

RELAZIONE DI PERIZIA - PRIVACY

PROCEDURA ESECUTIVA n° 94/2017 R.G. Esec. Imm.

PARTI IN CAUSA

➤ **Banca Nuova S.p.A.**, con sede in Palermo, Via Giacomo Cusmano, 56, C.F./P.I. 05940510828, codice ABI 5132, facente parte del Gruppo Banca Popolare di Vicenza, iscritta al n.5731 dell'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari - **Creditore procedente** - rappresentata e difesa dall'avv. Claudio Francesco Clausi (c.f. CLSCDF73E13D086C, PEC studiolegaleclausi@pec.giuffre.it) ed elettivamente domiciliata presso il proprio studio sito in Cosenza, alla Via Capoderose, n.3.

➤ [REDACTED] nato a Rogliano (CS) il 14/04/1965 C.F.: [REDACTED] e residente in 87054 – Rogliano (CS), Contrada [REDACTED]; - **Debitore Esecutato**

➤ [REDACTED] nata a Cosenza il 06/05/1974 C.F.: [REDACTED] e residente in 87054 – Rogliano (CS), [REDACTED]; - **Debitore Esecutato**

PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Francesco FABBRICATORE nato a Munsingen (Germania) il 06/02/1976 e residente a Rose (CS) in c/da Stio 25, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. 4034, nominato C.T.U., in data 24/05/2020 dall'Ill.mo Giudice, Dott. Giorgio Previte, redige la presente perizia relativamente alla proc. esec. iscritta al n. 94/2017 del R.G. Esec. Imm., vertente tra la **Banca Nuova S.p.A.** e [REDACTED]

come sopra generalizzati.

OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento di un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS) alla contrada Vallegiannò, n. 10, identificato al NCEU al foglio n. 1 particella 555 sub. 14, piano 3, categoria A/2, Classe 2°, vani 5,5, superficie catastale di mq. 116, intestato agli esecutati per ½ ciascuno, in virtù di atto del 16/02/2006 per Notaio Fabio Posteraro di Cosenza, Rep. 53940/17155, trascritto il 20/02/2006 al n. 5894/4106.

CONTROLLO E QUESITO PRELIMINARE

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.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Provveda l'esperto:

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, verificati 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, verificati, 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 parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per

ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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) 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 alleghi 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".

- RISPOSTE AI QUESITI -

RISPOSTA AL CONTROLLO E QUESITO PRELIMINARE

La documentazione verificata di all'art. 567, comma 2 del Cod. Proc. Civile, risulta idonea e completa, per le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio risulta presente il deposito di certificazione notarile sostitutiva, dove la storia ipotecaria del bene va oltre i 20 anni rispetto alla data di emissione, 19/04/2017.

Dalla relazione notarile si evince che in virtù del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data

19/04/2017 ai nn. 12350/10338, vengono sottoposte a pignoramento le

seguenti unità immobiliari sita nel comune di Santo Stefano di Rogliano (CS):

- "Unità immobiliare, sita in Santo Stefano di Rogliano (CS) alla c/da Valleggiannò, interno 10, piano 1, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 1 part. 555 sub 14, cat. A/2, consistenza 5,5 vani";

Dalla relazione notarile lo scrivente CTU ha riscontrato che l'unità immobiliari sopra citata è intestata a: [REDACTED] nato a Rogliano

(CS) il 14/04/1965, C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a

Cosenza il 06/05/1974 C.F.: [REDACTED], ed è stato pignorato il

diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno in favore di **Banca Nuova**

S.p.A., con sede in Palermo, Via Giacomo Cusmano, 56, C.F./P.I.

05940510828. *(Vedi all. A – Relazione Notarile).*

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e

l'estratto catastale storico ma sono stati effettuati dal sottoscritto CTU *(Vedi*

all. B – Estratti Catastali).

E' da precisare che nella relazione notarile i dati catastali attuali e storici

degli immobili pignorati risultano indicati.

In difetto del certificato del matrimonio negli atti a deposito il sottoscritto

CTU ha acquisito il certificato di stato civile degli esegutati, che risultano

coniugati tra loro in data 31/07/1994 in regime di comunione dei beni *(Vedi*

all. C – Certificato di Matrimonio).

RISPOSTA AL QUESITO n° 1

I beni oggetto di pignoramento sono così identificati:

- Unità immobiliare, sita nel comune di Santo Stefano di Rogliano (CS) alla contrada Valleggiannò, censita al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 1 part. 555 sub 14, piano 3 (in visura erroneamente indicato piano 1), cat. A/2, abitazione di tipo civile, confinante con altre unità immobiliari di cui ai subb 11 e 13 e vano scala.

