

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento n°21/2021

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Cosenza, li 03/01/2022

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.^{ssa} [REDACTED]

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio attinente al provvedimento esecutivo n°21/2021 promossa da MAIOR SPV S.R.L contro [REDACTED].

Premesso che

il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini è stato nominato C.T.U. alla causa indicata in oggetto e dopo il giuramento di rito, in data 08/11/2021, venivano verbalizzati i quesiti oggetto della causa, stabilendo il termine per il deposito della relazione peritale entro il 14/01/2022 e fissando la prossima udienza per giorno 01/03/2022;

con riferimento all'incarico in oggetto, il sottoscritto, al fine di dare risposta ai quesiti richiesti, espone quanto segue:

Giorno 03/12/2021 a seguito dell'avviso spedito alle parti, si procedeva alla prima visita di sopralluogo.

Giorno 20/12/2021 acquisiva i documenti rilasciati dall'ufficio anagrafe e dall'ufficio tecnico del comune di Grimaldi.

Tutto questo si rendeva necessario per espletare nel migliore dei modi l'incarico affidatogli.

PRIMO QUESITO:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto- e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:

- a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo;
- b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto



in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

risposta:

lo scrivente, dopo aver visionato e controllato la documentazione necessaria per la stesura della presente perizia tecnica d'ufficio, assevera che la documentazione di cui all'art. 567 è presente all'interno del fascicolo di causa e conferma la corrispondenza tra la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e il diritto oggetto di pignoramento così come risulta dal certificato notarile allegato a firma del Notaio [REDACTED]. **allegato n°1**

SECONDO QUESITO:

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

risposta:

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole risulta essere quello derivante dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria e catastale a firma del Notaio [REDACTED] e già presente agli atti. **allegato n°1**

TERZO QUESITO:

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

risposta:

le mappe censuarie, **allegato n°2**, sono state acquisite presso gli uffici competenti e identificano in modo univoco e corretto il bene pignorato.

QUARTO QUESITO:

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con



riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

risposta:

In seguito agli avvisi alle parti, il giorno tre del mese di dicembre dell'anno duemilaventuno hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, così come risulta dal verbale di sopralluogo, **allegato n°3**, alla presenza della Signor ██████████, si è rilevato e fotografato il seguente immobile: **allegato n°4**.

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Grimaldi alla via Tommaso Maio snc, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio 7, particella n°258 sub 6, piano terra, categoria A03, classe 01, abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 vani, rendita euro 317,62 intestato a ██████████ c.f. ██████████ proprietario per 1/1;*
- Porzione di fabbricato sito nel comune di Grimaldi alla via Tommaso Maio snc, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio 7, particella n°258 sub 7, piano primo, categoria F03, unità in corso di costruzione, intestato a ██████████ c.f. ██████████ proprietario per 1/1;*

L'unità immobiliare costituente il fabbricato, che risulta di gradevole aspetto, recintata su tutti e quattro i lati con annesso un ampio piazzale sulla parte sud e ovest, a seguito del sopralluogo svolto, risulta di fatto essere così composta: da un cancello posto sul lato nord, su via T. Maio snc si accede, oltrepassando il giardino, ad un portico in legno, con una superficie pari a 16,30 mq che protegge dalle intemperie il portoncino di ingresso in legno massello al piano terra, oppure al primo piano tramite una scala esterna.

Le caratteristiche tipologiche e compositive dei singoli piani sono descritte come di seguito:

il piano terra, formato da un ingresso di circa 6,3 mq, permette di accedere al soggiorno, con affaccio su un balcone ancora non pavimentato sul lato est, inoltre all'ingresso è presente un altro accesso sul lato ovest che conduce al disimpegno relativo alla zona notte.

Il soggiorno risulta di gradevole aspetto, il solaio di copertura realizzato in legno, che copre pure la cucina, con le travi a vista e in pendenza, sono caratteristiche che si intonano bene con i pavimenti in parquet di buona qualità, le porte interne in legno massello e gli infissi esterni in legno con avvolgibili comandati elettricamente.

