

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Causa: Omissis /Omissis E Omissis
Giudice: Dott. Giuseppe Sicilia
Proc.: 24/2018

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SAN BENEDETTO ULLANO, 20/08/2020

IL CTU

(Ing. Gabriele Di Biase)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA INTRODUTTIVA

Con Ordinanza emessa dal Giudice Dott. Giuseppe Sicilia, il Sottoscritto Ing. Gabriele Di Biase, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Cosenza con il n° 4173, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella causa vertente tra la BCC GESTIONE CREDITI-SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI e i signori Omissis e Omissis.

In data 11/06/2020 lo scrivente ha accettato l'incarico per la redazione della Perizia di Stima nella Procedura citata in epigrafe.

2. INDAGINI ED ACCERTAMENTI EFFETTUATI

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, sono stati eseguiti dal CTU, previa comunicazione alle parti interessate, n.1 sopralluogo presso l'immobile oggetto della perizia insieme al custode Dott. Omissis, nonché indagini presso vari Enti allo scopo di acquisire sufficienti elementi.

2.1 INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 21/07/2020 ed in tale circostanza il CTU ha preso visione dei luoghi esterni ed interni, ha effettuato il rilievo fotografico esterno ed interno dell'immobile, alla presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

2.3 INDAGINI CONDOTTE DAL CTU

Oltre al sopralluogo eseguito sull'immobile, il sottoscritto ha assunto ulteriori informazioni presso gli Uffici Comunali di Lattarico, l'Agenzia del



Territorio attraverso l'applicazione Sister, il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, territorialmente competenti al fine di potersi pronunciare in merito ai quesiti posti.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITI

In occasione del conferimento dell'incarico citato, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

quesito n. 1:

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

quesito n.2:

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art 10 D.P.R. se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. 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;

quesito n.3:



ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio della costruzione, 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;

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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stesso 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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;

quesito n.6:

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza 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, nel 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;

quesito n.7:

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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;

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 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;

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;

quesito n.11:

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

quesito n.12:

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

quesito n.13:

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

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;

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 indicazioni delle generalità dei debitori e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali 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



RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Quesito n. 1:

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta 1:

I beni oggetto di perizia siti nel comune di Lattarico in Piazza San Francesco n 11, sui documenti catastali viene riportata via Castello (da informazioni raccolte dal tecnico comunale non sono ancora riusciti ad aggiornare la toponomastica all'ufficio del territorio per cui tutte e due fanno riferimento allo stesso immobile) individuato catastalmente nella sezione urbana al foglio 18 particella 273 sub 7-8 e foglio 18 particella 703 sub 2, tutti e tre i sub costituiscono una sola unità abitativa confinante a sud con la strada comunale a nord, est ed ovest con altra ditta. Per la conformazione dell'unità abitativa non è possibile dividerla a più lotti ma va considerata come lotto unico.

Quesito n.2:

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art 10 D.P.R. se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. 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;



Risposta 2:

Il bene oggetto della perizia è costituito da una civile abitazione, con cancello di ingresso in ferro dal quale si accede in un cortile cementato, antecedente il portone di ingresso in alluminio, entrato nel quale si accede all'ingresso dell'abitazione, il cui piano terra è costituito da ingresso, magazzino, cucina soggiorno e bagno di servizio, piano primo a cui si accede da scala interna con ampio bagno e tre stanza da letto (la padronale e due stanzette) dalla stanza padronale si accede ad un lungo balcone, l'immobile ha una copertura in tegole e non si ha accesso dall'interno dell'abitazione. La struttura portante è in muratura e nel 2005 è stato totalmente ristrutturato. I pavimenti sono in mono cotto e le piastrelle in ceramica, le finestre come il portone sono in alluminio, le porte interne tipo mogano tamburato, la scala che porta al primo piano manca di rifiniture relativi alle pedate e alle alzate.

Vi sono gli impianti di fognatura, impianto idrico ed elettrico a norma. Impianto di riscaldamento con caloriferi in alluminio e impianto di raffrescamento con condizionatore sulle scale.

I soggetti esecutati è titolari dell'immobile oggetto di pignoramento nella loro qualità di persona fisica e non esercente di attività imprenditoriale, né gli immobili in questione risultano adibiti ad attività di impresa, per cui, visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 663/1972, la vendita immobiliare inerente i medesimi non sarà soggetta ad IVA.

