

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIUSEPPE SICILIA

PROCEDIMENTO N. 62/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA:

NEI CONFRONTI DI:



INDICE

1	PREMESSA	4
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	9
3	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	10
3.1	ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	10
3.2	CONFINI	11
3.3	OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI.....	11
3.4	OPPORTUNITÀ DI FORMAZIONE IN SINGOLI LOTTI	11
4	CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	11
5	CONFORMITA' DEL BENE	24
6	DIFFORMITA' DEL BENE	24
7	ART.10 D.P.R. 633/1972	24
8	CONFORMITA' AGLI STRUMENTI ATTUATIVI	25
9	DESTINAZIONE URBANISTICA	25
10	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	26
11	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	27
11.1	NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE.....	27
11.2	VINCOLI LOCATIVI.....	28
11.3	STATO CIVILE DELL'ESECUTATO	28
12	VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI	28
12.1	SPESE CONDOMINIALI.....	28
13	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	29
14	PROCEDURA ESPROPRIATIVA	34
15	STIMA DELL'IMMOBILE	34
	CRITERI DI STIMA – IMMOBILE FOGLIO N., PART.LLA - PRIMO METODO DI VALUTAZIONE -	36
	VALORE DI MERCATO DOPO LA TRASFORMAZIONE (VMP)	37
	SUPERFICIE COMMERCIALE.....	37
	VALORE UNITARIO ORDINARIO	37
	VALORE DELL'IMMOBILE	37
	VALORE COSTI DI TRASFORMAZIONE (KTR)	38
	VALORE DI TRASFORMAZIONE (VTR)	38
	CRITERI DI STIMA – IMMOBILE FOGLIO N., PART.LLA - SECONDO METODO DI VALUTAZIONE -	39
	SUPERFICIE COMMERCIALE.....	39



	VALORE UNITARIO ORDINARIO	39
	VALORE DELL'IMMOBILE	39
	CRITERI DI STIMA – IMMOBILE FOGLIO N., PART.LLA	41
	SUPERFICIE COMMERCIALE.....	41
	VALORE UNITARIO ORDINARIO	41
	VALORE DELL'IMMOBILE	41
16	CONCLUSIONI	42
17	OSSERVAZIONI	43
	PROSPETTO RIASSUNTIVO - IMMOBILE FOGLIO N., PART.LLA	44
	PROSPETTO RIASSUNTIVO - IMMOBILE FOGLIO N., PART.LLA	45
	ALLEGATO N. 17: RILIEVO FOTOGRAFICO	46



1 PREMESSA

In data 19 Aprile 2022 il _____, nato a Milano il _____, residente in _____, ed elettivamente domiciliato in _____, presso lo Studio dell'Avv. _____, la quale lo rappresenta e difende in virtù della procura del 10 febbraio 2022, rilasciata su foglio separato e congiunta all'atto di pignoramento immobiliare di quota indivisa ex art. 599 c.p.c. dell'01.03.2022, presentava presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza (CS) istanza di vendita di un bene di proprietà pari a: per la quota di 6/12 della Sig.ra _____ nata _____ il _____ residen _____ in _____ e 3/12 ciascuno al Sig. _____ nato a _____ (CS) il _____ ed alla Sig.ra _____ nata a _____ il _____, costituito da: "Piena proprietà di un immobile censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Rogliano (CS), (NCEU) alla _____ : foglio _____ particelle graffate n. _____ sub 3, piano T-1°-2°, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, vani 7,5, R.C. Euro 266,49 e immobile censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Rogliano (CS), (NCEU) alla _____ n. _____ : foglio _____ particelle graffate n. _____, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 8,5, R.C. Euro 351,19".

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, con ordinanza del 13 luglio 2022, nominava quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Francesco DOMIGNONI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4192 e residente a Mendicino (CS), alla Via San Paolo n. 65.

A seguito della nomina ricevuta, lo scrivente in data 08 settembre 2022, presso il Tribunale di Cosenza (CS), prestava il giuramento di rito.

Nel corso dell'udienza, adempite le formalità di legge, la S.V. Ill.ma formulava i seguenti quesiti, assegnando un termine di 45 gg. per il deposito della relazione di perizia, prima della data dell'udienza:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:



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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;



7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché



circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"



2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti dalla parte procedente, il sottoscritto effettuava in via preliminare il *controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile*. Sulla base di tale controllo si evidenzia:

- a. che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostituiva e che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- b. che i dati catastali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.
- c. che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. Pertanto, lo scrivente ha provveduto all'immediata acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutata Sig.ra

Svolta la fase preliminare il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario Dott. _____ fissava l'inizio delle operazioni peritali, inerenti al primo accesso, alle ore 09:00, del giorno 01/10/2022, presso gli immobili oggetto di pignoramento, dandone comunicazione alle parti a mezzo di raccomandata R.A., regolarmente pervenuta ai destinatari.

Alla data e nell'ora stabilita, presso il luogo indicato, erano presenti il Sig. _____, marito della Sig.ra _____ comproprietaria assieme al Sig. _____ degli immobili pignorati ma non debitori e il custode giudiziario Dott. _____, mentre nessuno interveniva per la parte procedente che, comunque, aveva precedentemente comunicato, tramite il proprio legale, di non avere intenzione di partecipare alle operazioni.

Dopo aver dato lettura dei quesiti formulati dal Sig. Giudice è stato effettuato un attento sopralluogo degli immobili durante il quale si è proceduto ad individuare i fabbricati, ad effettuare un rilievo visivo, metrico e fotografico dei beni, prendendo visione anche dell'interno degli interi fabbricati e redigendo i relativi verbali di sopralluogo.

Nel prosieguo delle operazioni peritali il CTU effettuava le indagini di rito, ottenendo, per gli immobili in esame, la seguente documentazione:

- a) Estratto mappa catastale, visura storica ed elaborato planimetrico degl'immobili in esame;
- b) Atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- c) Ispezione ipotecaria degli immobili in esame;
- d) Copia del Permesso a costruire n. _____ Reg. permessi del _____ Rif. prot. _____ e
 "Intervento strutturale di miglioramento sismico di un fabbricato con struttura portante in muratura, adibito a civile abitazione" sito in _____, Rogliano (CS) presentato dalla Sig.ra _____ in qualità di comproprietaria, al Comune di Rogliano (CS) ed inerente l'immobile: Foglio _____, Part.IIIa _____, SUB. 3;
- e) Attestazione Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Territoriale di Cosenza sulla
 esistenza di contratti di locazione in riferimento ai Sig.ri _____,
 _____ e _____;

- f) Certificato Storico di Residenza della Sig.ra _____ presso Ufficio Anagrafe del Comune di _____ ;
- g) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della Sig.ra _____ presso Ufficio Servizi Demografici del Comune di _____ ;

3 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3.1 Estensione ed identificazione catastale

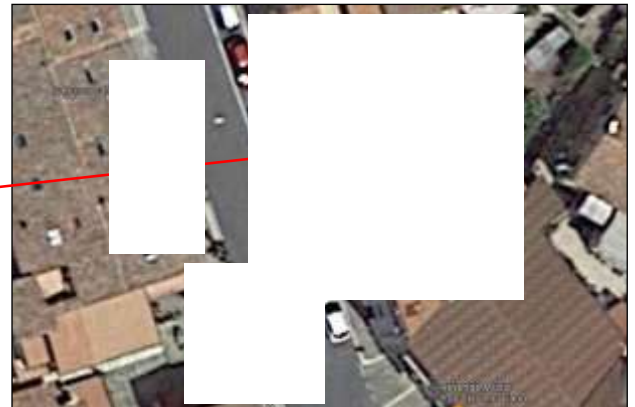
Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al foglio _____, particelle graffate n. _____ sub. 3 e n. _____ del N.C.E.U. del Comune di Rogliano (CS). (_____)

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
		3	1		A/4	3	7,5 vani	€ 266,49	
			1		A/3	1	8,5 vani	€ 351,19	

Mappa Catastale Immobile Pignorato Part. _____



Identificazione Immobile Pignorato Part. _____



Mappa Catastale Immobile Pignorato Part. _____



Identificazione Immobile Pignorato Part. _____



3.2 Confini

L'immobile identificato con la part.lla n. _____ confina ad Est con la part.lla n. _____, a Nord con la part.lla n. _____, a Sud con la part.lla n. _____ e ad Ovest con la strada comunale _____.

L'immobile identificato con la part.lla n. _____ confina ad Ovest con la part.lla n. _____ a Est con la part.lla n. _____, a Nord con strada privata e a Sud con la strada comunale _____.

3.3 Opportunità di vendita in lotti

A parere dello scrivente, per entrambi i fabbricati identificati catastalmente al foglio n. _____ part.lla _____ e part.lla _____, non vi è possibilità di una vendita in parti separate del bene poiché, come verrà meglio illustrato al successivo punto 4. della relazione, per i beni oggetto di pignoramento pro-quota non è perseguibile una suddivisione fisica degli immobili per le rispettive quote di proprietà.

Pertanto, venendo meno la possibilità di suddivisione fisica degli immobili e, venendo meno, la possibilità di formazione in singoli lotti così come meglio illustrato al punto successivo, non si profila la possibilità di vendita in lotti separati dei beni.

3.4 Opportunità di formazione in singoli lotti

Essendo stata presentata istanza di vendita dei due beni di proprietà pari a: per la quota di 3/12 della Sig.ra _____, 3/12 del Sig. _____ e 6/12 della Sig.ra _____ gli immobili oggetto di causa risultano pignorati pro-quota e non nella loro interezza.

Considerando che la Sig.ra _____ detiene i 6/12 della proprietà dei beni accatastati, ovvero il 50%, considerando che non si ritiene plausibile una suddivisione in quota parte delle rispettive unità immobiliari poiché, sebbene fosse possibile una suddivisione fisica, la reale divisione non consente di ottenere la concreta suddivisione per le rispettive quote di proprietà, a parere dello scrivente, non sussiste la possibilità di formazione di singoli lotti dei beni.

4 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Come illustrato al punto 3. della relazione tecnica, gli immobili oggetto di pignoramento sono due rispettivamente identificati in:

- 1) Rogliano (CS) alla _____ n. _____
- 2) Rogliano (CS) alla _____ n. _____

1) Immobile sito in _____ n. _____ (Part. _____)

L'immobile, risalente in data antecedente all' anno 1976, è costituito da un unico corpo di fabbrica.

Sorge su di un'area non delimitata da recinzione perimetrale lungo _____, avente n.3 ingressi pedonali ubicati nella parte prospiciente _____, si eleva per tre piani, per complessive n.1 unità abitative per piano terra, 1° e 2° e successiva copertura in legno lamellare. Il fabbricato è privo di ascensore e l'accesso ai piani 1° e 2° avviene per mezzo di scala interna.

Il piano 1° e 2° sono, a loro volta collegati per mezzo di scala interna in legno.

Così come risulta dalla planimetria catastale del progetto originario e dalle verifiche condotte durante il sopralluogo tecnico, la struttura portante è in muratura avente spessori variabili lungo l'altezza del fabbricato.

In fase di sopralluogo si è appreso che l'immobile oggetto di pignoramento è, ad oggi, interessato da lavori di ristrutturazione sismica che beneficiano delle agevolazioni fiscali quali "Sismabonus" le cui spese, così come dichiarato in fase di sopralluogo dal Sig. _____ marito della Sig.ra _____, sono state sostenute, interamente, dalla Sig.ra _____.

Difatti, così come si può verificare dal rilievo fotografico eseguito (cfr. allegato n. 17) l'immobile si presenta privo di finiture interne, di impianti, di divisione interna degli ambienti nonché in stato rustico poiché in fase di ristrutturazione nel suo complesso.

I solai di piano, così come quello di copertura, sono stati demoliti e ricostruiti, incastrati al cordolo di coronamento previsto al piano di posa di ciascuno di esso e sono del tipo in legno lamellare con sovrastante soletta collaborante.

Gli intonaci sono in malta bastarda frattazzata all'esterno. Il fabbricato non è dotato di impianti igienico-sanitari, idrici ed elettrici e di riscaldamento.

La sua conformazione planimetrica è assimilabile ad una figura geometrica di forma regolare in aderenza, da ambo i lati, con altri due corpi di fabbrica.

L'immobile oggetto di pignoramento è un intero fabbricato adibito a civile abitazione ubicato al piano terra, 1° e 2°, di _____ n. _____ oltre copertura.

Alle diverse unità immobiliari, si accede mediante n.3 ingressi fronteggianti la _____ e, tramite scala interna, è possibile accedere al piano 1°. L'accesso al piano 2° avviene, soltanto, per mezzo di scala interna che ha origine dal piano 1°.

Il locale piano terra, escluso il corpo scala, ha una superficie calpestabile di circa mq. 54,70 ed altezza di circa mt. 3,10. Le porte d'ingresso sono in alluminio di tipo avvolgibile in numero pari a due e in legno in numero pari ad uno ed è dotato di n. 4 finestre prospicienti _____ oltre ad una porta interna in legno dalla quale si accede ad un cavedio posto sul lato posteriore del fabbricato.