Per i beni oggetto di pignoramento al fine della presente relazione verrà costituito un solo lotto.

RISPOSTA AL QUESITO n° 2

Il bene oggetto di pignoramento, incorporato in un fabbricato di maggiore consistenza, nel comune di Santo Stefano di Rogliano (CS) alla contrada Valleggiannò.

Il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto è stato effettuato in data 09/09/2020, alla presenza della collaboratrice del custode nominato, D.ssa Maria Luisa Campise e della D.ssa Alessio Francesca quale amministratrice della ditta Immobiliare Alessio srl che ha permesso la visione di tale immobile (*v. allegato D – Verbale di Sopralluogo*).

L'unità immobiliare pignorata, fa parte di un edificio a destinazione residenziale e commerciale, costituito da tre piani fuori terra e uno interrato con forma approssimativamente quadrata e struttura portante in c.a..

L'intero edificio e le sue singole unità immobiliari risultano collegate alla rete idrica e fognaria comunale, è presente una recinzione metallica e cancello.

L'accesso avviene da ingresso comune, dove sono presenti sia una scala che l'ascensore. L'edificio che ospita il bene pignorato è ubicato alla c/da

Valleggiannò del comune di Santo Stefano di Rogliano, dista circa 2.5 chilometri dal centro e meno di un chilometro dall'uscita autostradale Rogliano, quindi agevolmente raggiungibile; nelle vicinanze sono presenti numerose attività commerciali (bar, pizzerie/ristoranti, cartolerie, autofficine, casa di riposo per anziani, ecc.), nonché al piano seminterrato del fabbricato in oggetto è presente un centro commerciale.

Descrizione del bene pignorato:

Unità Immobiliare di cui al Foglio n. 1 part. 555 sub 14

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano terzo-sottotetto così distribuito: un vano al quale si accede direttamente dall'ingresso, un disimpegno che da accesso ad altri due vani e due bagni nonché un piccolo ripostiglio.

Presenta un buono stato conservativo e gode di affacci e disposizioni buone.

Per quanto riguarda le finiture interne abbiamo: infissi in legno, pavimenti realizzati in gres, rivestimenti con piastrelle in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare è provvista di un impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante caldaia a metano e termosifoni.

L'immobile in oggetto sviluppa una superficie lorda pari a mq 112 e una superficie balconi di mq 13. Ad esso si accede per mezzo di ingresso comune e per la comunicazione verticale è presente sia la scala che l'ascensore.

Esso risulta allo stato ultimato, pertanto la sua cessione è esente IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, e quindi sarà soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale.

RISPOSTA AL QUESITO n° 3

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in data antecedente al 2 settembre 1697.

RISPOSTA AL QUESITO n° 4

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento pignorato, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. del 21/05/2002, Concessione Edilizia in variante n. 1 del 31/12/2002 e DIA in variante del 07/06/2004. Esso risulta conforme, come lo dimostra l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano in data 16/03/2005 (v. *allegato E – Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità*).

RISPOSTA AL QUESITO n° 5

Trattandosi di fabbricato non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO n° 6

L'appartamento pignorato, risulta identificato al foglio n. 1 part. 555 sub 14, piano 1, interno 10, categoria A/2 classe 2. Le discordanze catastali riscontrate sono le seguenti:

- errata indicazione del numero di piano, è indicato piano 1 mentre l'immobile è ubicato al piano 3;
- diversa distribuzione interna, la posizione del bagno e della stanza adiacente sono invertite, quindi vi è una discordanza tra lo stato di

fatto e la planimetria in atti.

Alla luce di dette difformità catastali si è provveduto ad effettuare la variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, acquisendo la nuova planimetria catastale e la visura aggiornata (v. allegato F – Planimetria Old-Planimetria New-Visura storica-Ricevuta di approvazione).

RISPOSTA AL QUESITO n° 7

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, all'atto della notifica del pignoramento le parti eseguite erano intestatari dell'immobile in forza ad atto del 16/02/2006 per Notaio Fabio Posteraro di Cosenza, Rep. 53940/17155, trascritto il 20/02/2006 al n. 5894/4106, e non vi sono altri intestatari oltre agli eseguiti.