L'accesso è servito da un gradino posto al di sotto di un arco realizzato con mattoni a faccia vista e sulla parete posta sul lato sud, rivestita in pietra naturale, che fa da cornice alla finestra, si può osservare nell'angolo un caminetto che completa la stanza, la superficie calpestabile è pari a mq 34,20 e l'altezza di piano varia da 3,56 a 2,66 ml dal pavimento all'intradosso del solaio, sul lato nord del soggiorno è presente una porta scorrevole che permette il passaggio alla cucina, con una superficie calpestabile pari a 10,55 mq e servita da una finestra che affaccia sul giardino posto sul lato nord.



Il disimpegno, con una superficie calpestabile pari a mq 8,75 che permette il transito alla zona notte tramite una porta in legno massello con pannello in vetro smerigliato, garantisce l'accesso ai seguenti ambienti:

- la prima porta sulla destra permette l'accesso al bagno, con una superficie pari a mq 7,10 all'interno del quale è presente una vasca da bagno con doccia incorporata, una finestra, i servizi igienici e un piano di lavoro in granito con due lavabi incorporati comprensivi degli aramadietti di servizio;
- la seconda porta sulla destra consente l'adito al locale lavanderia, servito da una finestra e completo di un lavatoio, la superficie calpestabile è pari a mq 4,10;
- attraverso la terza porta sulla destra, si accede alla stanza da letto con affaccio sul giardino posto sul lato nord, uguale alle due stanze già descritte, e avente una superficie calpestabile pari a mq 10,78;
- dalla porta posta in fondo al disimpegno si entra nel ripostiglio servito da una finestra con affaccio sul lato ovest, la superficie calpestabile pari a mq 7,10;
- la seconda porta sul lato sinistro del disimpegno apre in una stanza da letto, con finestra sul lato sud e presenta una superficie calpestabile pari a mq 13,00;
- varcata la prima porta, che si trova sul lato sinistro del disimpegno, ci si immette in una stanza da letto pari a 13,45 mq e servita da una finestra che affaccia sul lato sud, sul lato est si possono notare due porte scorrevoli: la prima conduce in un bagno di 2,90 mq, senza bidet ma con il servizio igienico, il lavabo, la doccia e una piccola finestra che affaccia sul lato sud; la seconda, con pannello a specchio, a servizio di un armadio a muro di mq 2,25.

La superficie calpestabile del manufatto è pari a mq 120,48 mentre la superficie totale consta di mq 157,00 e il balcone pari a mq 8,00.

Come già detto, l'accesso al primo piano, è garantito da una scala esterna che permette, varcato un portoncino in legno massello, l'ingresso in un ambiente molto grande e servito da due finestre poste sui lati nord e sud e che presumibilmente sarà adibito a cucina soggiorno una volta rifinito, poiché allo stato attuale l'intero piano è allo stato rustico, unità in corso di costruzione, e sono presenti solo parte degli infissi esterni e le murature interne che delimitano i vari ambienti oltre al solaio di copertura realizzato in legno, con le travi a vista e in pendenza, con altezze variabili da ml 2,95 a ml 3,84 un disimpegno posto di fronte all'ingresso principale, con relativo soppalco pari a mq 3,70 permette di accedere ai quattro vani già delimitati e serviti da balcone o finestre, la superficie calpestabile del manufatto è pari a mq 76,10 mentre la superficie totale consta di mq 93,45 e il balcone pari a mq 10,00.

L'immobile tutto si presenta in buono stato di conservazione, ben rifinito e pitturato esternamente, sono presenti, al piano terra, l'impianto idraulico e quello elettrico, il riscaldamento e la produzione di acqua calda, riferisce il proprietario, sono garantite da una stufa a pellet posta al piano seminterrato.

La zona dove è ubicata l'abitazione, sita nel comune di Grimaldi, posta a circa 30 km da Cosenza e facilmente raggiungibile, risulta essere interessata da molteplici interventi edificatori, ben servita dai



mezzi pubblici e inserita in uno sviluppo urbano che comprende negozi e servizi di vario genere, **allegato n°5**.

QUINTO QUESITO:

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

risposta:

la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento identificano in modo univoco l'immobile. **allegato n°1**

SESTO QUESITO:

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

risposta:

Dal raffronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie redatte a seguito del rilievo effettuato nella data del sopralluogo, **allegato n°6**, risultano piccole differenze, nello specifico:

- Sulla planimetria catastale non è riportato il portico;
- La porta relativa alla cucina, al bagno, al ripostiglio e alla camera da letto sono spostate;
- Il disimpegno risulta di poco più ampio;
- La cabina armadio è più piccola ed è stato inserito un bagno a servizio della camera da letto;
- Le dimensioni di alcune finestre sono diverse;

Le spese presunte per aggiornare la planimetria catastale ammontano a € 500,00.