La pavimentazione e le superfici sono rustiche.

Esso è costituito da n.2 stanze e da un corpo scala. All'interno del piano terra è stata realizzata un'apertura lungo il muro perimetrale posteriore del fabbricato mediante la quale verrà realizzato un locale wc. Tale intervento rappresenta una difformità rispetto al progetto originario.

Il piano 1° è composto da n.3 stanze, un balcone, n.2 finestre ed un caminetto.

Le dimensioni in pianta esclusi i muri perimetrali e il corpo scala presentano una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 61,30. L'altezza sotto solaio d'interpiano è di circa mt. 3,30.

Il piano è dotato di un balcone avente dimensioni pari a circa mt. 1,30 x 2,25 a servizio di una stanza che affaccia su _____.

Anche a tale piano, è stata realizzata un'apertura, in sostituzione di una finestra originaria, sul lato posteriore del fabbricato, mediante la quale verrà realizzato un locale wc. Tale intervento rappresenta una difformità rispetto al progetto originario.



Internamente, l'immobile presenta pavimentazione e superfici rustiche, mentre il soffitto è costituito da solaio in legno con sovrastante soletta collaborante.

Il sistema di apertura degli infissi, a uno o due ante, è di tipo a battente, con profili in legno color marrone.

Il piano risulta essere privo di impianti tecnici (idrici ed elettrici) e di riscaldamento.

All'interno della stanza centrale è stata realizzata una scala in legno per mezzo della quale è possibile accedere al piano secondo.

Il piano 2°, è composto da n.3 stanze, tre balconi e n.2 finestre.

Le dimensioni in pianta escluso il corpo scale e i muri perimetrali presentano una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 65,60.

L'altezza media sotto solaio d'interpiano è di circa mt. 3,40 avente altezze differenti a seconda della stanza considerata.

Il piano è dotato di tre balconi avente dimensioni pari a circa mt. 1,30 x 2,15 a servizio delle rispettive stanze che affacciano su _____ e di due finestre, ubicate sul lato posteriore del fabbricato, a servizio delle due rispettive stanze che affacciano verso l'interno del fabbricato.

Internamente, l'immobile presenta pavimentazione e superfici rustiche, mentre il soffitto è costituito da solaio in legno con sovrastante soletta collaborante.

Il sistema di apertura degli infissi, a uno o due ante, è di tipo a battente, con profili in legno color bianco internamente e marroni esternamente.

Il piano risulta essere privo di impianti tecnici (idrici ed elettrici) e di riscaldamento.

L'intero fabbricato si trova in stato di ristrutturazione.

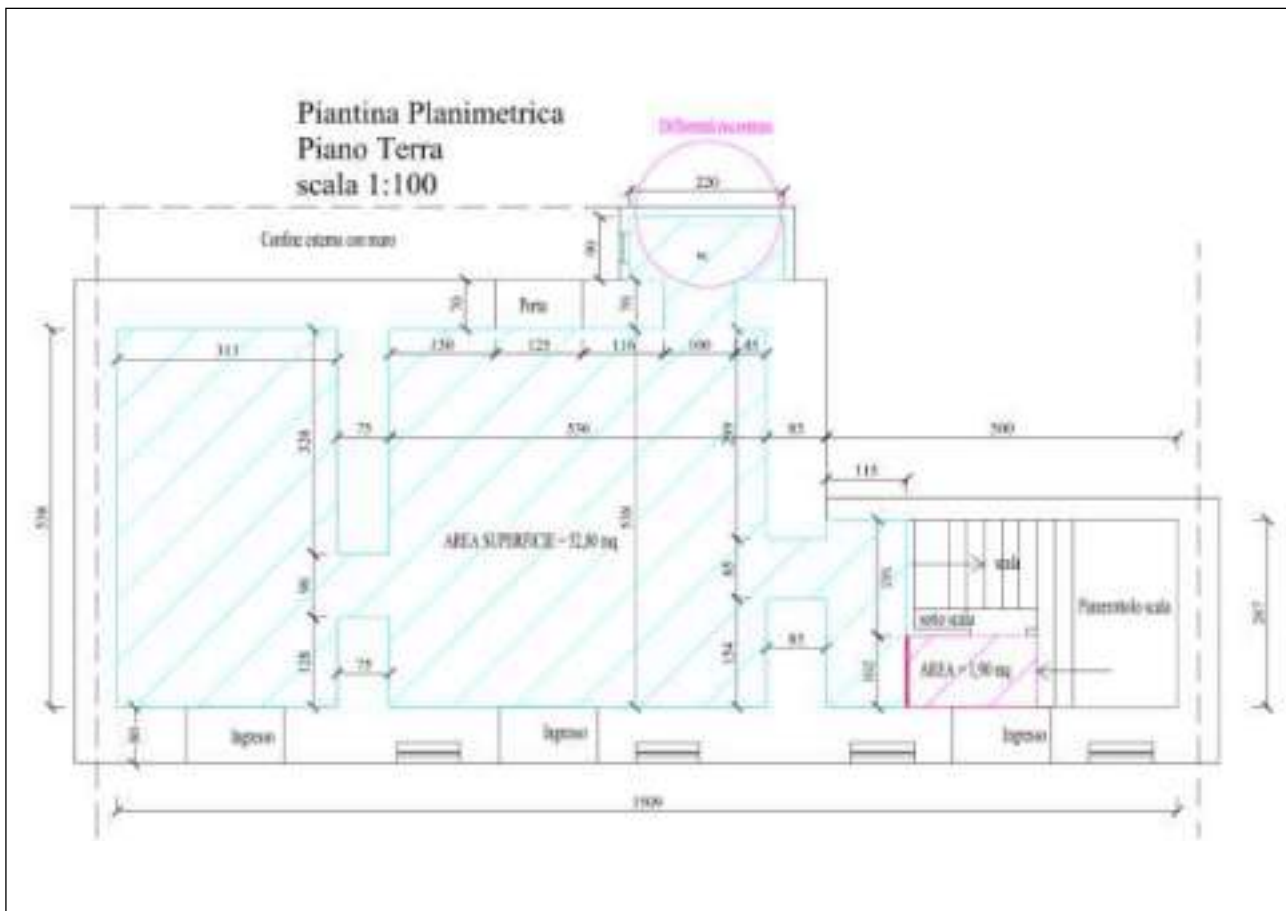
Nel complesso, l'immobile è costituito da n.3 piani collegati tra loro per mezzo della scala interna. Per la sua conformazione, il piano terra può essere "*diviso*" dal piano 1° e 2° mediante realizzazione di muro divisorio all'interno del corpo scala; il piano 1° e 2°, invece, non possono essere divisi tra loro poiché al piano 2° è possibile accedervi solo ed esclusivamente dalla scala interna in legno ubicata al piano 1°.

Volendo praticare una divisione fisica dei vari piani, il corpo scala deve essere al solo servizio del piano 1° in quanto, se così non fosse, non vi sarebbe possibilità di accesso al piano 1° e di conseguenza al piano 2°.

A tale scopo, in previsione di una possibile divisione fisica del bene in funzione delle rispettive quote di proprietà, considerando che siamo in presenza di pignoramento pro-quota, sono state calcolate le superfici utili calpestabili dei vari piani.

Si riporta a seguire piantina planimetrica del piano terra con possibilità di suddivisione:





Eseguendo il calcolo delle superfici di ogni piano avremo una superficie totale calpestabile, escluso il corpo scala, dell'intero sub 3 pari a 181,60 mq , per cui un riparto pro-quota pari a:

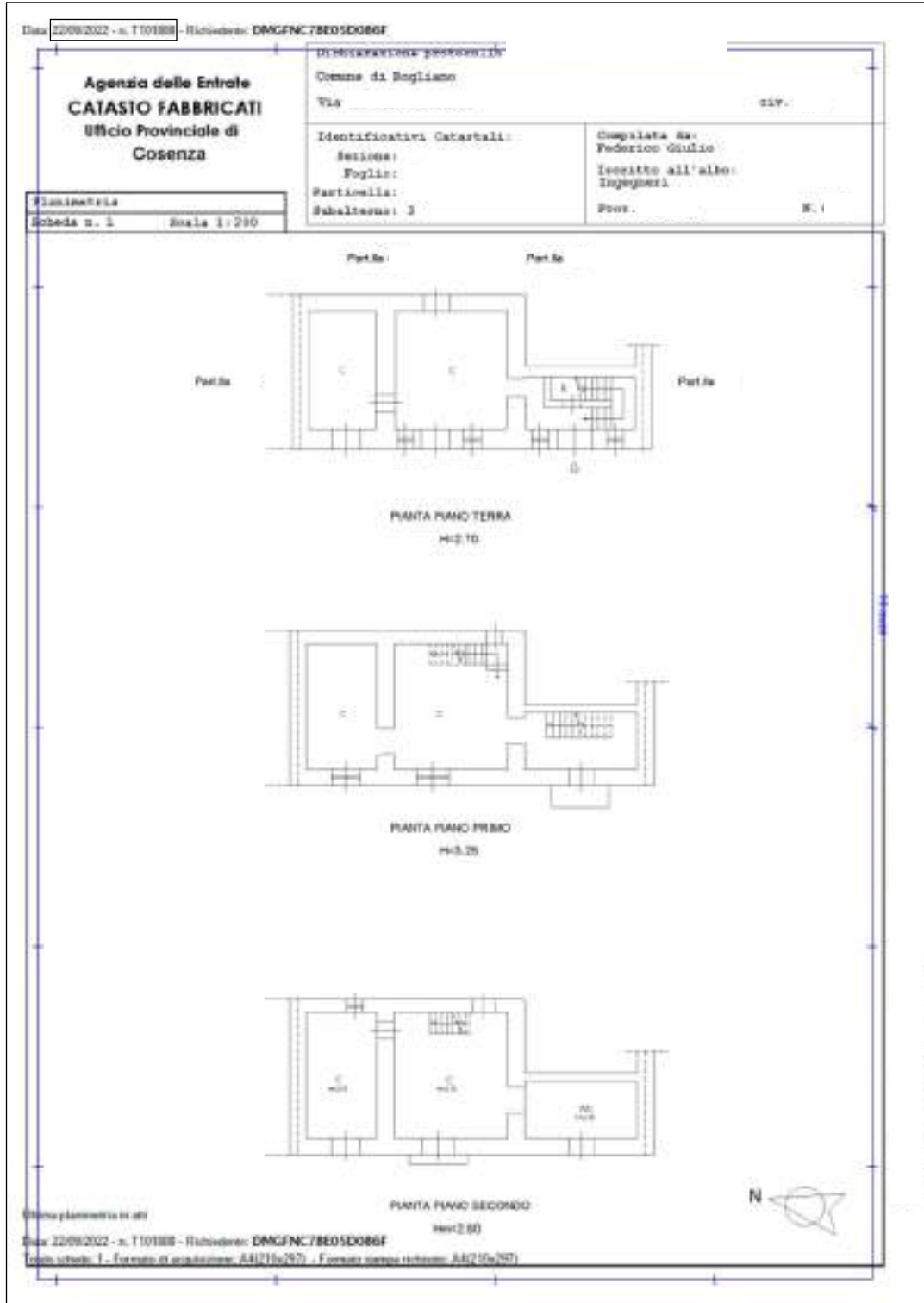
- | | | | |
|---|---|----------------------------------|----------|
| - | Superficie totale calpestabile sub 3: (54,70+61,30+65,60) mq= | 181,60 mq | da cui: |
| - | Sig.ra | per quota pari a 3/12 (181,60) = | 45,40 mq |
| - | Sig. | per quota pari a 3/12 (181,60) = | 45,40 mq |
| - | Sig.ra | per quota pari a 6/12 (181,60) = | 90,80 mq |

Considerando che, sia in previsione di suddivisione del piano terra e sia allo stato di fatto, il piano terra ha una superficie utile calpestabile inferiore a 90,80 mq (mq 52,8 < 90,80) mentre la somma del piano 1° e 2° hanno una superficie utile calpestabile superiore a 90,80 mq (mq 126,90 > 90,80), si ritiene non perseguibile la suddivisione fisica dell'immobile per le rispettive quote di proprietà.

L'immobile si trova in una zona centrale, ubicato nei pressi del Comune di Rogliano (CS).