RISPOSTA AL QUESITO n° 8

Le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi e servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione, formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, per come si evince dalla certificazione notarile, sono le seguenti:

- Atto di acquisto del 16/02/2006, Notaio Fabio Posteraro da Cosenza, rep. 53940/17155, trascritto in data 20/02/2006 ai n. 5894/4106, acquirenti [REDACTED], venditore Nuova Edilmanc Srl, con sede a Milano;
- Atto di acquisto del terreno sul quale è sorto il fabbricato, del

29/12/2000 per notaio Vittorio Fiore da Rogliano, rep. 33802, trascritto il 23/01/2001 ai n. 1723/1349, acquirente Nuova Edilmanc Srl, con sede a Milano, venditori Castellotti Mario (nato a Rogliano il 18/09/1933) e Castellotti Ugo (nato a Rogliano il 05/04/1968);

➤ Atto di donazione del 21/05/1998, Notaio Eleonora D'Aqui di Fuscaldo, rep. n. 77629, trascritto il 05/06/1998 al n. 11491/9288, a favore di [REDACTED] (1968) contro [REDACTED] (nato a Rogliano il 24/12/1927);

➤ Atto del 10/06/1994, Notaio Alberico De Rosa di Cosenza, rep. n. 26882, trascritto il 15/06/1994 al n. 15108/12695, a favore di [REDACTED] (1933) e [REDACTED] (1927) contro [REDACTED]

➤ Costituzione di servitù di elettrodotto con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 26/10/1995, Notaio Giuliana Tozzi di Catanzaro, rep. 25093, trascritta il 22/11/1995 ai n. 27214/22487, a favore di ENEL Società per Azioni con sede in Roma, c.f. 00811720580;

[REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo del 16/02/2006, Notaio Fabio Posteraro di Cosenza, rep. n. 53941/17156, iscritta ai n. 5895/1010 il 20/02/2006, a favore di Banca Nuova SpA, con sede a Palermo, c.f. 00058890815, contro [REDACTED]

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 20/03/2017, rep. 630, trascritto il 19/04/2017 ai n. 12350/10338, a favore di [REDACTED] srl con sede in Vicenza, c.f. 02924170984, contro [REDACTED];

➤ DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Cosenza sez. Lavoro, R. G. 774/2012, contro [REDACTED], titolare della omonima impresa, a favore della Cassa Edile Cosentina, per la somma di € 1.554,44 oltre interessi di mora fino al soddisfo, spese di competenza del procedimento per € 307,50 oltre oneri di legge.

RISPOSTA AL QUESITO n° 9

Per la determinazione del valore di mercato, che rappresenta l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti. Per la determinazione di tale valore si utilizzerà la stima sintetica comparativa, data da:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

Per la determinazione della superficie commerciale si adotta come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita. La superficie commerciale sarà determinata in considerazione dei coefficienti di superficie, pari ad 1 per la superficie

lorda principale e 0.3 per la superficie balconi.

La superficie lorda principale dell'immobile in oggetto è pari a 111 mq, mentre la superficie dei balconi è pari a 13 mq. Pertanto la superficie totale commerciale, in considerazione dei coefficienti di superficie, è pari a:

$$111 \text{ mq} \times 1 + 13 \text{ mq} \times 0,30 = 114,9 \text{ mq}$$

Per la determinazione del valore base al mq si prende in considerazione l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e la consultazione di agenzie immobiliari che trattano immobili simili e nella zona di interesse. Sarà tenuto in debito conto della zona di ubicazione (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc.), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e ad eventuali pertinenze esterne.

La zona di nostro interesse, secondo l'OMI è classificata come E1 – Suburbana/Valleggianno` (RIDOSSO SVINCOLO A3 SA RC), dove gli appartamenti con le caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, ubicazionali simili alle unità immobiliari oggetto di stima, relativamente al primo semestre 2020, vengono mediamente trattati ad € 725,00 al mq. Tale valore scaturisce dalla media dei prezzi min e max riportati nella tipologia abitazione di tipo civile, (vedi All. G – Quotazioni OMI).

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, il valore sopra riportato, sarà adeguato mediante dei coefficienti di merito in funzione delle sue caratteristiche.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI			
CARATTERISTICA	TIPOLOGIA	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE UTILIZZATO
PIANO	Seminterrato	0.75	
	Terra o rialzato	0.9	
	Primo	0.9	
	Secondo	0.97	
	Terzo	1	
	Mansarda	0.9	0.9
STATO OCCUPAZIONALE	Libero	1	
	Locato a canone libero	0.8	
	Locato stagionalmente	0.95	
	Occupato senza titolo	0.9	0.9
TIPOLOGIA ABITATIVA	Plurifamiliare	1	1
	Casa a schiera	1.02	
	Casa singola	1.04	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1.1	
	Da 5 a 10 anni	1.05	
	Da 10 a 20 anni	1	1
	Da 20 a 40 anni	0.9	
	Più di 40 anni	0.8	
FINITURE	Storiche	1.1	
	Signorili	1.05	
	Civili	1	1
	Economiche	0.9	
MANUTENZIONE	Ottima	1.05	
	Buona	1.03	1.03
	Normale	1	
	Scadente	0.95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1	1
	Assente 2° piano	0.95	
	Assente 3° piano	0.88	
	Assente 4° piano	0.8	
	Assente 5° piano	0.7	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1	1
	Singolo	0.95	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1.05	1.05
	Centrale	1	
CONDIZIONATORE	Centrale	1.04	