Quesito n.3:

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio della costruzione, 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;

Risposta 3:



Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comune non si è riusciti a risalire ad una data di costruzione, si è trovata sola il Progetto per la ristrutturazione e l'ammodernamento di un fabbricato esistente depositato in data 17/05/2005

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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stesso 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta 4:

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comune non si ha documentazione di rilascio di licenze o concessioni edilizie, non vi sono in base a quanto verificato richieste di condono edilizio e dalla documentazione raccolta non vi sono abusi rispetto a quanto richiesto nel Progetto per la ristrutturazione e l'ammodernamento di un fabbricato esistente depositato in data 17/05/2005 presso il Comune di Lattarico.



Dalle planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio e quelle presentate per la ristrutturazione al Comune di Lattarico vi è da fare un aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Ufficio del Territorio che sono antecedenti i lavori di ristrutturazione del 2005 il cui costo si stima tra i € 300 ai 500 euro.

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;

Risposta 5:

Tra gli immobili oggetto di perizia non vi sono terreni per i quali necessita avere il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco.

Quesito n.6:

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza 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, nel 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;

Risposta 6:

Dall'ufficio del territorio tramite l'applicazione Sister sono stati reperiti i dati catastali dell'immobile. Da notare che l'indirizzo riportato sulle visure è via Castello mentre la toponomastica attuale del comune di Lattarico riporta Piazza San Francesco n 11, ciò è dovuto perché i tecnici del comune non



sono riusciti ancora a modificare gli indirizzi catastali per questo vi è tale discordanza.

DATI CATASTALI (Allegato A)

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	18	273	7	A3	1	6.5 Vani	Euro 245,06
			8				
		703	2				

Le planimetrie reperite presso l'Agencia del Territorio non sono conformi agli attuali rilievi del fabbricato, non tengono conto dei lavori di ristrutturazione effettuati nel 2005 e della diversa disposizione degli ambienti per cui si è provveduto a rifare le planimetrie che vengono allegate (Allegato B)

Quesito n.7:

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Risposta 7:

In base alla documentazione reperita presso l'Agencia de Territorio, dalla copia dell'atto giudiziario del 03/01/2018 registro generale 3845 registro particolare 3111, la parte attrice ha proceduto contro la parte eseguita che era intestataria dell'immobile in base all'atto di compravendita redatto dal



Notaio Omissis in data 04/03/2005, registro generale 9136 registro particolare 5072. (Allegato C) I proprietari dell'immobile sono la parte esecutata proprietaria al cinquanta per cento come da atto notarile, visura catastale e in comunione dei beni in base al certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Lattarico (Allegato D). L'immobile non può essere diviso in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario avendo unico accesso all'immobile, unica entrata e una sola scala per accedere al piano superiore.

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;

Risposta 8:

Il bene oggetto di perizia è pervenuto agli esecutati attraverso l'acquisto dai precedenti proprietari con atto notarile redatto dal Notaio Omissis in data 04/03/2005, registro generale 9136 registro particolare 5072. Il bene è costituito da una abitazione non in condominio per tanto non vi sono spese precedenti o attuali relative alla gestione condominiale. Dai dati raccolti non vi sono servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto.

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che sull'immobile grava una ipoteca volontaria redatto dal Notaio Omissis del 03/12/2007 registro generale 42369 registro particolare 9998 (Allegato C)

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 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;

Risposta 9:

In ordine al quesito posto, occorre precisare che la valutazione richiesta è inerente al valore attuale dell'immobile, anche denominato valore di mercato; con esso si intende 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:

1. L'immobile nella sua globalità, includendo cioè il valore dei fabbricati, dei relativi terreni di pertinenza e delle infrastrutture;
2. I fattori esterni più influenti: posizione geografica, vie di accesso, oneri locali, indice di edificabilità, leggi speciali e via dicendo;

Devono pertanto essere rilevati i prezzi (e possibilmente anche l'andamento delle fluttuazioni nel tempo) del mercato immobiliare locale, valutando 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 eseguita in base ad un'indagine statistica, da condurre nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima o su immobili simili. Al valore 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 due fasi: una soggettiva, ed altra 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, esposizione;

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

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

Quelli intrinseci sono relativi alla superficie, estetica, rifiniture e stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione dell'uso, servizi, e soprattutto rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

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



Sulla scorta dei criteri e metodologie espressi, in relazione alla descrizione del bene immobile, oggetto della presente valutazione, ed alle sue caratteristiche e condizioni di stato (chiaramente evidenziate anche dagli elaborati grafici e dal rilievo fotografico (Allegati B e G), si è in grado di dare risposta esauriente e compiuta al quesito posto.