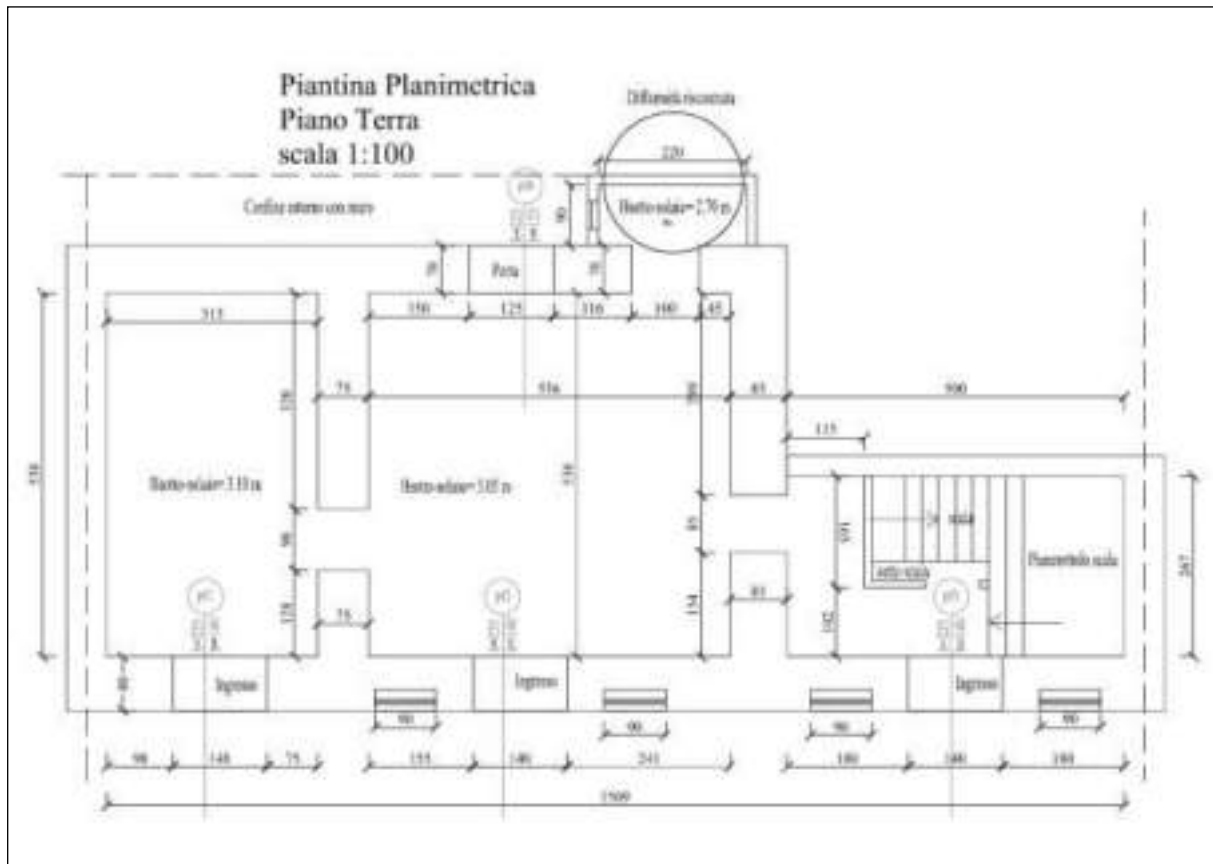
Lo svincolo autostradale più vicino dista circa 4 Km e la distanza dal Municipio di Rogliano è di circa 600 m.

Planimetria Catastale Immobile Pignorato – Part. =

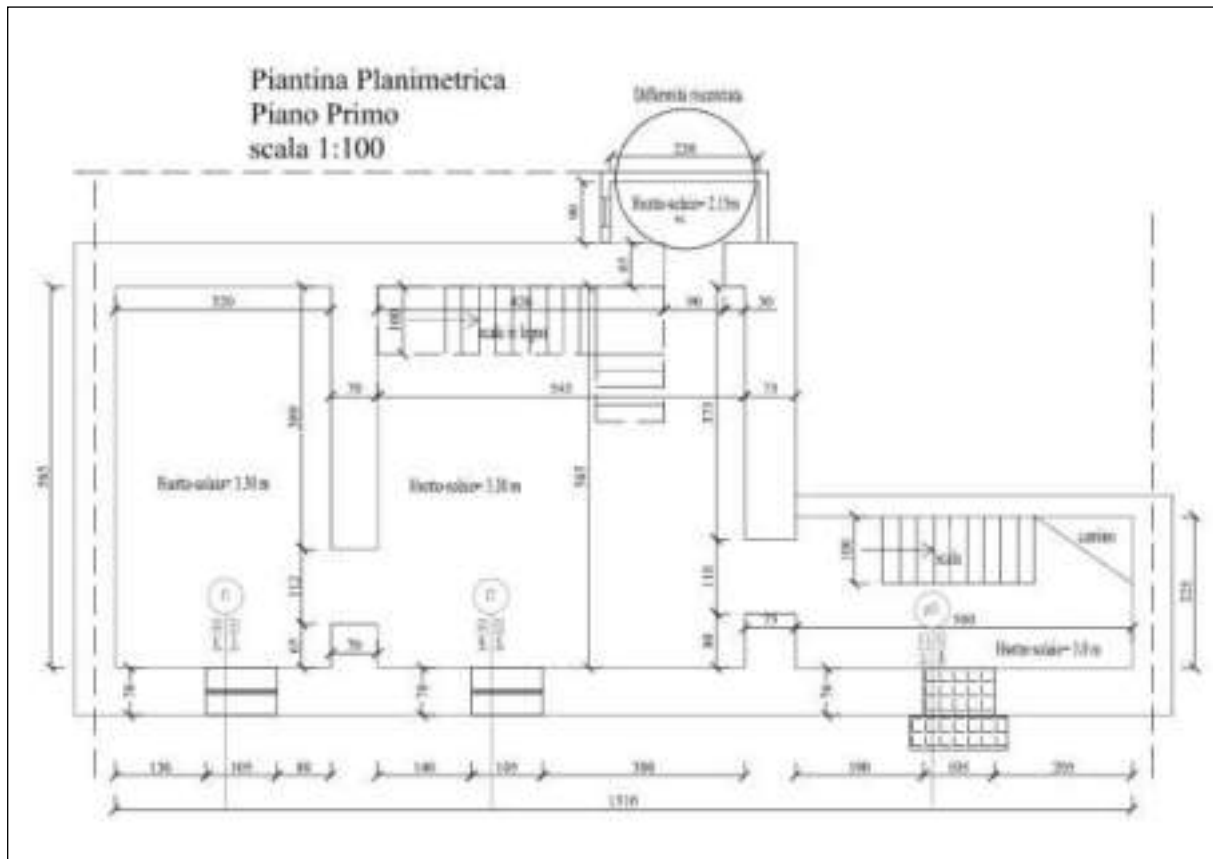


Rilievo Metrico Immobile Pignorato – Part. -

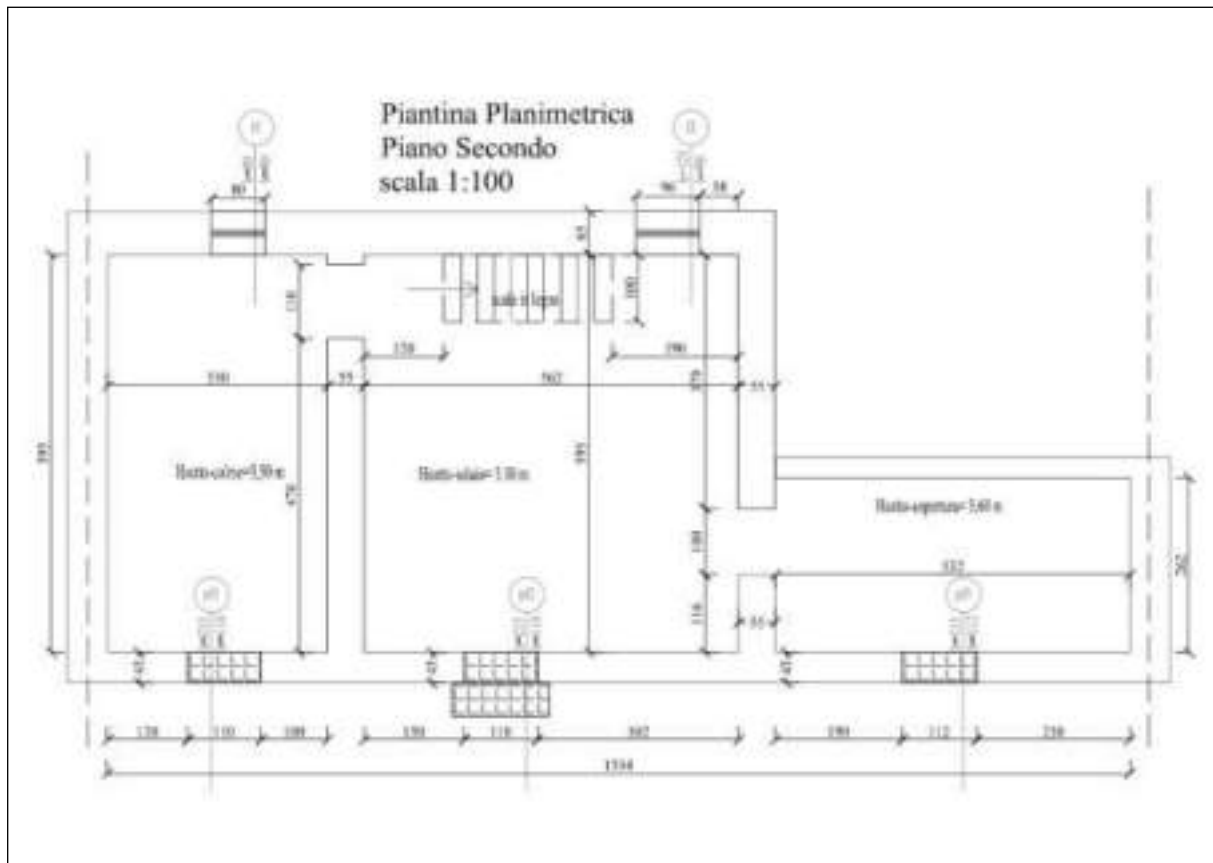
Piano terra



Piano primo



Piano secondo

2) **Immobile sito in** _____ **n.** _____ **(Part. I)**

L'immobile, risalente in data antecedente all'anno 1967, è costituito da un unico corpo di fabbrica.

Sorge su di un'area non delimitata da recinzione perimetrale lungo _____, avente unici ingressi pedonali ubicati nella parte prospiciente _____, si eleva per tre piani oltre a sottotetto non abitabile, per complessive n.1 unità abitative per piano 1° e 2°, n.1 locali destinati ad uso magazzino e/o cantina per la parte di piano terra non seminterrata e copertura.

Si fa presente che, in fase di sopralluogo, non è stato possibile accedere al piano sottotetto e al terrazzo adiacente poiché privi delle chiavi di accesso delle rispettive porte, nonché per rischi legati alla resistenza statica dei solai esistenti, come evidenziato dal rilievo fotografico allegato.

Il fabbricato è privo di ascensore e l'accesso alle diverse unità immobiliare avviene per mezzo di diverse scale interne che collegano i vari piani.

Così come risulta dalla planimetria catastale del progetto originario e dalle verifiche condotte durante il sopralluogo tecnico, la struttura portante è in muratura avente spessori variabili lungo l'altezza del fabbricato.

I solai sono incastrati al cordolo di coronamento previsto al piano di posa di ciascuno di esso e sono del tipo in tavelloni e putrelle in ferro e in travi e piani di posa in legno. Gli intonaci sono in malta bastarda frattazzata all'esterno e lisciati/rustici all'interno. Le rifiniture sono quelle per fabbricati civili, inoltre il fabbricato è dotato di impianti igienico-sanitari, idrici ed elettrici. Non sono presenti impianti di riscaldamento.

La sua conformazione planimetrica è assimilabile ad una figura geometrica di forma non regolare in aderenza, su due lati, con altri due corpi di fabbrica.

Il piano terra prospiciente la strada principale è adibito a magazzino/cantina.

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale magazzino/cantina posto al piano terra e un appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano 1° e 2° facente parte del sopracitato fabbricato, rispettivamente al n.

di oltre a sottotetto e terrazzo (non visionati).

Infatti, in fase di sopralluogo, si è preso atto che l'intero fabbricato è costituito da piano terra, piano 1°, piano 2° e sottotetto. Alle diverse unità immobiliari, si accede mediante ingresso principale fronteggiante la e, tramite diverse scale interne, è possibile accedere ai rispettivi piani.

Il locale magazzino/cantina, invece, è accessibile mediante n.2 porte sempre prospicienti il lato della

. Ha una superficie di circa mq. 33 ed altezza di circa mt. 2,25. Le porte d'ingresso sono in legno ad una e due battenti. Comunica con il piano terra tramite n.2 scale interne mediante le quali si passa rispettivamente, ad un piano rialzato e al piano terra.

La pavimentazione e le superfici sono rustiche e diverse pareti presentano un degrado a causa dell'intonaco malmesso oltre alla presenza di diverse lesioni.

I solai sovrastanti sono in tavelloni e putrelle in ferro.

Per mezzo della prima scala interna si accede ad un piano rialzato costituito da n.2 stanze collegate tra loro per mezzo di porta interna ed adibite una a wc e l'altra a deposito.

La pavimentazione e le superfici sono rustiche e diverse pareti presentano un degrado a causa dell'intonaco malmesso oltre alla presenza di diverse lesioni.

