 sub 1 e 290 sub 2 - fg.152 il donante riserva per sè e, dopo di se, per il coniuge, ***** *****, C.F. *****, , il diritto di abitazione, vita loro natural durante..omissis...”

3.10 QUESITO N°9

Com'è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in discussione, il primo comma dell'art. 726 c.c. sancisce testualmente:

" fatti i prelevamenti, si provvede alla stima di ciò che rimane nella massa, secondo il valore venale dei singoli oggetti".

Il criterio di stima è dunque secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che assume nel mercato e, quindi, il compito del sottoscritto è risultato quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si è proceduto, quindi, alla stima degli immobili in oggetto con il seguente metodo, che si esplica attraverso due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi, ossia il sottoscritto ha dovuto eseguire una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandosi come possibile acquirente;
- attribuzione nella serie dei prezzi noti, ossia serie dei prezzi omogenei unitari riferiti a tipologia di villette di caratteristiche peculiari della zona in oggetto.



I valori accertati inoltre sono stati rapportati all'unità di consistenza, che per gli immobili è il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove sono stati collocati i diversi beni che sono compresi nella presente stima.

Nella costruzione di queste serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

L'immobile, costituito da una struttura portante in calcestruzzo armato, copre una superficie lorda in pianta di 187 metri quadri circa per piano ed ha un'altezza d'interpiano di 3 metri al piano terra e primo, mentre il sottotetto ha un'altezza al colmo di 2,6 metri che va a degradare fino alla linea di gronda.

Al piano terra ci sono i magazzini, solo parzialmente pavimentati, ed il locale caldaia, con accesso dal prospetto principale del fabbricato, oltre che dal vano scala interno. Il primo piano invece è costituito da un ampio ingresso-soggiorno e cucina open-space, due camere da letto, una camera adibita a studio ed un bagno, oltre il vano scala interno, che porta al piano sottotetto, attualmente non rifinito; gl'infissi sono in alluminio con vetrocamera, i pavimenti in granito, così come quelli della rampa delle scale che collega il piano terra al primo piano, le porte in legno, i rivestimenti del bagno in ceramica. Il piano sottotetto, allo stato rustico, è dotato di areazione diretta, per mezzo di un balconcino posto sulla facciata sud-est ed una finestra a nord-ovest del fabbricato, ed è adibito a deposito.

Completano l'edificio la corte e sistemazione esterna, con due cancelli carrabili sui lati nord-est e sud-ovest.

Ai fini della valutazione dell'immobile ritengo molto importante riportare gl'interventi, regolarmente segnalati con S.C.I.A. del 23/05/2012, protocollo n.0007651 del 29/05/2012 (Vedi Allegato N°8), di lavori di manutenzione ordinaria consistenti nel:

- cambio totale del manto di copertura mediante messa in opera di tegole di tipo coppo antichizzato;
- rifacimento di tutti gl'intonaci esterni mediante cappotto termico.



Tali interventi influiscono non poco sul valore complessivo del fabbricato, andando ad incidere favorevolmente sul criterio complessivo di stima.

Il Fabbricato ha i seguenti dati catastali :

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Proprietà Catastale</i>
Acri (CS)	152	290	1	2	C/2	1	Piena Proprietà
Acri (CS)	152	290	2	2	A/3	1	Piena Proprietà

Al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'unità Immobiliare, sono stati considerati inoltre anche i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico — ambientali, peculiari della zona in cui è ubicata l'immobile; le caratteristiche costruttive e di rifinitura; lo stato di conservazione e manutenzione esterna; l'esposizione e la panoramicità; la luminosità.

Alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni e tecniche di calcolo, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, è stato determinato il valore unitario a metro quadrato dell'immobile pari a 510,00 €/mq per il piano terra e piano primo, mentre per il sottotetto non abitabile, ho applicato il 40% del prezzo di riferimento.

Per la stima a metro quadro, pur avendo come linea guida la norma UNI EN 15733, considerando il complessivo compendio immobiliare e la sua caratteristica di villa indipendente, nel prezzo unitario si è già tenuto conto del calcolo delle superfici a servizio del fabbricato quali: balconi, terrazze e giardino/corte esterna.

Nel calcolo di seguito riportato inserirò anche le decurtazioni dei costi per la regolarizzazione urbanistica, smantellamento scala esterna e ripristino divisione piano terra, oltre che la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto



Il prezzo del fabbricato oggetto della presente perizia risulta quindi pari a:

- piano terra: € /mq 510 * 187 mq = Euro 95.370
- piano primo: € /mq 510 * 187 mq = Euro 95.370
- piano sottotetto: € /mq 510 * 187 mq * 0.4 = Euro 38.148

SOMMANO = Euro 228.888

- Decurtazione per regolarizzazione urbanistica e ripristino = Euro 2.400
- Decurtazione per assenza garanzia per vizi (-15%) = Euro 34.333

VALORE FINALE DI STIMA= Euro 192.155

3.11 QUESITO N°10

Data la natura dell'immobile oggetto di stima, dell'ubicazione dello stesso e dell'utilità che ne deriverebbe dalla suddivisione dello stesso in lotti separati, il sottoscritto CTU ritiene maggiormente conveniente vendere il bene in un unico lotto.

3.12 QUESITO N°11

A seguito di sopralluogo, il bene è risultato ammobiliato ed occupato dal Sig. ***** (C.F. *****) e dal suo nucleo familiare, costituito dalla moglie e due figli maggiorenni (Vedi Verbale di sopralluogo, Allegato N°3), tra cui l'altra parte del procedimento ***** . Dai certificati di residenza (Vedi Allegato N°6) si evince inoltre che ***** e ***** detengono entrambi l'immobile come abitazione principale. Per ultimo, essendo un fabbricato indipendente, non ci sono oneri condominiali.



3.13 QUESITO N°12

Il Comune di Acri non ha rilevato al sottoscritto nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

4 CONCLUSIONI

Espletato completamente il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Il CTU

