

TRIBUNALE CIVILE DI

COSENZA

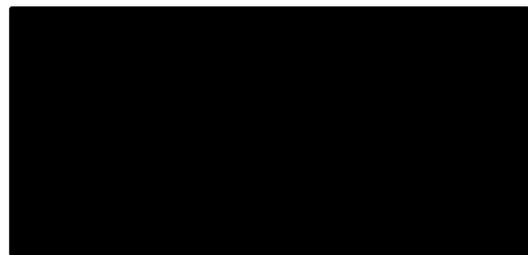
UFFICIO ESECUZIONI

IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE n.156/2019 R.G.E.

VERTENZA TRA



e



GIUDICE: dott. Giorgio Previte

C.T.U.: ing. Marilena Collorafi

Cosenza, 05.07.2021

Il C.T.U.

Ing. Marilena Collorafi

1.0 PREMESSA (Conferimento Incarico - Formulazione Quesiti)

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, dott. Giorgio Previte, conferiva alla sottoscritta, ingegnere Marilena Collorafi, con studio in Cosenza, Viale Trieste n.80, l'incarico di C.T.U. nel Procedimento Esecutivo n.156/2019 pendente tra



e

 (debitore esecutato)

Prestato il giuramento di rito, mi venivano sottoposti i seguenti quesiti:

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

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione fissava il termine per il deposito della Relazione Tecnica Peritale scritta in almeno giorni 30 prima (25.04.2021) dell'udienza fissata per il 25.05.2021. In data 29.12.2020, l'Ill.mo dott. Giorgio Previte nomina la sottoscritta ing. Marilena Collorafi come C.T.U., fissando il giuramento telematico entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento (08.01.2021).

Successivamente, in data 06.03.2021, L'Ill.mo Giudice fissa il termine di deposito dell'elaborato peritale fino al 04.07.2021.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 19.01.2021 alle ore 10.30, previo avviso del custode giudiziario dott. Ettore Misasi, giusta nomina del dott. Giorgio Previte del 29.12.2020, inoltrato tramite raccomandata A.R. del 05.01.2021, con sopralluogo presso l'immobile di proprietà del signor [REDACTED] sito nel Comune di Montalto Uffugo, via Sant'Antonello n.19 (sostituito dal Comune di Montalto Uffugo con il numero civico 46) identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.62 particella 311 subalterni 14 e 20, giusto verbale di sopralluogo.

L'immobile oggetto della presente perizia è:

- A) Appartamento sito nel Comune di Montalto Uffugo, Via Sant'Antonello n.46, posto al piano terreno di un fabbricato a più piani, identificato al catasto fabbricati al foglio

n.62 particella 311 subalterno 14, Z.C. 2, Cat A/3, classe 2, consistenza vani 5, R.C. Euro 258,23 di superficie catastale di mq 133, e cantinola al piano seminterrato, con accesso esterno, identificato al foglio n.62 particella 311 subalterno 20, corte di mq 77.

2.0 DOCUMENTAZIONE IN ATTI A DISPOSIZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ingegnere Marilena Collorafi, al fine di dare risposta esauriente ai quesiti posti, ha proceduto all'acquisizione del maggior numero di dati ed elementi di indagine, utili per una corretta e completa valutazione, ed a tal fine si è proceduto, in prima istanza, ad un approfondito studio della documentazione in atti costituita da:

- fascicolo dell'Espropriazione immobiliare;
- fascicolo di parte della [REDACTED]

[REDACTED]
(**creditore procedente**), rappresentata e difesa dall'avvocato Roberto Calabresi disgiuntamente all'avvocato Elisa Gabboardi, soci ed amministratori della società Ozim srl società tra avvocati, con sede in Milano, Foro Bonaparte n.20.

3.0) COMPITI DEL C.T.U. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3.1) Compiti e requisiti del C.T.U.

Il compito del C.T.U. è quello di rendere chiaro al Giudice tutto ciò che è inerente a questioni tecniche, deve infatti accertare e/o rilevare l'accaduto con assoluta imparzialità e serenità di giudizio, facendo affidamento sul proprio bagaglio culturale e sulla propria competenza, evidenziando gli elementi certi ed oggettivi di valutazione, per una corretta amministrazione della giustizia.

In sintesi, il Consulente deve svolgere compiutamente il proprio compito assumendo un ruolo di "Super Partes", indirizzando le proprie indagini ed accertamenti alle argomentazioni richieste dai quesiti formulati.