SETTIMO QUESITO:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

risposta:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico non è stata acquisita presso gli uffici competenti perché trattasi di un fabbricato già costruito e inoltre non risultano pignorati terreni.

OTTAVO QUESITO:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985,



n°47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica n°380 del 6 giugno 2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

risposta:

La conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, sulla base dei documenti rilasciati dal comune di Grimaldi, **allegato n°7**, è riferita all'attestazione con protocollo n°1088 rilasciata in data 08/04/2010 con la quale si evidenzia che il progetto a firma dell'Ing. [REDACTED], iscrizione n°2124, prevedeva i lavori di completamento da eseguire su un fabbricato “ *realizzato a seguito del permesso di costruire in sanatoria n°15 del 22/12/2004 e n°16 del 27/12/2004, ... allo stato attuale sono presenti solo le tramezzature interne ed i massetti e sono privi di pavimenti, infissi esterni ed interni, intonaci e tinteggiatura interni ed esterni e degli impianti idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento. La copertura dell'intero fabbricato non è stata completata per come previsto in progetto*”.

Da una attenta analisi degli elaborati progettuali e da un confronto con il rilievo planimetrico effettuato, **allegato n°6A**, scaturisce la singolare situazione per la quale, pur essendo il fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico, tenuto conto delle dimensioni e della volumetria realizzata, al progetto originario, ad eccezione di alcune finestre e balconi poste in modo differente, presenta delle difformità, dal punto di vista statico, in quanto le pareti poste soprattutto sui lati nord e sud, che dovevano essere realizzate con un profilo in alluminio anodizzato e vetro camera sono state realizzate in muratura, da ciò risulta una differenza tra il progetto approvato e il manufatto costruito, nello specifico dalla documentazione acquisita non risulta e non è stato richiesto il certificato di agibilità.

In merito alla domanda di accertare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni onde computare, in caso di riscontrati abusi, i costi da sostenersi per la sanatoria degli stessi, il Sottoscritto, alla luce di quanto narrato, ritiene che gli abusi riscontrati potrebbero essere sanati ripresentando al comune di Grimaldi una nuova pratica edilizia intesa ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria, previo:

- ✓ controllo degli standard urbanistici;



- ✓ verifica della qualità dei materiali con i quali è stata realizzato il manufatto;
- ✓ elaborazione di un rilievo dettagliato delle strutture e di uno studio geologico del sito;
- ✓ il carotaggio di elementi portanti, considerate le dimensioni e il numero dei piani del fabbricato, prelevati ed analizzati da un laboratorio di ingegneria riconosciuto;
- ✓ eventuali prove pacometriche, ad ultrasuoni e con sclerometro, necessarie per evincere l'orditura dei solai e la quantità e disposizione delle armature metalliche.

Se i risultati forniti dalle prove risulteranno in accordo con quanto previsto dalla normativa vigente, si potrà redarre il certificato di collaudo statico, il certificato di agibilità e la spesa presunta, può variare tra un minimo di € 10.000,00 ed un massimo di € 15.000,00 comprensive di spese tecniche.

NONO QUESITO:

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

risposta:

La vendita del bene pignorato potrà essere riferita a due lotti, tenuto conto delle planimetrie allegate e del sopralluogo effettuato dal sottoscritto:

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Grimaldi alla via Tommaso Maio snc, così identificato catastalmente: *catasto fabbricati, foglio 7, particella n°258 sub 6, piano terra, categoria A03, classe 01, abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 vani, rendita euro 317,62 intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/1;*
- Porzione di fabbricato sito nel comune di Grimaldi alla via Tommaso Maio snc, così identificato catastalmente: *catasto fabbricati, foglio 7, particella n°258 sub 7, piano primo, categoria F03, unità in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/1;*

DECIMO QUESITO:

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla



redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

risposta:

il signor [REDACTED] c.f. [REDACTED] risulta il solo proprietario dei beni pignorati per una quota pari a 1/1.