Considerato che l'immobile oggetto di stima ha caratteristiche tali da essere individuabile all'interno di un mercato immobiliare dinamico anche se in un periodo di crisi del settore, nel determinare il prezzo di mercato si parte dal considerare il valore che il mercato assegna ad immobili ad uso abitativo presenti nella zona che possano avere alcune caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Consultato e preso in considerazione i dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Lattarico fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>), Servizi Quotazioni Immobiliari «Agenzia delle Entrate – OMI».

Provincia: COSENZA

Comune: LATTARICO

Fascia/zona: Suburbana/REGINA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	690



Si prende in riferimento come valore medio a metro quadro lordo il prezzo di € 590,00.

Considerate le rifiniture interne e i servizi presenti e funzionanti nell'immobile, si applicano dei coefficienti di differenziazione che tengono conto delle peculiarità intrinseche.

In particolare tali coefficienti sono:

Descrizione	Valore
Posizione	0,9
Rifiniture interne	0,9
Impiantistica nel suo insieme	1
Condizioni complessive Immobile	0,95
Coefficiente globale unico	0,77

Considerato che l'immobile ha una superficie complessiva lorda di circa 149,00 mq e calpestabile di circa 105,00 mq, la valutazione viene fatta sulla superficie lorda, a cui va sommata l'incidenza del balcone e il cortile. Il balcone va valutato come incremento della superficie dell'immobile, che generalmente è nella misura del 25% e per il cortile si utilizza un coefficiente del 10% della superficie lorda.

STRUTTURA	Misura
Superficie lorda	149,00 mq
Superficie balcone	6,90 mq
Superficie Cortile	35,25 mq

In definitiva si ha una superficie totale pari a
mq $149,00 + 6,90 \times 0,25 + 35,25 \times 0,1 = 149,00 + 1,75 + 3,50 =$ mq 154,04.

quindi, in conclusione, il valore dell'immobile viene fissato in

$154,00 \text{mq} \times 590,00 \text{ €/mq} \times 0,77 = \mathbf{69.962,20\text{€}}$.

Arrotondabile a **€ 70.000,00**

Vanno detratti i costi per aggiornare la planimetria calcolato in circa € 500,00.

Si ha un prezzo di base d'asta di **€ 69.500,00 (euro sessanta novemilacinquecento)**



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;

Risposta 10:

Il lotto non può essere separato per tanto si consiglia di procedere alla vendita dell'intero e unico lotto.

Quesito n.11:

ad accertare lo stato di possesso del bene, con 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 neri, 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 io 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;



Risposta 11:

Il bene è attualmente occupato dagli esecutati e dai due figli di cui uno maggiorenne e l'altro minorenni, come da Stato di famiglia fornito dal Comune e da sopralluogo effettuato. (Allegato E)

In base alla documentazione richiesta e fornita dall'Agenzia delle Entrate, sull'immobile non gravano nessun tipo di contratto di locazione. L'immobile non essendo situato in un contesto condominiale non grava di oneri ordinari e/o straordinari. (Allegato F)

Quesito n.12:

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

Risposta 12:

I beni pignorati non sono soggetti a nessuna procedura di carattere espropriativa per pubblica utilità

Quesito n.13:

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

Risposta 13:

Si allega alla presente perizia la documentazione fotografica (Allegato G) e le planimetrie relative allo stato attuale dell'immobile (Allegato B) e quelle catastali (Allegato H).

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;

Risposta 14:

Identificazione del bene:

I beni oggetto della procedura n 24/2018 consistono nella seguente unità immobiliare sita nel comune di Lattarico, in Piazza San Francesco 11, identificati catastalmente

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	18	273	7	A3	1	6.5 Vani	Euro 245,06
			8				
		703	2				

Caratteristiche generali immobili

L'immobile oggetto del pignoramento, è costituito da una abitazione di tipo economico ristrutturata nel 2005. La località dove sorge il complesso edilizio è prettamente residenziale, costituito da immobili dello stesso tipo. L'immobile ha un cancello di ingresso in ferro dal quale si accede in un cortile cementato, si accede all'immobile tramite il portone di ingresso in alluminio, entrato nel quale si accede all'ingresso dell'abitazione, il cui piano terra è costituito da ingresso, magazzino, cucina soggiorno e bagno di servizio, piano primo a cui si accede da scala interna con ampio bagno e tre stanza da letto (la padronale e due stanzette) dalla stanza padronale si accede ad un lungo balcone. La struttura portante è in muratura e nel 2005 è stato totalmente ristrutturato. I pavimenti sono in mono cotto e le piastrelle in ceramica, le finestre come il portone sono in alluminio, le porte interne tipo mogano tamburato, la scala che porta al primo piano manca di rifiniture relativi alle pedate e alle alzate.