I solai sovrastanti sono realizzati mediante travi e piani di posa in legno e presentano un elevato stato di degrado.

All'interno di tali stanze sono presenti due porte d'ingresso che consentono l'accesso alla parte posteriore del fabbricato.

La superficie calpestabile del piano terra compreso il primo piano rialzato, al netto dell'ingombro dei muri divisorii e del vano scala è di circa mq. 64,0.

Per mezzo della seconda scala interna si accede all'ingresso del piano 1°.

Il piano 1° è dotato di pianerottolo d'ingresso ed è composto da due stanze, due finestre e due scale interne, una in muratura e l'altra in legno, che permettono di accedere ad un secondo piano rialzato ed al piano 2°.

La pavimentazione e le superfici sono rustiche e le pareti presentano un discreto grado di conservazione.

I solai sovrastanti sono realizzati mediante travi e piani di posa in legno.

Il sistema di apertura degli infissi, a uno o due ante, è di tipo a battente, con profili in legno color bianco e affacciano lungo il lato di

Per mezzo della scala interna in muratura si accede ad un piano rialzato costituito da n.2 stanze adibite a camera da letto e camera di deposito. Tali stanze sono collegate tra loro da porta interna in legno e sono dotate di finestre che affacciano sulla parte posteriore del fabbricato.

I solai sovrastanti sono realizzati mediante travi e piani di posa in legno, presentano un elevato degrado oltre ad evidenziare, in alcuni punti, criticità statiche a causa di distacchi del solaio stesso. La pavimentazione e le superfici

sono rustiche e le pareti presentano un alto degrado a causa di lesioni e rigonfiamenti delle pareti stesse.

La superficie calpestabile del piano 1° compreso il secondo piano rialzato, al netto dell'ingombro dei muri divisorii e dei diversi vano scala è di circa mq. 63,50.

L'altezza sotto solaio d'interpiano è di circa mt. 2,80 a seconda delle stanze considerate.

Per mezzo della scala interna in legno si accede direttamente dall'ingresso del piano 1° al piano 2° costituito da n.2 stanze adibite a camera da letto e soggiorno, oltre ad un locale wc. Il locale wc presente al piano 2° rappresenta una difformità riscontrata rispetto al progetto originario presentato al catasto.

L'accesso al piano 2°, però, è consentito anche per mezzo della precedente scala in muratura che oltre a collegare il piano 1° con il secondo piano rialzato, permette mediante continuazione della stessa, di accedere direttamente al piano 2°.

Difatti, percorrendo tale rampa di scala, si può accedere a sinistra al piano 2° e a destra ad un terzo piano rialzato attraverso il quale è poi possibile accedere al sottotetto ed al terrazzo.

Il piano 2° è costituito, pertanto, da tre stanze, due balconi, una finestra ed una scala in legno che permette il collegamento diretto al piano 1°.

La pavimentazione e le superfici sono rustiche e le pareti presentano un degrado a causa dell'intonaco malmesso oltre alla presenza di diverse lesioni.

I solai sovrastanti sono realizzati mediante travi e piani di posa in legno. Presentano punti di criticità per via del distacco di intonaco e per vetustà degli stessi.

Il sistema di apertura degli infissi, a uno o due ante, è di tipo a battente, con profili in legno color bianco e affacciano lungo il lato di

Le stanze sono collegate tra loro per mezzo di porta interna in legno e il locale wc risulta essere stato realizzato successivamente nel corso degli anni, ed è privo di finestre.

Il piano 2° è collegato al terzo piano rialzato, al quale si accede per mezzo di scala in legno. Difatti, percorrendo tale rampa si smonta su di un solaio che costituisce il piano di calpestio del locale cucina.

Per mezzo di parete divisoria in legno con annessa porta in legno si entra in un altro ambiente adibito a sala da pranzo nella quale è presente un caminetto.

All'interno di tale stanza è presente un'apertura mediante la quale si accede ad una parte del sottotetto, mentre nel locale cucina è presente una scaletta in legno che consente l'accesso al pianerottolo. Qui, sono presenti numero due porte, quella di destra attraverso la quale si accede al sottotetto e quella di sinistra che accede al terrazzo.

Come già anticipato in precedenza, non è stato possibile visionare tali ambienti.

La pavimentazione e le superfici sono rustiche e le pareti presentano un alto degrado a causa di lesioni e rigonfiamenti delle pareti stesse.

La superficie calpestabile che comprende il piano 2° e il terzo piano rialzato, al netto dell'ingombro dei muri divisorii e dei diversi vano scala, è di circa mq. 50,0.

L'altezza sotto solaio d'interpiano è di circa mt. 2,75 a seconda delle stanze considerate.

La cucina così come la sala pranzo sono rivestite da listelli in legno e intonaco civile liscio mentre il bagno presenta il rivestimento di ceramica lungo tutto il perimetro.

Gli impianti tecnici (idrici ed elettrici) sono realizzati sottotraccia nella muratura di tomagno e nel massetto di



sottopavimento.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, non è stato riscontrato un impianto centralizzato.

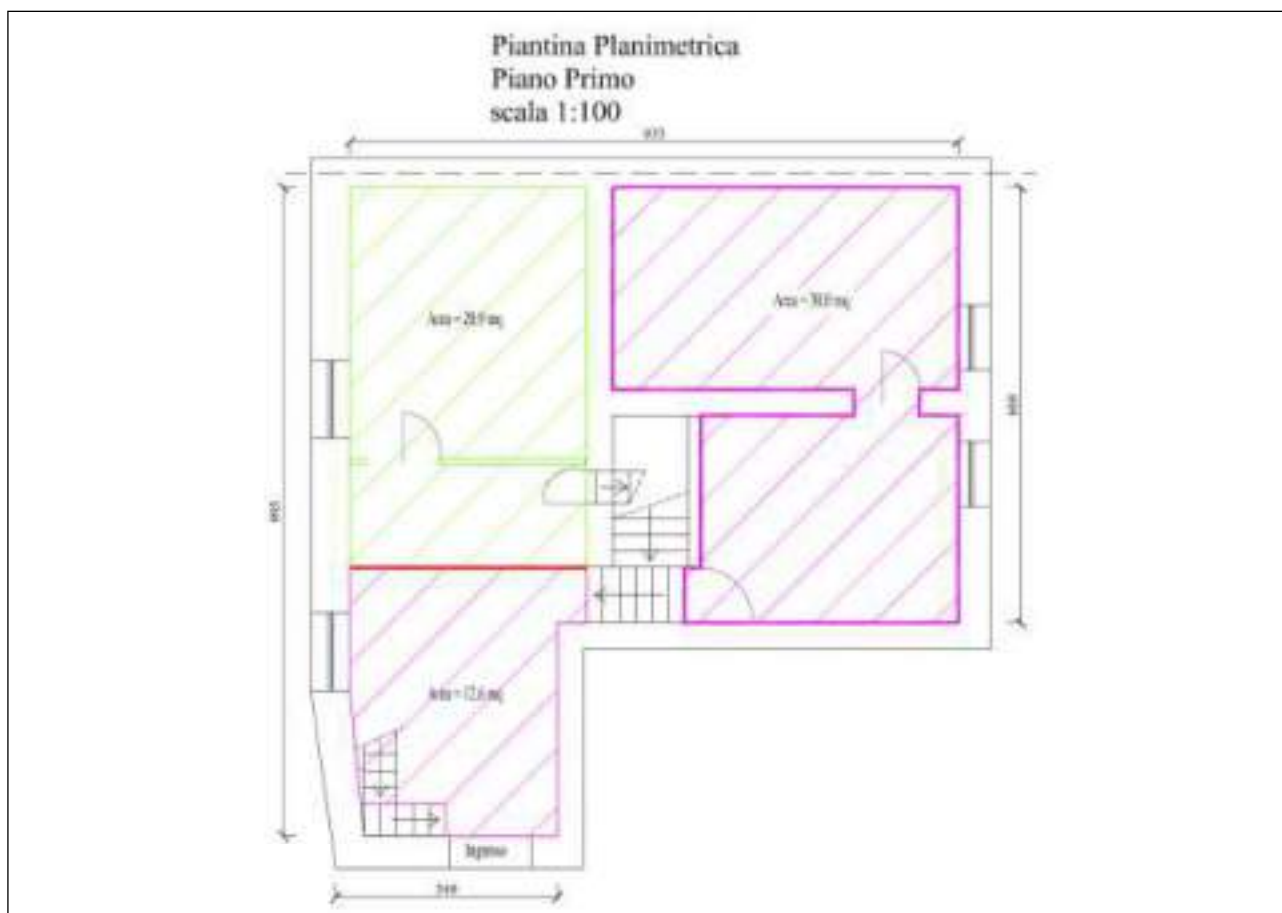
Nel complesso, la pavimentazione e gli infissi sono di scarsa qualità. Per quanto concerne la manutenzione può essere definita precaria a causa della vetustà dell'immobile e poiché risulta non abitato da diversi anni.

La superficie del sottotetto, come risulta dalla ricostruzione eseguita e dalle piantine catastali, al netto dell'ingombro dei muri divisorii e dei diversi vano scala è di circa mq. 57,0.

Nel complesso, l'immobile è costituito da n.3 piani tipo e n.3 piani rialzati, oltre a sottotetto e terrazzo, collegati tra loro per mezzo di diverse scale interne. Per la sua conformazione, il piano terra può essere "diviso" dal piano 1° e 2° mediante realizzazione di muro divisorio all'interno dell'ingresso del piano 1°, in modo da rendere i due ipotetici sub indipendenti in termini soprattutto d'ingresso; il piano 1° e 2°, invece, non possono essere divisi tra loro poiché al piano 2° è possibile accedervi solo ed esclusivamente dalle scale interne ubicate al piano 1°.

A tale scopo, in previsione di una possibile divisione fisica del bene in funzione delle rispettive quote di proprietà, considerando che siamo in presenza di pignoramento pro-quota, sono state calcolate le superfici utili calpestabili dei vari piani.

Si riporta a seguire piantina planimetrica del piano 1° con possibilità di suddivisione:



Eseguendo il calcolo delle superfici di ogni piano avremo una superficie totale calpestabile, escluso i corpi scala,

dell'intero sub pari a 234,50 mq, per cui un riparto pro-quota pari a:

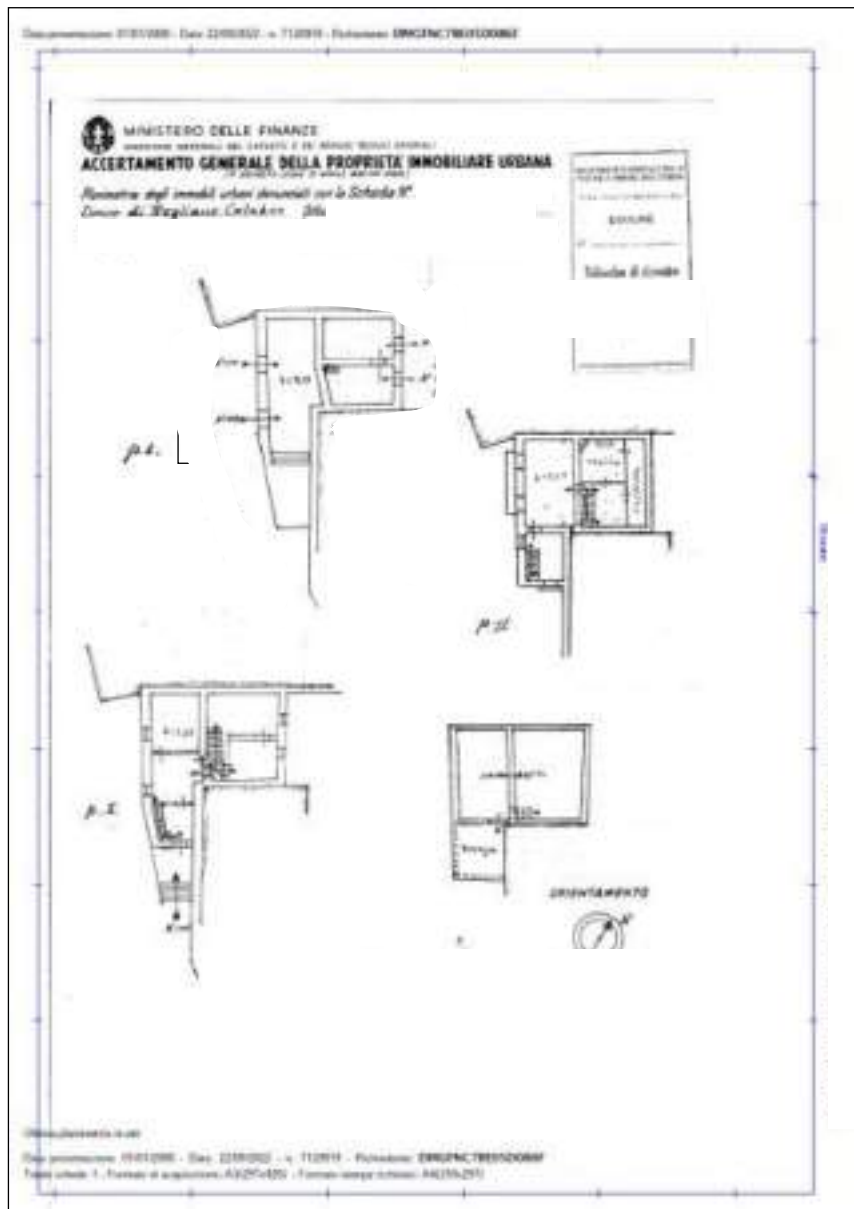
- | | | | |
|---|---|----------------------------------|-----------|
| - | Superficie totale calpestabile del sub: (64,0+63,5+50,0+57,0) mq= | 234,50 mq | da cui: |
| - | Sig.ra | per quota pari a 3/12 (234,50) = | 58,625 mq |
| - | Sig. | per quota pari a 3/12 (234,50) = | 58,625 mq |
| - | Sig.ra | per quota pari a 6/12 (234,50) = | 117,25 mq |

Considerando la previsione di suddivisione del piano terra dal piano 1° e 2°, la superficie calpestabile del piano terra sarebbe di mq 84,9 (mq 64+20,9) pertanto inferiore a 117,25 mq; allo stesso tempo, la somma della superficie calpestabile del piano 1°, 2° e sottotetto sarebbe di mq 149,6 superiore a 117,25 mq.