3.2) Svolgimento delle Operazioni Peritali

Per quanto concerne lo svolgimento dell'iter peritale, il C.T.U., il giorno 19.01.2021 alle ore 10.30, si è recato presso l'immobile di proprietà del signor [REDACTED] sito nel Comune di Montalto Uffugo, via Sant'Antonello n.46, identificato al catasto fabbricati al foglio n.62 particella 311 subalterni 14 e 20, giusto verbale di sopralluogo, con inizio delle operazioni peritali.

SOPRALLUOGO

- 1) Immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo in via Sant'Antonello n.46, identificato al catasto fabbricati al foglio n.62 particella 311 subalterni 14 e 20, di proprietà del signor [REDACTED]

A detto sopralluogo partecipava, oltre al sottoscritto ed al custode giudiziario dott. Ettore Misasi, il signor [REDACTED] ivi residente.

Durante detto sopralluogo veniva ispezionato l'immobile oggetto della perizia, si procedeva alla misurazione di tutti i locali e si fotografavano i luoghi relativi all'immobile di che trattasi.

4.0) RISPOSTE AI QUESITI

1. All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di 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;

Immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo in via Sant'Antonello n.46, identificato al catasto fabbricati al foglio n.62 particella 311 subalterno 14, Z.C. 2, Cat A/3, classe 2, consistenza vani 5, R.C. Euro 258,23 di superficie catastale di mq 133, e cantinola al piano seminterrato, con accesso esterno, identificata al catasto fabbricati al foglio n.62 particella 311 subalterno 20, corte esclusiva di mq 77.

L'immobile si trova in una zona interna del quartiere Sant'Antonello, sul lato est della via SP241 e l'accessibilità avviene attraverso una strada comunale ed interpodereale. La zona

confinante con la Strada SP241 risulta urbanizzata e ricca di attività e negozi, mentre l'immobile si trova in una zona poco servita.

L'appartamento è situato al piano terra di un edificio pluripiano. L'accesso all'immobile avviene dal cortile comune attraverso le scale di accesso condominiali.

L'appartamento confina con scala interna, strada convicinale e altra proprietà. Al piano seminterrato vi è un locale cantina, il cui accesso avviene dall'esterno del fabbricato, all'interno del cortile comune. Il locale cantina, pur essendo frazionato ed accatastato, è una porzione di un locale indiviso, con accesso dalla proprietà altrui.

L'appartamento e la cantina devono essere venduti in un unico lotto.

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;

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra costituito da tre vani, cucina, due WC, locale caldaia e corridoio, di superficie catastale pari a mq 133 oltre corte di proprietà esclusiva di mq 77 e locale cantina di mq 20 circa. L'appartamento confina con proprietà [REDACTED] vano scala, strada convicinale e corte interna.

L'immobile è di tipo rurale con rifiniture di tipo economico, è munito di impianto di riscaldamento, gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti, la pavimentazione è di tipo gres porcellanato. La cucina è rivestita in maiolicato ed ha una parete in vetrocemento.

L'immobile risulta ultimato da oltre 5 anni.

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;

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] per donazione del sig. [REDACTED], giusto atto di donazione a rogito del notaio Gissonna Lucio di Rende in data 23 luglio 2002 n.248967

di repertorio, trascritto a Cosenza il 30 luglio 2002 ai numeri 13072/16867 ed è stato realizzato su area di proprietà acquistata con atto rogito notaio Goffredo Luigi in data 19 dicembre 1966 registrato a Cosenza il 27 dicembre 1966 al n. 6494, trascritto a Cosenza il 3 marzo 1967 ai numeri 3769/94340.

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 effettuare il controllo delle 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, verificarsi 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, verificarsi, 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;

La sottoscritta CTU ha chiesto al Comune di Montalto Uffugo informazioni sulla concessione edilizia rilasciata al signor [REDACTED] per l'edificazione del fabbricato in questione, ma ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

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

Trattandosi di fabbricato non viene allegato alcun certificato di destinazione urbanistica.

6. Ad identificare 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;

Dalle verifiche eseguite in fase di sopralluogo e dalle misurazioni effettuate è stata ricavata la pianta dell'appartamento. Dal confronto degli atti di progetto, di quelli catastali e dello stato attuale si evince la rispondenza degli atti.

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 tal sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] per donazione del sig. [REDACTED] giusto atto di donazione rogito notaio Gisonna Lucio di Rende in data 23 luglio 2002 n.248967 di repertorio, trascritto a Cosenza il 30 luglio 2002 ai numeri 13072/16867 ed è stato realizzato su area di proprietà acquistata con atto rogito notaio Goffredo Luigi in data 19 dicembre 1966 registrato a Cosenza il 27 dicembre 1966 al n. 6494, trascritto a Cosenza il 3 marzo 1967 ai numeri 3769/94340.