Vi sono gli impianti di fognatura, impianto idrico ed elettrico a norma. Impianto di riscaldamento con caloriferi in alluminio e impianto di raffrescamento con condizionatore sulle scale.

Attuale situazione degli immobili

Il bene è attualmente occupato dagli esecutati e dai due figli di cui una maggiorenne e l'altro minorenni.

Sull'immobile non vi sono contratti di locazione o oneri condominiali.

Proprietà immobili

La proprietà dell'immobile è posseduta dagli esecutati in regime di comunione dei beni in percentuale di ½ per ciascuno.

Valore di stima

Si prende in riferimento come valore medio a metro quadro lordo il prezzo di € 590,00.

Considerate le rifiniture interne e i servizi presenti e funzionanti nell'immobile, si applicano dei coefficienti di differenziazione che tengono conto delle peculiarità intrinseche.

In particolare tali coefficienti sono:

Descrizione	Valore
Posizione	0,9
Rifiniture interne	0,9
Impiantistica nel suo insieme	1
Condizioni complessive Immobile	0,95
Coefficiente globale unico	0,77

Considerato che l'immobile ha una superficie complessiva lorda di circa 149,00 mq, il balcone va valutato come incremento della superficie dell'immobile, che generalmente è nella misura del 25% e per il cortile si utilizza un coefficiente del 10% della superficie lorda.

STRUTTURA	Misura
Superficie lorda	149,00 mq
Superficie balcone	6,90 mq



Superficie Cortile	35.25 mq
--------------------	----------

In definitiva si ha una superficie totale pari a
mq $149,00 + 6,90 \times 0,25 + 35,25 \times 0,1 = 149,00 + 1,75 + 3,50 =$ mq 154,04.

quindi, in conclusione, il valore dell'immobile viene fissato in

$154,00 \text{mq} \times 590,00 \text{ €/mq} \times 0,77 =$ **69.962,20€.**

Arrotondabile a **€ 70.000,00**

Vanno detratti i costi per aggiornare la planimetria calcolato in circa € 500,00.

Si ha un prezzo di base d'asta di **€ 69.500,00 (euro sessanta novemilacinquecento)**

Prezzo Base D'Asta

	Prezzo di stima Immobile	Prezzo arrotondato	Costi da sostenere	Prezzo a base d'asta
Immobile	€ 69.962,20	€ 70.000,00	€ 500,00	€ 69.500,00
			Totale	€ 69.500,00

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 indicazioni delle generalità dei debitori e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali 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

Risposta 15:

Il CTU ha predisposto una versione di perizia senza allegati e omettendo i nomi degli esecutati o di terzi.



4.1 CONCLUSIONI

Il CTU dopo aver visionato la documentazione e dopo aver fatto i sopralluoghi necessari, accertata che la proprietà oggetto dell'azione giudiziaria è detenuta in comunione dei beni dagli esecutati al 50%, i quali hanno sottoscritto l'atto di Compravendita redatto dal Notaio Omissis in data 04/03/2005, registro generale 9136 registro particolare 5072, l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/12/2007 R.P. 9998 R.G. 42369.

Dall'esame della documentazione planimetrica si è evidenziato un non aggiornamento delle stesse presso l'Agenzia del Territorio dopo la ristrutturazione del 2005 con diversa disposizione degli ambienti.

Da una attenta valutazione dell'immobile tenendo conto della posizione, finiture, impianti e stato di manutenzione dell'immobile, sottraendo e arrotondando gli importi di stima si è giunti a stimare l'intero lotto in € 69.500,00 (euro sessanta novemilacinquecento/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione del Tribunale di Cosenza per qualsiasi chiarimento

ALLEGATI:

- Visure catastali aggiornate. (allegato A)
- Planimetrie. (allegato B)
- Visure ipotecarie aggiornate. (allegato C)
- Certificato di Matrimonio. (allegato D)
- Stato di Famiglia. (allegato E)
- Esito ricerca fatta presso l'Agenzia delle Entrate. (allegato F)
- Documentazione fotografica. (allegato G)
- Planimetrie Agenzia Del Territorio. (allegato H)
- Copia documenti rilasciati dal comune di Lattarico. (allegato I)

Il CTU

Ing. Di Biasse Gabriele


