

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. ssa [REDACTED]

• • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Vertenza n. 109/2020

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto ing. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], è stato nominato, dalla S.V. Ill.ma, esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n.109/20, e giorno 29 Ottobre 2021 ha prestato giuramento e accettato dell'incarico, che si articola nei seguenti quesiti:

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti convenute, sig. [REDACTED], a mezzo posta raccomandata A.R., spedite in data 24 Gennaio 2021, (ved. All.1), nonché alla parte attrice [REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED], a mezzo posta elettronica certificata, inviata in data 24 Gennaio 2021, le operazioni peritali di rito presso gli immobili oggetto di causa, siti in Luzzi (CS) in via Chiusa n.70, hanno avuto inizio giorno 11 Febbraio 2022 ore 10:00.

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 11 Febbraio 2022 (ved. All.2), presso gli immobili pignorati erano presenti, oltre allo scrivente CTU, il sig. [REDACTED] in veste di esecutato e [REDACTED] quale collaboratore dello scrivente.

Alle ore 10:00 si è dato inizio alle operazioni peritali di rito, consistenti in un dettagliato rilievo fotografico e metrico, sia all'esterno che all'interno degli immobili, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo, inoltre, visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore dei beni pignorati.

Da un confronto di massima tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- La distribuzione planimetrica del cespite pignorato non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U per piccole difformità planimetriche di disposizione interna delle tramezzature dell'appartamento oggetto di pignoramento;

3. Risposte ai quesiti

3.1 Primo quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero risulta la certificazione notarile (ved. All.3), redatta dal [REDACTED], Notaio in Rende, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativa agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, corredata di estratto di mappa catastale e visure storiche. Dalla certificazione notarile si evince che, l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta per la nuda proprietà al [REDACTED] giusto atto di donazione per notar [REDACTED] del 27/05/1993, Repertorio 61576, trascritto il 26/06/1993 ai nn 15368 RG e 13196 RP, da parte di [REDACTED], [REDACTED] e per l'usufrutto giusto atto di donazione per Notar [REDACTED] del 13/08/2003, Repertorio 28145, trascritto il 05/09/2003 ai nn. 22232 RG e 16575 RP, da parte del medesimo [REDACTED]

3.2 Secondo quesito: *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

Si riporta di seguito la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

- Nota di iscrizione n.19635/4000 del 16/06/2010 derivante dalla concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio [REDACTED] con sede in Luzzi (CS) rep. 3819/2517

del 15/06/2010 a favore di [REDACTED] con sede a rende (CS) [REDACTED]
[REDACTED]-Contro [REDACTED] (debitore ipotecario) CF.:
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà-Capitale di Euro
50.000,00-durata anni 10-Ipoteca di Euro 100.000,00;

- Nota di iscrizione n. 20169/2085 del 04/09/2015 derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973) [REDACTED]. con sede Roma (RM) rep.n. 1656/3415 del 28/08/2015 **a favore di** [REDACTED]. con sede a Roma (RM), [REDACTED] (domicilio Ipotecario eletto via XXIV Maggio Palazzo K2000-Cosenza)-**contro** [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà-capitale di Euro 41.874,62-Ipoteca di Euro 83.749,24;

- Nota di iscrizione n. 24929/18347 del 26/10/2020 derivante da verbale di pignoramento immobili -pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza sede Cosenza (CS) rep. N. 1971 del 14/09/2020 **a favore di** [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) CF: [REDACTED]
contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

3.3 Terzo quesito: acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata acquisita la documentazione catastale (ved. All.4), disponibile e necessaria, per una corretta identificazione del bene pignorato: visura, planimetria ed estratto di mappa catastale.