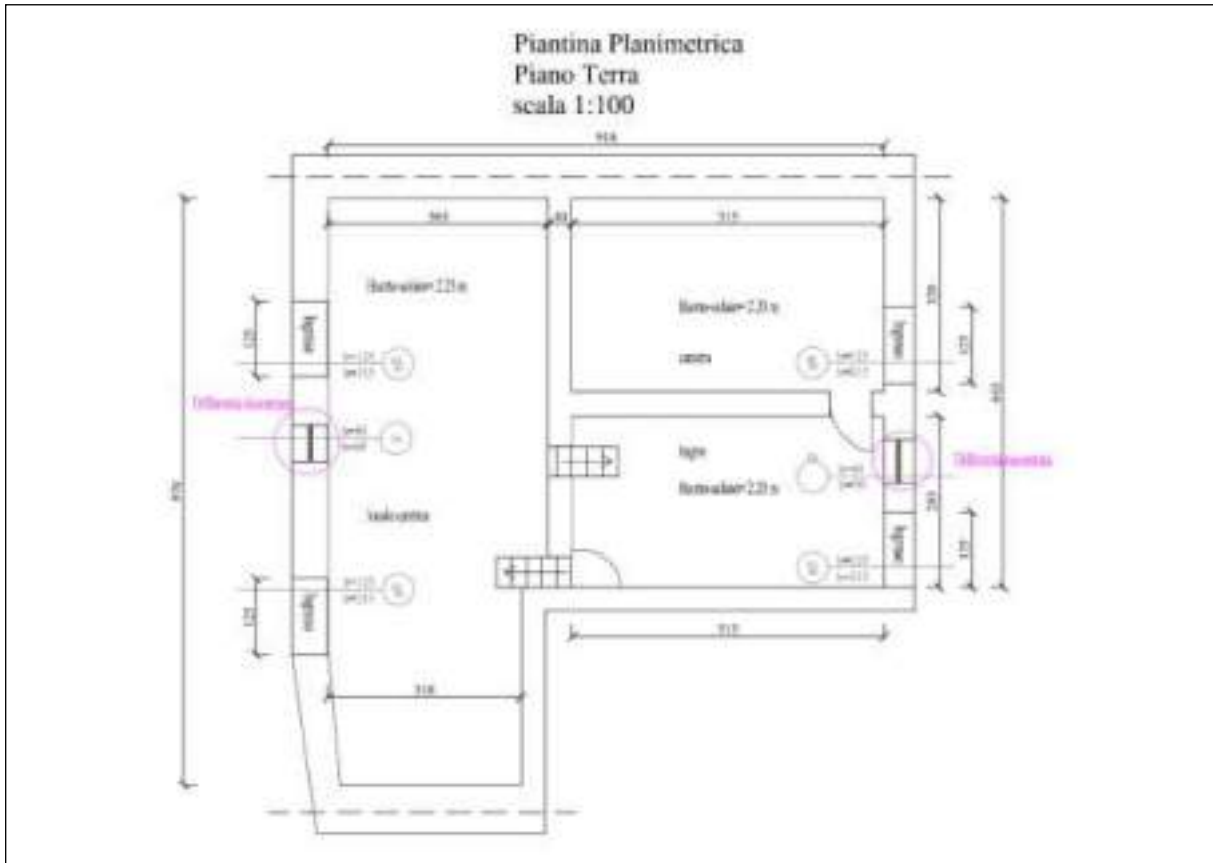
Si ritiene, pertanto, non perseguibile la suddivisione fisica dell'immobile per le rispettive quote di proprietà.

L'immobile si trova in una zona poco centrale, ubicato all'inizio del Comune di Rogliano (CS). Lo svincolo autostradale più vicino dista circa 5 Km e la distanza dal Municipio di Rogliano è di circa 1Km.

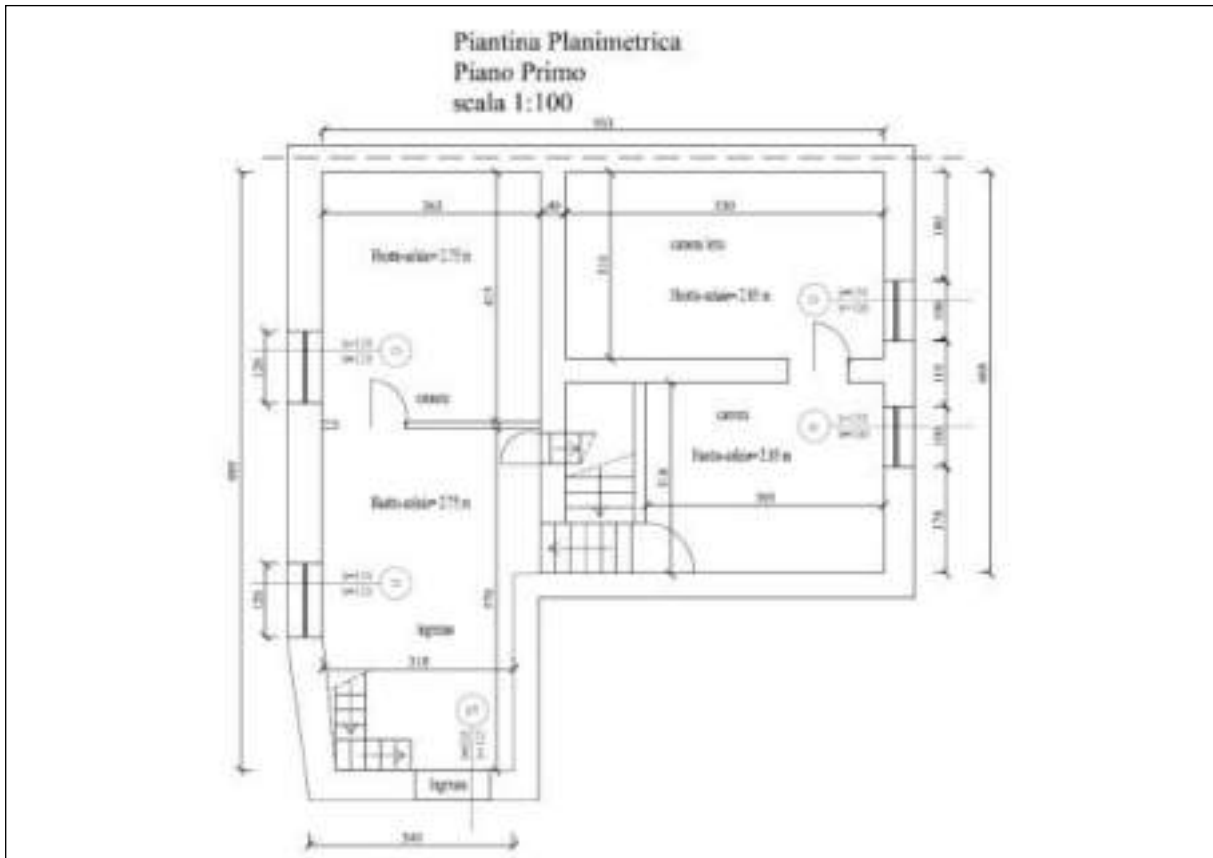
Planimetria Catastale Immobile Pignorato – Part. -