L'immobile risulta intestato al signor [REDACTED] unico proprietario, in quanto in regime di separazione dei beni.

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;

- iscrizione di ipoteca da parte della Banca di Credito cooperativo di San Vincenzo La Costa - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in San Vincenzo La Costa: Iscrizione nn. 1766/9210 del 21 Marzo 2006 - Ipoteca Volontaria per contrazione di mutuo rogito notaio Lanzillotti Stefania di Cosenza in data 16 marzo 2006, numeri 62625/21905 di repertorio;
- Verbale pignoramenti immobili – trascrizione nn. 25074/32053 del 6 dicembre 2019, notificato dall'Unep presso il Tribunale di Cosenza in data 1 ottobre 2019 numero 2439 di repertorio in favore di [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale 10522330967;
- Atto unilaterale d'obbligo - trascrizione nn. 7498/10382 del 20 maggio 1999 - Atto pubblico amministrativo rogato dal Segretario Comunale di Montalto Uffugo dott. Francesco Pingitore in data 21 aprile del 1999, numero 179 di repertorio – contro [REDACTED] nato a Montalto Uffugo (CS) il giorno 11 gennaio 1954 c.f. [REDACTED] la quota di 1/3 di piena proprietà; [REDACTED] nato a Montalto Uffugo (CS) il 18 marzo 1922 c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà; [REDACTED] nato a Cosenza il 3 giugno 1958 c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà. Sui seguenti immobili: Comune di Montalto Uffugo – Sant'Antonello: NCEU: fg 62 part. 311 sub 1/PT cat. A/2, fg 62 part. 311 sub 2/PT cat. A/2, fg 62 part. 311 sub 3/PT cat. A/2, fg 62 part. 311 sub 4/PT cat. A/2, fg 62 part. 311 sub 6/PT cat. A/2, fg 62 part. 311 sub 7/PT cat. A/2, fg 62 part. 311 sub 9/PT cat. A/2.

Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza della madre del signo [REDACTED] la quale attualmente vive nell'immobile di che trattasi. La signora risulta di età avanzata ed ha evidenti difficoltà a deambulare.

Per quanto riguarda oneri condominiali, il signor [REDACTED] ha dichiarato che non è costituito alcun condominio e che, pertanto, non risultano oneri condominiali da pagare.

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 quadrato 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;

Occorre precisare che la valutazione richiesta è inerente al valore attuale degli immobili, anche denominato valore di mercato, ovvero il prezzo di acquisto o di vendita che una persona "di buon senso" può concordare con il venditore o acquirente, tenendo in conto che il bene permutabile possa essere sfruttato a condizioni vantaggiose pur non negando l'esistenza di rischi derivanti sia dall'esterno (fenomeni naturali, condizioni di mercato ecc.) che dall'interno (possibilità di rotture e crolli, ecc.).

Per quanto concerne gli immobili, generalmente nella determinazione del valore di mercato si considerano:

- a. l'immobile nella sua globalità, includendo cioè il valore dei fabbricati, dei relativi terreni di pertinenza e delle infrastrutture;
- b. i fattori esterni più influenti, ovvero posizione geografica, vie di accesso, oneri locali, indice di edificabilità, leggi speciali etc..

A tal fine, si deve fare riferimento ai prezzi (e possibilmente anche all'andamento delle fluttuazioni nel tempo) del mercato immobiliare locale, atteso che il valore di mercato è influenzato dagli scambi che riguardano beni uguali o quantomeno simili a quello soggetto a stima.

Il procedimento di stima dei fabbricati può essere analitico o sintetico:

- la stima analitica si esegue per valutare un fabbricato secondo il reddito che esso produce;
- la stima sintetica si determina moltiplicando l'entità del parametro del fabbricato/immobile da valutare per il prezzo riferito all'unità parametrica scelta.

La ricerca del prezzo unitario è opportuno che venga, pertanto, eseguita in base ad un'indagine statistica da condurre nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima. Al valore così determinato, si potranno apportare eventuali aggiunte e detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene.

La stima sintetica comparativa può essere a sua volta effettuata:

- in base a parametri tecnici quali il costo/vuoto per pieno (Vpp);
- costo/mq di superficie utile o coperta;
- in base ai parametri economici quali fitto e reddito relativi ad altri fabbricati simili, già compravenduti.

Il procedimento di stima si può suddividere in una fase soggettiva e oggettiva.

Nella fase oggettiva il perito ricerca tutti i dati necessari per la stima, consistenti in dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura o vani), stato di conservazione, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade ed esposizione.

Nella fase soggettiva il consulente effettua le sue valutazioni in merito al saggio di capitalizzazione, alla scelta dei beni da porre a confronto con quello da stimare e conseguente attribuzione del valore unitario, nonché alle determinazioni di eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

I fattori che influenzano una stima possono essere intrinseci o estrinseci.

Costituiscono fattori intrinseci la superficie, l'estetica, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in funzione dell'uso, i servizi, e soprattutto la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito l'immobile.

Costituiscono fattori estrinseci, invece, la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, ai servizi ed al centro abitato, l'esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona ed, in particolar modo, i trasporti pubblici, l'energia elettrica, gas, metano ed acqua, ceto sociale prevalente nel quartiere.

Sulla scorta dei criteri e delle metodologie espressi, in relazione alla descrizione dei beni immobili oggetto della presente valutazione nonché alle sue caratteristiche e condizioni di

stato (chiaramente evidenziate anche dagli elaborati grafici e dai rilievi fotografici – **allegati n. 1, 2 e 4**) si è in grado di dare risposta esauriente e compiuta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, utilizzando un procedimento di stima sintetico.

LOTTO 1

Immobilie sito nel Comune di Montalto Uffugo in via Sant'Antonello n.46, identificato al catasto fabbricati al foglio n.62 particella 311 subalterno 14, Z.C. 2, Cat A/3, classe 2, consistenza vani 5, R.C. Euro 258,23 di superficie catastale di mq 133, e cantinola al piano seminterrato, con accesso esterno, identificata al catasto fabbricati al foglio n.62 particella 311 subalterno 20, corte di mq 77.

Pertanto, si può procedere ai seguenti calcoli, precisando che l'importo unitario/mq è stato dedotto dal C.T.U. mediante indagini di mercato personali su immobili similari in tipologia ed ubicazione, nonché presso le Agenzie Immobiliari di zona e la Camera di Commercio.

Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'appartamento comprensivi di muri perimetrali.

Alla luce di quanto sopra illustrato, si può procedere alla stima del bene.

Si precisa che la valutazione dell'immobile avviene sulla base dei prezzi di mercato e che potrebbero nel tempo insorgere vizi attualmente occulti, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario pari al 15% sui valori ricavati e pertanto, avremo i seguenti valori di mercato:

LOTTO 1

STIMA SINTETICA

Appartamento sito nel Comune di Cosenza, Via Sant'Antonello,

Superficie commerciale appartamento -----	mq 133,00
corte esclusiva -----	mq 77,00
cantina -----	mq 20,00

VALORE DI MERCATO

Appartamento sito nel Comune di Montalto Uffugo, Via Sant'Antonello ,46

mq 133,00 x 700,00 €/mq = € 93.100,00

mq 77,00 x 350,00 €/mq = € 26.950,00

mq 20,00 x 200,00 €/mq = € 4.000,00

TOTALE VALORE = € 93.100,00 + € 26.950,00 + € 4.000,00 = € 124.050,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Appartamento sito nel Comune di Montalto Uffugo, Via Sant'Antonello 46 - decurtato della percentuale del 15% per carenze di manutenzione

V = Valore – 15% = € 124.050,00 – 15% = **€ 105.442,50**

finale

arrotondato € 105.000,00

Nella valutazione dei prezzi si è fatto anche riferimento alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di appartenenza.

I predetti importi costituiscono l'attuale valore di mercato del singolo immobile oggetto di perizia.

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;

L'appartamento per come prima indicato non è soggetto ad essere diviso in più lotti

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 alleggi 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;

L'immobile risulta intestato al signor [REDACTED] unico proprietario, in quanto in regime di separazione dei beni e vive stabilmente nell'appartamento di che trattasi.

Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza della madre del signor [REDACTED], la quale attualmente vive nell'immobile di che trattasi insieme al figlio. La signora risulta di età avanzata ed ha evidenti difficoltà a deambulare.

12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

L'immobile in oggetto non è soggetto ad espropriazione per pubblica utilità.

13. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Cfr. allegati n. 1, 2 e 4.

Ringraziandola della fiducia accordatami e confidando di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti da lei posti, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cosenza li 05.07.2021

Il C.T.U.
ingegnere Marilena Collorafi