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza, risultano i seguenti dati catastali identificativi degli immobili pignorati:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS), foglio n.43, particella 311, sub 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 128 mq, rendita Euro 247,90 indirizzo Via Chiusa n.70, piano 2;**

3.4 Quarto quesito: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Trattasi di unità immobiliare, destinata a civile abitazione la cui epoca di costruzione è antecedente il 1977 come richiamato nella domanda di condono edilizio presentato (ved. All.5). Il fabbricato si sviluppa verticalmente su quattro livelli uno dei quali seminterrato ed adibito a locali cantina e garage, il piano terra, primo e secondo sono adibiti a civile abitazione i dati identificativi degli immobili pignorati sono ubicati nel comune di Luzzi in via Chiusa n.70 posti al piano secondo (appartamento)

Catastalmente il bene pignorato è così censito:

- **Appartamento a civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS) al foglio n.43, particella 311, sub 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 128 mq, rendita Euro 247,90 indirizzo Via Chiusa n.70, piano 2**

Le strutture portanti verticali sono in muratura di mattoni pieni comuni, mentre i solai sono del tipo latero-cemento. La copertura è del tipo con tetto a falde e orditura portante principale e secondaria in legno con il manto di copertura in tegole. Gli infissi esterni sono per la quasi totalità in legno ad eccezione di quelli posti nella cucina-soggiorno che sono stati sostituiti con infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera tutti con chiusure oscuranti esterne (tapparelle), le porte interne sono in legno liscio tamburato. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di gres di dimensioni 30x30 cm. Le pareti interne sono rifinite con tinteggiatura. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, dei seguenti impianti tecnologici: impianto idrico-sanitario ed elettrico mentre l'impianto termico è presente solo in alcune stanze.

Allo stato attuale, lo stato di conservazione dell'immobile versa in una situazione tale da richiedere urgenti interventi manutentivi e di completamento sia ordinari che straordinari.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ved. All.7) e alle planimetrie allegate alla presente (ved. All.4 ed ved. All.5). L'immobile si trova in un'area a ridosso del centro abitato è raggiungibile percorrendo la strada provinciale 248 per Luzzi per poi immettersi sulla via Chiusa all'interno del centro abitato. Nelle immediate vicinanze non sono presenti farmacie ne negozi di vendita al dettaglio o all'ingrosso.

3.5 Quinto quesito: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Analizzando la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (ved. All.4), è emerso che:

I dati catastali che identificano il bene pignorato sono i seguenti:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS) al foglio n.43, particella 311, sub 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 128 mq, rendita Euro 247,90 indirizzo Via Chiusa n.70, piano 2.**
- **I suddetti dati catastali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**

La planimetria catastale acquisita presso il NCEU risulta leggermente difforme rispetto allo stato dell'immobile rilevato durante il sopralluogo essenzialmente per una diversa distribuzione degli spazi interni.

3.6 Sesto quesito: *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Dall'analisi della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (ved. All.4), dalla documentazione reperita presso l'UTC di Luzzi (ved. All.5) nonché dalle risultanze del sopralluogo effettuato sull'appartamento risulta necessario effettuare una scia in sanatoria per le sole difformità urbanistiche per la diversa distribuzione delle tramezzature rispetto al progetto originario e conseguentemente una variazione catastale per esatta distribuzione degli spazi interni. I costi da sostenere per spese della sanatoria urbanistica e l'aggiornamento delle mappe catastali ammonta ad Euro 3.500,00 comprensivi di oneri per la sanatoria e diritti di segreteria per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza nonché degli onorari per le redazioni delle pratiche Urbanistiche e catastali.

3.7 Settimo quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale;*

L'area di sedime del fabbricato oggetto di pignoramento è definita nello Strumento Urbanistico Comunale vigente PSC (Piano Strutturale Comunale) come zona Urbanizzata

3.8 Ottavo quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati –previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico del comune di Luzzi inerente il fabbricato su cui insiste l'appartamento oggetto di pignoramento sono attive le seguenti pratiche edilizie:

- **Richiesta di condono edilizio di cui alla Legge n.47 del 28 febbraio 1985 presentato in data 30/09/1986 con numero di protocollo 11415 dal sig. [REDACTED] (ved. All.5);**

tale richiesta di condono edilizio risulta ad oggi non conclusa, a tal proposito lo scrivente ha esaminato lo stato della pratica verificando che lo stesso Ufficio Tecnico con nota prot. 11838 del 02/09/1997 invitava il richiedente a concludere l'istruttoria con la presentazione dei seguenti documenti:

- 1. Certificato attestante la residenza nell'immobile per cui si chiede la sanatoria o atto notorio con il quale si attesta che è o sarà adibito a prima abitazione per se stesso o per parenti di primo grado in linea retta;**
- 2. Dichiarazione dei redditi relativa all'anno 1984;**
- 3. Atto Unilaterale d'Obbligo;**
- 4. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui si evince la data di ultimazione dei lavori;**
- 5. Ricevuta avvenuto accatastamento completo di planimetrie catastali e mappale;**
- 6. Planimetria d'insieme con indicazione dell'immobile abusivo;**
- 7. Titolo di proprietà;**
- 8. Versamento degli oneri di concessione sul c/c intestato al Comune di Luzzi determinato in Lire 366.100;**