UNDICESIMO QUESITO:

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

risposta:

l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dal Signor [REDACTED], dalla moglie Signora [REDACTED] e dai figli ancora minorenni [REDACTED]. **allegato n°8;**

DODICESIMO QUESITO:

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

risposta:

non risulta, alla data del sopralluogo, che l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

TREDICESIMO QUESITO:

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

risposta:

non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e sui beni oggetto del pignoramento non gravano diritti demaniali o servitù pubbliche o usi civici da affrancare o riscattare.

TREDICESIMO BIS QUESITO:



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

risposta:

considerato che il bene pignorato non è all'interno di un condominio, non vi sono spese straordinarie deliberate e le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile sono quelle relative all'uso a cui sarà destinato.

QUATTORDICESIMO QUESITO:

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

risposta:

Al fine di poter determinare il valore attuale dell'immobile sopra descritto si è utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" sulla base di ricerche di mercato assunte in loco e confrontando i prezzi e le caratteristiche di alcuni immobili venduti nella stessa zona. I valori stimati sono dei valori di mercato, ottenuti paragonando il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili situati nella medesima zona o in zone limitrofe. I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici quali il volume, la superficie, il n° di vani, che economici, quest'ultimi sono quei valori che tengono conto di condizioni non facilmente misurabili, ma che influenzano il valore del bene tenendo conto dell'andamento del mercato. Per determinare la stima dei beni descritti si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione di: pavimenti, pareti e soffitti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, manto di copertura, infissi, impianto idrico sanitario, le condizioni esterne del fabbricato. Lo stato dell'immobile si considera proprio in funzione di tali parametri, non tralasciando comunque la zona in cui si opera, l'ubicazione dell'area rispetto al centro urbano, la presenza dei servizi principali e l'ubicazione in una zona vicina al centro cittadino che ne permette un facile accesso e soprattutto un



agevole parcheggio sugli spazi pubblici. La presenza di attività economiche, commerciali e di servizi in genere consentono di esprimere un buon giudizio di stima dell'immobile e considerati anche i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio **allegato n°9**, con un valore medio di 760,00 €/mq nonché dai dati rilevati dal "borsinoimmobiliare.it" che fornisce un valore medio di 609,00 €/mq, **allegato n°10**, si può definitivamente concludere che i prezzi di mercato da utilizzare siano quelli derivanti dal seguente prospetto:

- **LOTTO N°1:** Porzione di fabbricato sito nel comune di Grimaldi alla via Tommaso Maio snc, così identificato catastalmente: *catasto fabbricati, foglio 7, particella n°258 sub 6, piano terra, categoria A03, classe 01, abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 vani, rendita euro 317,62 intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/1;*

Abitazione al piano terra	mq	157,00	€/mq	800,00	€	125.600,00
balcone	mq	8,00	€/mq	200,00	€	1.600,00
portico	mq	16,30	€/mq	200,00	€	3.260,00
Totale					€	130.460,00

A detrarre

Abbattimento forfettario del 15% del valore: 15% su € 130.460,00 € 19.569,00

Stima sommaria dei costi relativi alla sanatoria dell'immobile € 15.000,00

Sommano € **95.891,00**

- **LOTTO N°2:** Porzione di fabbricato sito nel comune di Grimaldi alla via Tommaso Maio snc, così identificato catastalmente: *catasto fabbricati, foglio 7, particella n°258 sub 7, piano primo, categoria F03, unità in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/1;*

unità in corso di costruzione	mq	93,45	€/mq	400,00	€	37.380,00
balcone	mq	10,00	€/mq	100,00	€	1.000,00
Totale					€	38.380,00

A detrarre

Abbattimento forfettario del 15% del valore: 15% su € 38.380,00 € 5.757,00

Sommano € **32.623,00**

QUINDICESIMO QUESITO:

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota e il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).



risposta:

si rimanda al foglio riassuntivo allegato n°11.

CONCLUSIONI

La presente relazione viene inviata, completa di n°12 documenti acclusi, allegato n°12 all'ufficio cancelleria. I documenti rilasciati dal comune di Grimaldi, sono stati richiesti dal Signor [REDACTED] su indicazioni fornite dal Sottoscritto e su espressa richiesta verbale del Signor [REDACTED], con il fine di preservare la privacy della propria famiglia considerato anche la presenza di due figli minorenni.

Si ringrazia la Signora Giudice per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Cosenza, li 03/01/2022

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini