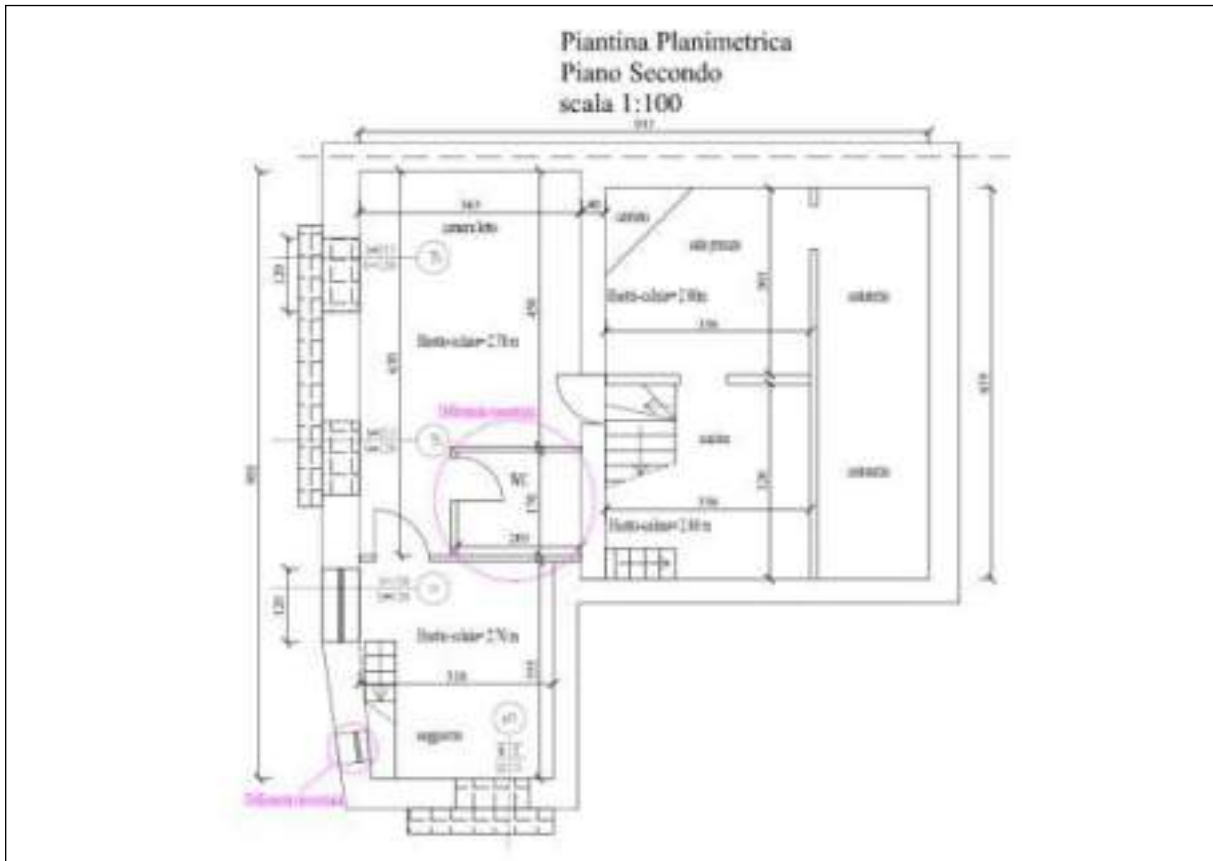
Piano terra



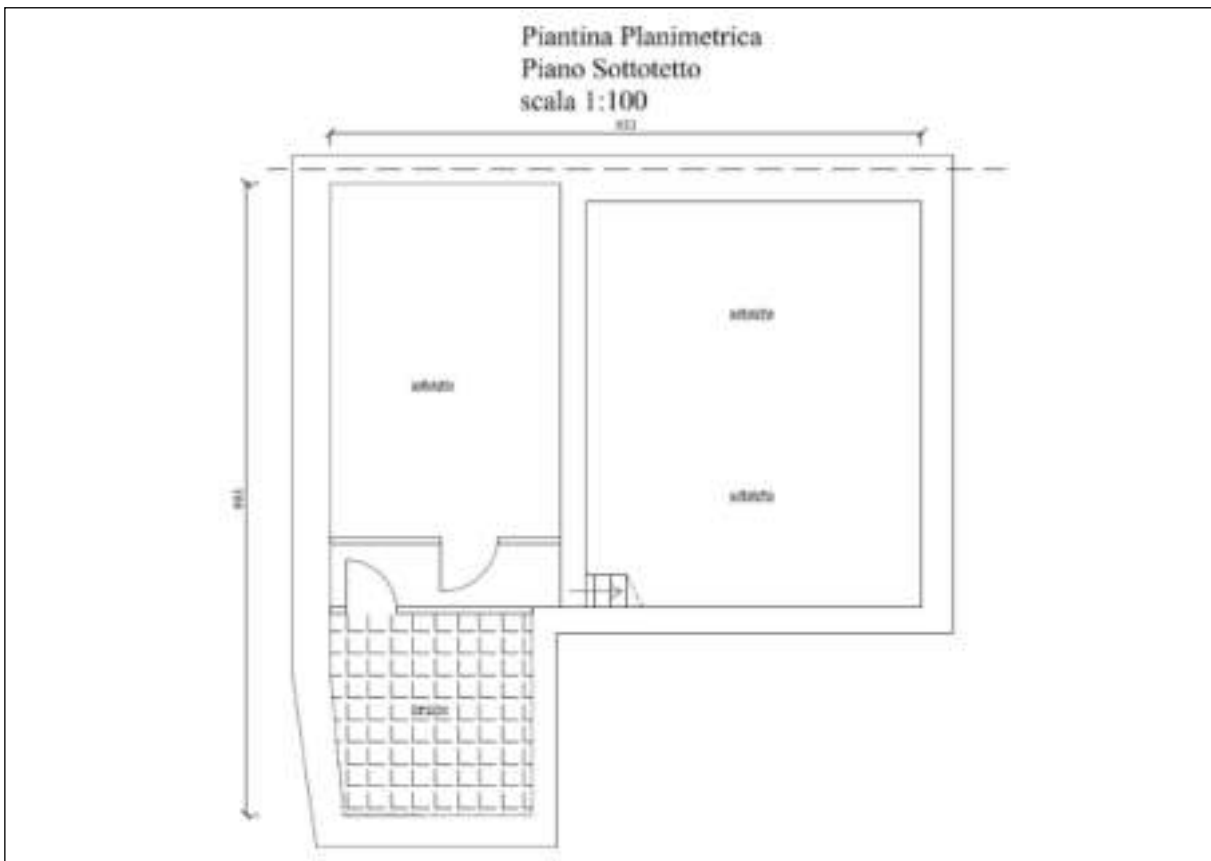
Piano primo



Piano secondo



Piano sottotetto



5 CONFORMITA' DEL BENE

Dal confronto tra l'esistente e la documentazione catastale relativa allo stato di fatto, si è accertata la non conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Infatti, come meglio illustrato al punto successivo, gli immobili pignorati presentano delle difformità rispetto al progetto originario.

I dati indicati in pignoramento identificano gli immobili in maniera univoca.

6 DIFFORMITA' DEL BENE

Dal confronto tra l'esistente e la documentazione catastale relativa allo stato di fatto, sono emerse delle "difformità". Nello specifico:

- 1) Per il fabbricato identificato catastalmente al foglio n. part.IIIA , in fase di sopralluogo, si è preso atto che al piano terra è stata praticata un'apertura sul muro perimetrale posteriore del fabbricato mediante la quale è stato realizzato un corpo di fabbrica aggiuntivo al fine di realizzare un locale wc non presente nelle piantine planimetriche catastali.
- 2) Per il fabbricato identificato catastalmente al foglio n. part.IIIA , in fase di sopralluogo, si è preso atto che al piano 1°, in sostituzione di una apertura (finestra), è stata praticata un'apertura sul muro perimetrale posteriore del fabbricato mediante la quale è stato realizzato un corpo di fabbrica aggiuntivo al fine di realizzare un locale wc non presente nelle piantine planimetriche catastali.
- 3) Per il fabbricato identificato catastalmente al foglio n. part.IIIA al piano terra sono state realizzate 11.2 aperture (finestre) non presenti nelle piantine planimetriche catastali e al piano 2° è stato realizzato un locale (wc) oltre ad una apertura (finestra) non presente nelle piantine planimetriche catastali.

7 Art.10 D.P.R. 633/1972

Con il citato DL n. 83/2012, l'articolo 10, comma 1, numero 8-bis del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972 prevede l'imponibilità Iva delle cessioni di unità immobiliari a destinazione abitativa effettuate dalle imprese che le hanno costruite o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento.

Sono parimenti imponibili Iva le cessioni effettuate dalle medesime imprese successivamente al quinto anno di ultimazione dei lavori, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. Sulla base di quanto sopra, considerando che:

- 1) per l'immobile identificato catastalmente al foglio n. part.IIIA , sono in corso lavori di ristrutturazione sismica che beneficiano delle agevolazioni fiscali quali "Sismabonus" e non essendo trascorsi i cinque anni di ultimazione dei lavori, non si ritiene applicabile l'aliquota I.V.A. sull'immobile oggetto di causa.
- 2) per l'immobile identificato catastalmente al foglio n. part.IIIA , così come dà atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985, considerando che la realizzazione del fabbricato è avvenuta in data antecedente al 2 settembre 1967 pertanto priva di documentazione tecnica e contabile, non essendovi la possibilità di verificarne la dichiarazione ai sensi del D.P.R. del 26.10.1972 n.643, non si ritiene applicabile l'aliquota I.V.A. sull'immobile oggetto di causa.



8 CONFORMITA' AGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Al fine di ottemperare al mandato del G.E., per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento, è stata fatta richiesta all'ufficio competente in materia del Comune di Rogliano (CS), per:

- a) prendere visione ed estrapolare copia di qualsiasi titolo edilizio depositato.
- b) prendere visione ed estrapolare copia degli elaborati: piantine planimetriche e prospetti, depositati.

Alle diverse richieste di accesso atti, lo scrivente CTU non ha ricevuto risposta dall'ufficio competente.

Si riportano a seguire in modalità sintetica, le date di richiesta accesso atti e le relative notifiche di protocollo da parte dell'ente competente:

1. Mail Pec del : "Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
protocollata: "con il numero del ".
2. Mail Pec del : "Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
protocollata: "con il numero del ".
3. Mail Pec del : "Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
protocollata: "con il numero del ".
4. Mail Pec del : "Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
protocollata: "con il numero del ".

Successivamente, a mezzo mail, lo scrivente CTU ha acquisito dalla Sig.ra , proprietaria ma non debitrice, per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento, l'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 e, solo per il fabbricato identificato catastalmente al foglio , part.lla , sub 3, copia del Permesso a costruire n. Reg. permessi del Rif. prot. e interessato da lavori di *"Intervento strutturale di miglioramento sismico di un fabbricato con struttura portante in muratura, adibito a civile abitazione"* sito in n. , Rogliano (CS)

9 DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla corretta identificazione del bene, si precisa che è stata fatta richiesta del certificato di destinazione urbanistica dei terreni ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 all'ufficio competente in materia del Comune di Rogliano (CS) il quale, non ha rilasciato detta documentazione.

Si riportano a seguire in modalità sintetica, le date di richiesta accesso atti e le relative notifiche di protocollo da parte dell'ente competente:

5. Mail Pec del : "Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
protocollata: "con il numero del ".
6. Mail Pec del : "Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
protocollata: "con il numero del ".



7. Mail Pec del : "Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
 protocollata: "con il numero del ".
8. Mail Pec del : "Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
 protocollata: "con il numero del ".

Si allegano le richieste e i solleciti inoltrati dallo scrivente CTU all'ufficio competente e i relativi di numeri di protocollo delle succitate richieste.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al foglio , particelle graffate n. sub. 3 e n. del N.C.E.U. del Comune di Rogliano (CS).

10 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Così come già illustrato al punto 3.1, gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al foglio . particelle graffate n. sub. 3 e n. del N.C.E.U. del Comune di Rogliano (CS).

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
		3	1		A/4	3	7,5 vani	€. 266,49	
			1		A/3	1	8,5 vani	€. 351,19	

Come argomentato al punto 9. della relazione tecnica è stata fatta richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Rogliano (CS) in merito all'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Non avendo riscontro alle diverse richieste di accesso agli atti, non è stato possibile accertare i dati toponomastici e di numerazione civica corrispondenti agli immobili individuati catastalmente al foglio , particelle graffate n. sub. 3 e n. .

Sulla base delle difformità rilevate è necessario procedere, presso la Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, alla correzione delle piantine planimetriche, così come riportato al punto 6. della relazione, per gli immobili oggetto di causa.

La redazione di tali documenti non è stata prodotta poiché la compilazione e presentazione agli uffici catastali dei documenti tecnici di aggiornamento degli immobili urbani avviene mediante utilizzo del programma "Docfa" il cui invio attraverso il sistema telematico del territorio "Sister", avviene in un formato compatibile con le norme che regolano la conservazione elettronica dei documenti.

Nel caso in esame, l'inoltro non è fattibile poiché, trattandosi di immobili la cui costruzione risale ad un periodo antecedente la data del 2 settembre 1967, gli stessi, risultano privi dei documenti previsti dalle Norme Tecniche vigenti in materia.



11 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni sottoposti a pignoramento, a tutt'oggi, non sono utilizzati da nessuno dei comproprietari Sig.ri ed così come dalla esecutata Sig.ra , come abitazione dagli stessi, poiché l'immobile identificato al foglio n. part.IIa risulta in stato di ristrutturazione mentre l'immobile identificato al foglio n. part.IIa risulta in stato di abbandono.

Inoltre, la Sig.ra (esecutata), così come risulta dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di , è residente dal in - int.

11.1 Natura del diritto e provenienza del bene

La Sig.ra ha ricevuto la piena proprietà, rispettivamente per la quota di 6/12, dei beni in forza all'Atto di successione, per causa morte del Sig. , del ("TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare n. _Registro Generale n. - Atto Repertorio n. del _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE".)

Si evidenzia che la data dell'atto di successione è certamente anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che risulta essere il

Al fine di appurare eventuale titolo di proprietà a favore della Sig.ra in forza ad un atto regolarmente trascritto, lo scrivente CTU in data ha inoltrato richiesta alla "Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza UT Atti Pubblici Successioni e Rimborsi Iva di Cosenza" avente per oggetto: "la produzione in copia di tutta la documentazione, eventuale deposita, presso la S.V. per l'esistenza o meno di apertura atti di successione a seguito dell'avvenuto decesso del Sig. , nato il [REDACTED]"

Non avendo ricevuto alcuna risposta da parte dell'ufficio competente settore "Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cosenza UT Atti Pubblici Successioni e Rimborsi Iva di Cosenza", lo scrivente CTU in data e in data ha inoltrato richiesta di sollecito in merito alla richiesta accesso atti del , ancora una volta con esito negativo.

Si riportano a seguire in modalità sintetica, le date di richiesta accesso atti e le relative notifiche di protocollo da parte dell'ente competente:

9. Mail Pec del : "Richiesta accesso atti - Es. Immobiliare PROC. N. 62/2022 R.G.E. -" protocollata al: "REGISTRO UFFICIALE con il numero : ".
10. Mail Pec del : "Richiesta accesso atti - Es. Immobiliare PROC. N. 62/2022 R.G.E. -" protocollata al: "REGISTRO UFFICIALE con il numero ".
11. Mail Pec del : "Richiesta accesso atti - Es. Immobiliare PROC. N. 62/2022 R.G.E. -" protocollata al: "REGISTRO UFFICIALE con il numero ".

Si precisa inoltre che, come già argomentato ai punti precedenti 3.3 e 3.4 della presente relazione, non si profila la possibilità di suddivisione in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario per i beni oggetto di causa.

11.2 Vincoli locativi

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza – risulta che al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento ai Sig.ri _____, _____ e _____ non vi è in essere alcun contratto di locazione o simili.

Pertanto, sui beni sottoposti a pignoramento non risultano vincoli locativi.

11.3 Stato civile dell'esecutato

La Sig.ra _____ risulta in stato civile libero per divorzio dal Sig. _____ dal _____ e la stessa non occupa nessuno degli immobili pignorati poiché residente in _____ - Comune di _____ dal _____

A completamento di tale punto il sottoscritto CTU ha acquisito il certificato di matrimonio della Sig.ra _____ con il Sig. _____ contratto in _____ in data _____

Si riportano a seguire le annotazioni a margine del certificato di matrimonio.

ANNOTAZIONI

Con atto in data _____ dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di _____ lo Sposo _____ nato _____ e la Sposa _____ nata _____, residenti in _____ hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art.228 della Legge 19 maggio 1975, n.151 (separazione dei beni).

In data _____ nato a Messina il _____ ha presentato ricorso al Tribunale di _____ per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Con sentenza del Tribunale di _____ n. / _____ in data _____ è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

12 VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI

Sui beni sottoposti a pignoramento non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità né di natura condominiale.

12.1 Spese condominiali

In fase di sopralluogo, il Sig. _____, coniuge della Sig.ra _____, dichiara che per i fabbricati di cui fanno parte gli immobili pignorati non esiste alcun tipo di condominio.

Pertanto:

- a) **Per il fabbricato identificato** catastalmente al foglio n. _____ part.lla _____, non esistono spese di tipo condominiale di cui la Sig.ra _____ (esecutata) sia morosa.