	Autonomo totale	1.02	1.02
	Autonomo parziale	1.01	
	Assente	1	
LUMINOSITA'	Molto luminoso	1.1	
	Luminoso	1.05	
	Mediamente luminoso	1	1
	Poco luminoso	0.95	
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1.03	
	Tapparelle	1	1
	Assenti	0.96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1.03	
	Doppi vetri	1	1
	Vetro singolo	0.98	
SPAZI COMUNI	Assenti	1	
	Cortile	1.02	1.02
	Giardino	1.04	
	Parco	1.06	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1	
	Posto auto per UI	1.04	1.04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1.05	
	Doppia/ordinaria	1	1
	Strada pubblica	0.95	
	Cortile interno	0.9	
	Coefficiente globale		0.95

In considerazione di tale coefficiente globale il prezzo di stima risulta pari a:

$$725 \text{ €/mq} \times 0.95 = \text{€ } 688,75 \text{ al mq}$$

Quindi il valore di stima dell'appartamento de quo è:

$$114.9 \text{ mq} \times 688,75 \text{ €/mq} = \text{€ } 79.137,38$$

Tale valore sarà ridotto in percentuale in considerazione delle seguenti voci:

- assenza garanzia per vizi = 5%
- oneri di regolarizzazione urbanistica = 2%
- stato d'uso e manutenzione = 1%

- vincoli e oneri giuridici non eliminabili = 3%

La percentuale di riduzione totale è pari al 11% da applicare sul valore di stima.

Sono inoltre da decurtare il costo per rate condominiali insolute pari ad € 371,01 per il 2019 ed € 360,00 per il 2020, nonché € 55,00 per spese di manutenzione ordinaria effettuata, come indicato dall'amministratore di condominio, Avv. Alessandro Loria (*vedi All. H – Dichiarazione dell'amministratore di condominio*); pertanto il totale da decurtare ammonta ad € 786,01.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'appartamento di cui al foglio 1 part. 555 sub 14, è pari ad € 69.646,26, valore che si approssima a:

€ 69.650,00

RISPOSTA AL QUESITO n° 10

Per il compendio pignorato si costituisce un solo lotto, in quanto per l'appartamento in esame non risulta vantaggioso economicamente dividerlo, si renderebbe poco funzionale. Per cui l'unico lotto costituito è il seguente:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare posta al piano terzo (mansardato) facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in c.a. sita nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS) alla c/da Valleggiannò n. 2 ed identificata catastalmente al foglio 1 part. 555 sub 14 cat. A/2, vani 5,5, confinante a nord-est e nord-ovest con altri appartamenti, gli altri due lati in proiezione su corte/terrazzo condominiale; ad essa si accede da ingresso comune e mediante scala e ascensore. Sviluppa una superficie commerciale

di 114.9 mq mentre il suo valore stimato è pari ad € 69.650,00.

RISPOSTA AL QUESITO n° 11

L'appartamento di che trattasi risulta occupato dalla Immobiliare Alessio S.r.l., P.IVA 03396410783, con amministratore unico la d.ssa Francesca Alessio, la quale lo ha adibito a ufficio/studio per la propria attività, infatti non sono presenti arredi tipici di un'abitazione ma arredi da studio. La d.ssa Alessio dichiara di occupare tale immobile in virtù di un contratto di comodato non fornito né durante il sopralluogo né successivamente, nonostante i vari solleciti.

Da quanto si è potuto verificare, non vi sono vincoli interessanti l'immobile *de quo*. Le spese condominiali ammontano ad € 30,00 mensili, mentre il totale di rate insolute ammonta ad € 786,01, come già specificato alla precedente risposta n. 9.

RISPOSTA AL QUESITO n° 12

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa.

RISPOSTA AL QUESITO n° 13

Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica sono allegate alla presente (*vedi All. I – Documentazione fotografica*).

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, allegati, verbale di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico

conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si
rendesse necessario.

Rose, li 26/10/2020

Il C.T.U.

Ing. Francesco FABBRICATORE