A parere del sottoscritto CTU l'istruttoria della pratica edilizia in sanatoria si può concludere positivamente con la presentazione della documentazione su richiesta poiché nella documentazione agli atti sono già presenti:

- Perizia Giurata a firma del tecnico [REDACTED] che attesta la dimensione e l'epoca dell'abuso (ved. All.5);
- Certificato di idoneità statica depositato presso il genio Civile di Cosenza con prot. n.23104 del 16/12/1988 (ved. All.5);
- Documentazione fotografica dell'epoca dell'abuso (ved. All.5);
- Relazione con elaborati grafici che descrivono il metodo di realizzazione e la consistenza (ved. All.5);

I costi da sostenere per la definizione della pratica ammontano a Lire 366.100,00 (Euro 189,07) per oneri concessori oltre al versamento dei diritti di segreteria ed istruttoria della pratica che ammontano ad Euro 1.000,00 nonché l'onorario di un tecnico abilitato per la redazione degli elaborati mancanti che ammonta a Euro 2.500,00.

In virtù di quanto appena esposto, per la definizione della pratica edilizia di condono, le spese ammontano ad Euro 3.689,07.

3.9 Nono quesito: *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Nel caso in oggetto, essendo unico bene pignorato, il lotto di vendita dovrà essere unico.

3.10 Decimo quesito: *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

Il bene risulta pignorato per intero al sig. [REDACTED]
[REDACTED] giusto atto di donazione per notar [REDACTED] del 27/05/1993, Repertorio 61576, trascritto il 26/06/1993 ai nn 15368 RG e 13196 RP, da parte di [REDACTED], [REDACTED] e per l'usufrutto giusto atto di donazione per Notar [REDACTED] del 13/08/2003, Repertorio 28145, trascritto il 05/09/2003 ai nn. 22232 RG e 16575 RP, da parte del medesimo [REDACTED]

3.11 Settimo quesito: *accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati dell'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di donazione per notar [REDACTED] del 27/05/1993, Repertorio 61576, trascritto il 26/06/1993 ai nn 15368 RG e 13196 RP, da parte di [REDACTED], [REDACTED] e per l'usufrutto giusto atto di donazione per [REDACTED] [REDACTED] del 13/08/2003, Repertorio 28145, trascritto il 05/09/2003 ai nn. 22232 RG e 16575 RP, da parte del medesimo [REDACTED] (ved. All.4).

3.12 dodicesimo quesito: *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato dal coniuge separato ne dall'ex coniuge del debitore esecutato.

3.13 tredicesimo quesito: *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sui beni oggetto di pignoramento non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non insistono vincoli o oneri di natura condominiale inoltre non si rileva

l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

3.13 bis tredicesimo quesito bis: *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Allo stato attuale non risultano spese condominiali non versate, inoltre le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ammontano in linea generale a 300,00 Euro/anno

3.14 Quattordicesimo quesito: *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile degli immobili in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali che di quelle particolari dell'immobile.

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- K_1 coefficiente che tiene conto degli elementi che permettono di valutare l'appetibilità della zona;
- K_2 coefficiente che tiene conto dell'incidenza della superficie dell'immobile;
- K_3 coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio;
- K_4 coefficiente che tiene conto della posizione panoramica, del tipo di affaccio e luminosità dell'immobile;
- K_5 coefficiente che tiene conto di particolari caratteristiche dell'immobile (altezza degli ambienti, corretta distribuzione degli spazi, tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona, presenza di accessori utili o costosi, presenza di bagni cechi, etc);
- K_6 coefficiente che tiene conto dell'incidenza di eventuali lavori di ristrutturazione sul valore dell'immobile;
- V_m valore medio di zona.