- b) Per il fabbricato identificato catastalmente al foglio n. , part.lla , poiché sono in corso lavori ristrutturazioni sismica che beneficiano delle agevolazioni fiscali quali "Sismabonus" e poiché le relative spese sono state sostenute, soltanto, dalla Sig.ra , di tali spese la Sig.ra (esecutata) ne è morosa per la quota di sua proprietà.

L'importo di tale quota è pari ad €. 2.833,28 così come meglio esplicitato al punto della presente relazione "Criterio di stima" - Primo metodo di valutazione -

13 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO PART. SUB 3

- TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare n. _Registro Generale n. Atto Repertorio n. del _Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di: con sede in Milano (MI).

a carico di: , il , C.F. , per la quota di 6/12

attiva su: Immobile sito in n. in Rogliano (CS), censito al foglio particelle graffate n. sub 3, piano T-1°-2°, categoria A/4, cl. 3., vani 7,5 del N.C.E.U. dello stesso comune.

Come risulta dalle visure storiche richieste dal sottoscritto CTU , l'immobile identificato al foglio , part. , sub 3 nasce dalla soppressione, così come riportato in "Variazione in soppressione del pratica n. , in atti dal - VARIAZIONE FUSIONE – VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.)", degli immobili identificati rispettivamente al foglio part. , sub 1, Piano T, sito in n. e foglio part. , sub 2, Piano 1°-2°, sito in del comune di Rogliano (CS).

Pertanto, di seguito vengono riportati, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà delle unità immobiliari identificate al foglio part. , sub 1 e 2:

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO PART. SUB 1

- TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare n. _Registro Generale n. Atto Repertorio n. del _Pubblico ufficiale ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale _____
ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’

- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale _____
ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’

- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
a favore di: _____ il _____, C.F. _____
_____, per la quota di:
- 6/12 relativamente all’unità negoziale n.1
- 24/84 relativamente all’unità negoziale n.2
a carico di: _____ il _____, C.F. _____

- attiva su: unità negoziale n.1 (immobile n.1): Immobile sito in _____ in _____
Rogliano (CS), censito al foglio _____, particelle graffate n. _____, sub 1, categoria A/4, vani
2,0 del N.C.E.U. dello stesso comune.

- unità negoziale n.1 (immobile n.2): Immobile sito in _____ in _____
Rogliano (CS), censito al foglio _____, particelle graffate n. _____, sub 2, categoria A/4, vani
5,5 del N.C.E.U. dello stesso comune.

- unità negoziale n.2: Immobile sito in _____ in Rogliano (CS), censito
al foglio _____, particelle graffate n. _____, sub 1, categoria C1, mq 39 del N.C.E.U. dello
stesso comune.

- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO PART. SUB 2

- TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare n. _Registro Generale n.
Atto Repertorio n. del _Pubblico ufficiale '
ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare n. _Registro Generale n.
Atto Repertorio n. del _Pubblico ufficiale
ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare n. _Registro Generale n.
Atto Repertorio n. del _Pubblico ufficiale
ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare n. _Registro Generale n.
Atto Repertorio n. del _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
a favore di: _____ il _____, C.F. _____
, per la quota di:
- 6/12 relativamente all'unità negoziale n.1
- 24/84 relativamente all'unità negoziale n.2

a carico di: _____ il _____, C.F. _____

attiva su: unità negoziale n.1 (immobile n.1): Immobile sito in _____ in
Rogliano (CS), censito al foglio _____ particelle graffate n. _____, sub 1, categoria A/4, vani
2,0 del N.C.E.U. dello stesso comune.

unità negoziale n.1 (immobile n.2): Immobile sito in _____ in
Rogliano (CS), censito al foglio _____ particelle graffate n. _____, sub 2, categoria A/4, vani
5,5 del N.C.E.U. dello stesso comune.

unità negoziale n.2: Immobile sito in _____ in Rogliano (CS), censito
al foglio _____ particelle graffate n. _____, sub 1, categoria C1, mq 39 del N.C.E.U. dello
stesso comune.



- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO PART.

- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di: _____ con sede in Milano (MI).

a carico di: _____, nata _____ il _____, C.F. _____
_____, per la quota di 6/12

attiva su: Immobile sito in _____ censito al
foglio _____ particelle graffate n. _____, piano 1°, categoria A/3, cl. 1., vani 8,5 del N.C.E.U.
dello stesso comune.
- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale
ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale
ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale _____
ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
a favore di: _____, nata _____ il _____, C.F. _____
_____, per la quota di:
- 6/12 relativamente all'unità negoziale n.1
- 24/84 relativamente all'unità negoziale n.2

a carico di: _____, nato _____ il _____, C.F. _____

attiva su: unità negoziale n.1(immobile n.3): Immobile sito in _____
in _____ censito al foglio _____, particelle graffate n. _____, piano 1°,
categoria A/3, cl. 1., vani 8,5 del N.C.E.U. dello stesso comune.

unità negoziale n.2: Immobile sito in _____ in Rogliano (CS), censito
al foglio _____, particelle graffate n. _____, sub 1, categoria C1, mq 39 del N.C.E.U. dello
stesso comune.

- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale PRETURA
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE



14 PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Al fine di ottemperare al mandato del G.E. e quindi, accertare se i beni oggetto di pignoramento siano soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità, si precisa che è stata fatta richiesta all'ufficio competente in materia del Comune di Rogliano (CS) il quale, non ha rilasciato detta documentazione.

Si riportano a seguire in modalità sintetica, le date di richiesta accesso atti e le relative notifiche di protocollo da parte dell'ente competente:

1. Mail Pec del : "Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
protocollata: "con il numero del ".
2. Mail Pec del : "Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
protocollata: "con il numero del ".
3. Mail Pec del : Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
protocollata: "con il numero del ".
4. Mail Pec del : Es. Imm. 62-2022 R.G.E. - Richiesta Accesso Atti"
protocollata: "con il numero del ".

Si allegano le richieste e i solleciti inoltrati dallo scrivente CTU all'ufficio competente e i relativi di numeri di protocollo delle succitate richieste.

15 STIMA DELL'IMMOBILE

Nell'elaborazione del giudizio tecnico – estimativo degli immobili sopra descritti sono stati considerati tutti i fattori che possono influire sul valore economico del bene. Allo scopo, sono state esaminate sia le caratteristiche di tipo estrinseco (es. zona urbanistica, ubicazione dell'immobile rispetto ai servizi pubblici e di carattere generale, distanza dalle infrastrutture e dalle strutture commerciali e ricreative, altro) sia di tipo intrinseco (es. esposizione, stato di manutenzione dell'edificio e dell'appartamento stesso, qualità delle rifiniture interne e degli impianti tecnologici presenti, dimensioni dei vani rispetto alla loro destinazione d'uso, distribuzione e divisione degli spazi interni, dotazione dei servizi).

Considerando che gli immobili oggetto di causa sono in numero pari a due e considerando la loro differente natura nello stato di fatto, il criterio di stima degli immobili è composto da due fasi.

Una prima fase riguarda la stima dell'immobile censito al foglio , particelle graffate n. sub 3 del N.C.E.U. del Comune di Rogliano (CS), per il quale è stato acquisito "Permesso a costruire n. del Rif. prot. e ".

Una seconda fase, invece, inerente la stima dell'immobile censito al foglio , particelle graffate n. del N.C.E.U. del Comune di Rogliano (CS) e del sottotetto privi di qualsiasi autorizzazione e certificazione poiché realizzati in data antecedente al 2 settembre 1967 come da atto notorio allegato.



Al fine di definire il più probabile “*Valore di Mercato*” degli immobili oggetto di causa, si è fatto riferimento alle nuove linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, di cui al Protocollo d’intesa sottoscritto dall’ABI insieme ai principali operatori del mercato del 05 aprile 2022, facendo riferimento alle fonti normative attualmente vigenti, ossia “*REQUISITO 3 – Procedure e metodi di valutazione*”

Si definisce *Valore di Mercato*: “L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe affittato alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un locatore e un locatario consenzienti alle condizioni effettive o presunte del contratto di locazione e le normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Diversi sono gli approcci estimativi che possono essere utilizzati anche in modo combinato, ove ritenuto necessario dal valutatore, e si suddividono in:

1. Metodo del confronto di mercato

L’approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni. Il metodo si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili e di complessi immobiliari. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili), migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e conseguentemente, l’attendibilità del risultato. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Per rilevare la congiuntura di mercato nel caso di stime insufficienti, non rilevabili e/o di transazioni inattendibili, possono essere prese in considerazione, previa analisi delle caratteristiche, le richieste di prezzi di immobili simili (*asking price*). Ciò presuppone che il committente, nella fase preliminare della sottoscrizione dell’incarico, venga informato delle potenziali criticità che verranno analizzate nel rapporto estimativo.

Per determinare il valore di mercato è quindi necessario procedere ad aggiustamenti ponendo in rilievo differenze e caratteristiche anche legali, economiche e fisiche degli immobili oggetto di confronto e stima.

2. Metodo di trasformazione

Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell’immobile trasformato e il costo della trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell’utile dell’iniziativa immobiliare alla data di valutazione. I costi necessari per la trasformazione sono suddivisi in:

- 1) costi di edificazione e/o ristrutturazione.
- 2) costi accessori.

1) I costi di edificazione e/o ristrutturazione, a titolo esemplificativo, possono essere individuati in:

- costi connessi alla trasformazione edilizia;
- oneri di urbanizzazione;
- oneri professionali.



I costi connessi alla trasformazione edilizia si possono determinare in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona; il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico-estimativo delle opere realizzate.

2) I costi accessori, a titolo esemplificativo e non esaustivo, possono essere individuati in:

- oneri finanziari;
- marketing;
- avviamento commerciale;
- imprevisti;
- altro.

CRITERI DI STIMA – IMMOBILE FOGLIO N. PART.LLA - PRIMO METODO DI VALUTAZIONE -

Per tale immobile, considerando che lo stesso è interessato da interventi di ristrutturazione sismica, la stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di trasformazione. È stato, quindi, applicato il “**metodo di trasformazione**” che, ricordiamo, è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione.

Formalmente, il valore di trasformazione è dalla formula riportata di seguito:

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

dove:

- V_{tr} = valore di trasformazione
- V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione
- K_{tr} = costi di trasformazione

La stima di un bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima permette di interpretare il valore dei beni immobili destinati a trasformazione come *valore residuo*.

La stima del valore residuo può portare ad un valore positivo oppure anche nullo o negativo.

La stima del valore di trasformazione è spesso compresa in valutazioni di convenienza di scelte di investimento.

In particolare, la stima del V_{tr} può essere confrontata con il prezzo di offerta della proprietà immobiliare:

- se V_{tr} stimato è **superiore** o **uguale** al **prezzo di offerta**, allora l'investimento è conveniente.
- se V_{tr} stimato è **inferiore** al prezzo di offerta, allora l'investimento non è conveniente.



VALORE DI MERCATO DOPO LA TRASFORMAZIONE (VMP)

Le quotazioni di mercato per immobili della stessa tipologia, ubicati nella zona di Rogliano (CS), rilevati consultando i dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre anno 2022 sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, indicano per abitazione di tipo economico, in stato conservativo di tipo normale, un valore min. pari a 435,00 €/mq e un max. pari a 630,00 €/mq per appartamenti.

Parimenti, consultando i dati forniti dalle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona, indicano un valore unitario ordinario di circa 590,00 €/mq per appartamenti e di circa 50,00 €/mq per balconi, terrazzi e sottotetti. Pertanto, si ha:

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	mq
Superficie abitazione – P.T; P.1° e P.2°	181,60
Balconi – P.1°	2,93
Balconi – P.2°	8,40
Scala interna	8,40

VALORE UNITARIO ORDINARIO

Considerando nello specifico, che l'immobile oggetto di pignoramento è interessato da lavori di ristrutturazione e che il valore di Vmp è da riferirsi al valore dopo la trasformazione, pertanto definibile in condizioni conservative come "normali", si è ritenuto opportuno applicare il valore max. pari a 630,00 €/mq.

Destinazione	€/mq
Superficie abitazione – P.T; P.1° e P.2°	630,00
Balconi – P.1°	50,00
Balconi – P.2°	50,00
Scala interna	630,00

VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base dei dati sopra determinati il valore di mercato dopo la trasformazione è quindi pari a:

Destinazione	mq	€/mq	€
Superficie abitazione – P.T; P.1° e P.2°	181,60	630,00	114.408,00
Balconi – P.1°	2,93	50,00	146,50
Balconi – P.2°	8,40	50,00	420,00
Scala interna	8,40	630,00	5.292,00
Totale			120.266,50

Per la stima in questione, il valore complessivo è stato quindi deprezzato, per tenere conto, così come dichiarato nel verbale di sopralluogo dal Sig. _____ e come accertato in fase di sopralluogo dallo stesso



CTU, che il fabbricato nonostante interessato da lavori di ristrutturazione sismica, allo stato attuale resta grezzo ovvero privo di rifiniture interne e privo di qualsiasi impianto, applicando, all'uopo, una quota di abbattimento pari al 10 %. Pertanto, il valore "Vmp" dell'intero immobile è di €. 108.239,85.

VALORE COSTI DI TRASFORMAZIONE (KTR)

Per quanto riguarda il costo della trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione, esso si suddivide in:

- 1) costi di edificazione e/o ristrutturazione:
 - costi connessi alla trasformazione edilizia;
 - oneri di urbanizzazione;
 - oneri professionali.
- 2) costi accessori:
 - oneri finanziari;
 - marketing;
 - avviamento commerciale;
 - imprevisti;
 - altro.

Nel caso in esame, considerando che a mezzo mail è stato acquisito il Quadro Economico dei Lavori di ristrutturazione, nonché il contratto d'appalto ed il Computo Metrico Estimativo dei Lavori che verranno inseriti come allegati al portale telematico, i costi connessi alla trasformazione edilizia sono stati determinati attraverso il procedimento analitico che si basa sulla redazione del computo metrico-estimativo delle opere realizzate.

Come si evince dal Quadro Economico l'importo totale dei lavori ammonta a €. 101.766,56. Considerando che, secondo il Decreto Legge vigente, il limite massimo detraibile per interventi legati al Sismabonus è pari ad €. 96.000,00, la differenza pari ad €. 5.766,56 resta a carico del committente. Pertanto, tale importo va diviso per le rispettive quote di proprietà fra i diversi comproprietari. Si ha quindi:

- Sig.ra	per quota 3/12:	€. 1.441,64
- Sig.	per quota 3/12:	€. 1.441,64
- Sig.ra	per quota 6/12:	€. 2.833,28

VALORE DI TRASFORMAZIONE (VTR)

Alla luce di quanto sopra, il valore di trasformazione dell'intero immobile secondo tale metodo è:

$$- Vtr = Vmp - Ktr = €. 108.239,85 - €. 101.766,56 = €. 6.473,29$$

Considerando che tale metodo di valutazione è più indicato nel caso in cui si debba eseguire una valutazione di tipo economico tra costi e benefici ai fini di una ristrutturazione di un qualsiasi immobile, si è ritenuto opportuno calcolare il valore di mercato di tale immobile anche mediante il "metodo del confronto di mercato".



CRITERI DI STIMA – IMMOBILE FOGLIO N. . . . PART.LLA - SECONDO METODO DI VALUTAZIONE -

Per tale immobile, si è proceduto inoltre ad eseguire un secondo metodo di valutazione, “**metodo del confronto di mercato**”, la cui stima si basa sull’aspetto economico del valore di mercato.

Nello specifico, tale metodo, si basa sulla “comparazione” dei prezzi di vendita di immobili simili, in tempi recenti, nella zona.

Il parametro considerato è la superficie commerciale espressa in mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	mq
Superficie abitazione – P.T; P. 1° e P.2°	181,60
Balconi – P.1°	2,93
Balconi – P.2°	8,40
Scala interna	8,40

VALORE UNITARIO ORDINARIO

Le quotazioni di mercato per immobili della stessa tipologia, ubicati nella zona di Rogliano (CS), rilevati consultando i dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre anno 2022 sul sito dell’Agenzia dell’Entrate, indicano per abitazione di tipo economico, in stato conservativo di tipo normale, un valore min. pari a 435,00 €/mq e un max. pari a 630,00 €/mq per appartamenti. Parimenti, consultando i dati forniti dalle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona, indicano un valore unitario ordinario di circa 590,00 €/mq per appartamenti e di circa 50,00 €/mq per balconi, terrazzi e sottotetti. Considerando, nello specifico, che l’immobile oggetto di pignoramento non versa in condizioni conservative definibili come “normali” a causa dell’intervento di ristrutturazione, si è ritenuto opportuno applicare il valore min. pari a 590,00 €/mq. Pertanto, si ha:

Destinazione	€/mq
Superficie abitazione – P.T; P.1° e P.2°	590,00
Balconi – P.1°	50,00
Balconi – P.2°	50,00
Scala interna	590,00

VALORE DELL’IMMOBILE

Sulla base dei dati sopra determinati il valore di mercato del bene stimato è quindi pari a:

Destinazione	mq	€/mq	€
Superficie abitazione – P.T; P.1° e P.2°	181,60	590,00	107.144,00
Balconi – P.1°	2,93	50,00	146,50
Balconi – P.2°	8,40	50,00	420,00
Scala interna	8,40	590,00	4.956,00
Totale			112.666,50



Il risultato viene / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provinto: COSENZA
 Comune: FIGLIARDO
 Frazione: Contrada CANTO STORICO E ARGO PIA' PRODIGINE
 Codice di zona: 01
 Microarea catastale: n. 1
 Tipologia prevalente: Edificazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Edificazioni civili	NORMALE	580	770	1	2,2	2,9	1
Edificazioni di tipo economico	NORMALE	430	830	1	1,6	2,4	1
Box	NORMALE	290	420	1	1,5	2,2	1

• Lo STATO CONSERVATIVO è valutato con lettere A-Z in ordine di qualità più frequente al 2000
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 • La prevalenza del carattere economico di un'immobile si determina sulla base dei valori Min e Max di Mercato e di Locazione come stati oggetto di ricerca.
 • Per la tipologia Box, l'importo unitario di locazione non risulta significativo al momento appreso dallo stesso sistema di stato conservativo.
 • Per la tipologia Box, il giudizio L/M si è da intendere riferito alla possibile destinazione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda:
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tabella è indicato lo stato di conservazione e l'indicazione che può assumere i seguenti valori:
 • Ottimo
 • Normale
 • Scadente

Fonte: banca dati della Banca Immobiliare e in generale, indicata in merito alla locazione nella quale esse risulta, così come definita dal Comune di zona del D.P.R. N. 138 del 22 marzo 1980.

Per la stima in questione il valore complessivo è stato, quindi, deprezzato per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, applicando, all'uopo, una quota di abbattimento pari al 20 %.

Tale quota d'abbattimento, è stata valutata sulla base degli interventi in corso e sul fatto che ad ultimazione eseguita l'immobile verserà in stato grezzo, senza rifiniture interne, infissi e impianti di alcun genere.

Pertanto, valutando i fattori: esterni, riguardanti la collocazione dell'immobile sul territorio ed interni, riguardanti le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, si ritiene di poter indicare quale più probabile valore commerciale unitario dell'intero immobile costituito da P.T., P.1° e P.2° l'importo di €. 90.133,20 (Novantamilacentotrentatré/20).

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di ottemperare al mandato del G.E. e dare un giudizio tecnico – estimativo, per mezzo del quale si possa indicare un valore di mercato che più si avvicini al reale valore dell'immobile:

- considerando la particolarità delle agevolazioni fiscali legate al "Sismabonus" poiché, per come stabilito dal decreto ministeriale, l'importo dei lavori viene calcolato sulla base delle voci del Prezziario DEI e non secondo quelle dei Prezziari delle Regioni;
- considerando che l'importo delle voci del Prezziario DEI incide per un buon 25% in più rispetto all'utilizzo delle corrispondenti voci secondo il Prezziario della Regione Calabria (nel caso in esame);
- considerando che il "metodo di trasformazione" è un metodo più indicato nel caso in cui si debba eseguire una valutazione di tipo economico tra costi e benefici ai fini di una ristrutturazione di un qualsiasi immobile ed ai fini di un eventuale mutuo/cessione da parte di Istituti Bancari,

il sottoscritto CTU ritiene che sia più adatto indicare come valore di mercato, per l'immobile oggetto di causa, quello determinato mediante utilizzo del "metodo del confronto di mercato".

CITTA' DI STIMA - IMMOBILE FOGLIO N. PART. IIA

Per tale immobile, la stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. È stato applicato il "metodo del confronto di mercato" che, ricordiamo, si basa sulla "comparazione" dei prezzi di vendita di immobili simili, in tempi recenti, nella zona. Il parametro considerato è la superficie commerciale espressa in mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	mq
Superficie abitazione – P.T + 1° P.R.	64,00
Superficie abitazione – P.1° + 2° P.R.	63,50
Superficie abitazione – P.2° + 3° P.R.	50,00
Superficie sottotetto	57,00
Balconi – P.2°	5,00
Terrazzo – P. Copertura	10,00

VALORE UNITARIO ORDINARIO

Le quotazioni di mercato per immobili della stessa tipologia, ubicati nella zona di Rogliano (CS), rilevati consultando i dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre anno 2022 sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, indicano per abitazione di tipo economico, in stato conservativo di tipo normale, un valore min. pari a 435,00 €/mq e un max. pari a 630,00 €/mq per appartamenti. Parimenti, consultando i dati forniti dalle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona, indicano un valore unitario ordinario di circa 590,00 €/mq per appartamenti e di circa 50,00 €/mq per balconi, terrazzi e sottotetti.

Considerando, nello specifico, che l'immobile oggetto di pignoramento non versa in condizioni conservative definibili come "normali" a causa della sua vetustà, si è ritenuto opportuno applicare il valore min. pari a 435,00 €/mq. Pertanto, si ha:

Destinazione	€/mq
Superficie abitazione – P.T; P.1° e P.2°	435,00
Balconi e terrazzi – P.2° e Copertura	50,00
Superficie sottotetto	50,00

VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base dei dati sopra determinati il valore di mercato del bene stimato è quindi pari a:

Destinazione	mq	€/mq	€
Superficie abitazione – P.T + 1° P.R.	64,00	435,00	27.840,00
Superficie abitazione – P.1° + 2° P.R.	63,50	435,00	27.662,50
Superficie abitazione – P.2° + 3° P.R.	50,00	435,00	21.750,00
Superficie sottotetto	57,00	50,00	2.850,00
Balconi – P.2°	5,00	50,00	250,00

Terrazzo – P. Copertura	10,00	50,00	500,00
		Totale	80.852,50

Per la stima in questione il valore complessivo è stato, quindi, deprezzato per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, applicando, all'uopo, una quota di abbattimento pari al 30 %.

Tale quota d'abbattimento, è stata valutata sulla base della vetustà in cui versa l'immobile poiché l'edificio ha più di 40 anni d'età e sulla necessità di una fase di ristrutturazione (vedi solai danneggiati, lesioni lungo i muri ecc..) e quindi non più idonei a svolgere le funzioni per le quali sono stati progettati all'epoca della sua realizzazione.

Pertanto, valutando i fattori: esterni, riguardanti la collocazione dell'immobile sul territorio ed interni, riguardanti le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, si ritiene di poter indicare quale più probabile valore commerciale unitario dell'intero immobile costituito da P.T., P.1°, P.2° e sottotetto l'importo di €. **56.596,75** (Cinquantaseimilacinquecentonovantasei/75).

16 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il CTU ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in:

Valore del bene foglio n. part.lla :	90.133,20 €.	(Novantamilacentotrentatre/20 Euro)
Valore del bene foglio n. part.lla :	56.596,75 €.	(Cinquantaseimilacinquecentonovantasei/75 Euro)

Il presente elaborato di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato redatto nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 62/2022 R.G.E. dal sottoscritto ing. Francesco Domignoni, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia.

Nel rassegnare l'incarico per le relative determinazioni e conclusioni il CTU rimane a disposizione per quant'altro possa ritenersi utile, e con l'occasione, porge distinti saluti.

Mendicino, li 03/01/2023



17 OSSERVAZIONI

In data _____ lo scrivente CTU ha inoltrato la Relazione di perizia a mezzo mail alle parti e in data _____ ha depositato la stessa nel fascicolo telematico.

A seguito delle osservazioni depositate nel fascicolo telematico dallo Studio Legale _____ nell'interesse del _____, così come da richiesta esplicitata nelle succitate osservazioni, si riporta a seguire il valore delle singole quote pignorate appartenenti alla debitrice esecutata ed ai comproprietari non esecutati, in considerazione dell'eventuale interesse dei comproprietari all'acquisto delle stesse, al fine di scongiurare la vendita per intero dei beni immobili.

1) IMMOBILE FOGLIO _____, PART.LLA : _____, SUB 3

Valore stimato dell'immobile: _____ 90.133,20 €. (Novantamilacentotrentatre/20 Euro)

per cui un riparto pro-quota è pari a:

- Sig.ra _____ per quota pari a 3/12 = 22.533,30 €.
- Sig. _____ per quota pari a 3/12 = 22.533,30 €.
- Sig.ra _____ per quota pari a 6/12 = 45.066,60 €.

2) IMMOBILE FOGLIO _____ PART.LLA _____

Valore stimato dell'immobile: _____ 56.596,75 €. (Cinquantaseimilacinquecentonovantasei/75 Euro)

per cui un riparto pro-quota è pari a:

- Sig.ra _____ per quota pari a 3/12 = 14.149,19 €.
- Sig. _____ per quota pari a 3/12 = 14.149,19 €.
- Sig.ra _____ per quota pari a 6/12 = 28.298,37 €.