Il valore dell'immobile V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + z \cdot S_3 \dots$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- S_L (superficie lorda immobile): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;
- $S_1, S_2, S_3 \dots$ (superficie degli accessori): superficie delle dipendenze e delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;
- x, y, z : coefficienti che apportano una riduzione della superficie degli accessori.
- **Calcolo della superficie commerciale S_c dell'immobile adibito a civile abitazione riportato al NCEU al foglio n.43, particella 311, sub 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 128 mq, rendita Euro 247,90 indirizzo Via Chiusa n.70, piano 2.**

Superficie lorda appartamento $S_L=143.78$ mq

Superficie lorda balcone $S_1=11.65$ mq

La superficie commerciale risulta:

$$S_c = 143.78 + (11.65 \times 0,6) = 143.78 + 6.99 = 150.77 \text{ m}^2.$$

Valori dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento utilizzati.

$$K_1 = 0.98; K_2 = 1.15; K_3 = 0.90; K_4 = 1; K_5 = 0.98; K_6 = 0.95.$$

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia dell'Entrate, relativa al secondo semestre 2021 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, (Zona B1 Luzzi), con riferimento ad immobili residenziali tipo civile, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad 850€/mq e un valore minimo pari ad 570,00 €/mq.

Si utilizza un valore di partenza medio di 710,00 €/mq.

Calcolo del valore unitario V_i dell'immobile pignorato.

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6) \cdot V_m = 0.98 \times 1.15 \times 0.90 \times 1 \times 0.98 \times 0.95 \times 710,00 \text{ €/mq} = 670.45 \text{ €/mq}$$

Calcolo del valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

$$V_a = S_c \times V_i = 150.77 \text{ mq} \times 670.45 \text{ €/mq} = 101.083,75 \text{ €}$$

$$\underline{\text{Valore base di stima (arrotondato)} = 101.000,00 \text{ €}}$$

Procedendo alla decurtazione delle spese per il completamento della pratica di condono edilizio che ammontano ad Euro 3.689,07

$$\underline{\text{Valore base di stima (arrotondato)} = 97.000,00 \text{ €}}$$

Procedendo inoltre con l'abbattimento forfetario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, risulta che, **il valore finale del bene al netto della suddetta decurtazione forfettaria è pari a euro 82.450,00**

4. Conclusioni

Nel redigere la presente perizia, lo scrivente CTU ha provveduto a rispondere ai quesiti formulati in ordine alla nomina avuta, inoltre vista la natura del bene sopra esposto si può procedere alla vendita in unico lotto come appresso riportato.

LOTTO UNICO

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del bene di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

LOTTO N. 1 VALORE DEL BENE		
Descrizione e Composizione	Appartamento posto al piano secondo di un immobile di maggiore consistenza composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, n.1 bagno, n.2 stanze da letto, n.1 studio e n. 1 balcone.	
Ubicazione	Comune di Luzzi (CS)-via Chiusa n.70 piano secondo	
Dati Catastali	<ul style="list-style-type: none">Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS) foglio n.43, particella 311, sub 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 128 mq, rendita Euro 247,90 indirizzo Via Chiusa n.70, piano 2	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Piena proprietà del sig. ██████████ giusto atto di donazione per notar ██████████ del 27/05/1993, Repertorio 61576, trascritto il 26/06/1993 ai nn 15368 RG e 13196 RP, da parte di ██████████, ██████████ e per l'usufrutto giusto atto di donazione per Notar ██████████ del 13/08/2003, Repertorio 28145, trascritto il 05/09/2003 ai nn. 22232 RG e 16575 RP, da parte del medesimo ██████████	
Quota Pignorata	Risulta pignorato per l'intero il bene immobile sopra identificato.	
Prezzo Base	Valore base di stima	€ 97.000,00
	Decurtazione forfetaria del 15%	€ 14.550,00
	Prezzo Base Finale di Vendita	€ 82.450,00

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

██████████, 31/03/2022

IL CTU
████████████████████

Elenco allegati alla presente relazione:

- All. 1. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo;
- All. 2. Verbale di sopralluogo;
- All. 3. Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;
- All. 4. Documentazione catastale: Visura e Planimetria;
- All. 5. Documentazione reperita presso UTC di Luzzi -Pratica di condono edilizio con elaborati;
- All. 6. Planimetria immobile ricostruita in fase di sopralluogo;
- All. 7. Documentazione fotografica;
- All. 8. Foglio riassuntivo;
- All.10. Richiesta di proroga;
- All.12. Invio elaborato peritale alle parti convenute;

██████████, 31/03/2022

IL CTU
████████████████████