

TRIBUNALE DI COSENZA

All'Illustrissimo Sig.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

D.ssa ++++++ ++++++

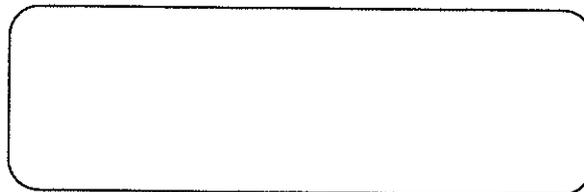
CAUSA ESECUTIVA N° +++++/+++++ R.E.

PROMOSSA DA

CONTRO



CONSULENZA TECNICA



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: CAUSA ESECUTIVA N° *****

GIUDICE dell'ESECUZIONE: *****

CONSULENZA D'UFFICIO

Il sottoscritto ***** , libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al ***** e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° ****, è stato nominato in data ** marzo, presso la Cancelleria della Esecuzioni Immobiliare del Tribunale di Cosenza dal Giudice dell'Esecuzione ***** , Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per eseguire la stima degli immobili presenti nell'atto di pignoramento immobiliare proposto dal creditore procedente ***** per lo***** della ***** de ***** contro il debitore ***** , prestando il Giuramento di rito venendo a conoscenza dei quesiti posti. In ossequio all'incarico di C.T.U nel procedimento di cui sopra, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cosenza ed ha acquisito gli atti e i documenti di causa. Dall'analisi di tale documentazione e di quella attinta presso altri uffici, dai sopralluoghi, rilievi ed altro, il CTU è giunto alla conclusione esposta nella seguente perizia tecnica.

SOMMARIO

1. <u>DOCUMENTI PRODOTTI ED ANALIZZATI</u>	pag. 3
2. <u>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI</u>	pag. 4
✓ Quesito n° 1.....	pag. 4
✓ Quesito n° 2.....	pag. 5
✓ Quesito n° 3.....	pag. 6
✓ Quesito n° 4.....	pag. 6
✓ Quesito n° 5.....	pag. 10
✓ Quesito n° 6.....	pag. 10
✓ Quesito n° 7.....	pag. 11
✓ Quesito n° 8.....	pag. 11
✓ Quesito n° 9.....	pag. 12
✓ Quesito n° 10.....	pag. 13
✓ Quesito n° 11.....	pag. 14
✓ Quesito n° 12.....	pag. 14
✓ Quesito n° 13.....	pag. 15
✓ Quesito n° 13 bis.....	pag. 15
✓ Quesito n° 14.....	pag. 15
✓ <u>CONCLUSIONI</u>	pag. 19

1. DOCUMENTI PRODOTTI ED ANALIZZATI

Il sottoscritto C.T.U. ha preso in esame i seguenti documenti:

- Atti reperiti presso il Tribunale di Cosenza;
- Visure catastali dei beni oggetto di pignoramento;
- Mappe catastali (richieste all'Agenzia del Territorio ma non fornite);
- Ispezioni ipotecarie;
- Atto di proprietà (Compravendita);
- Concessioni rilasciate dal Comune di ++++++;
- Atti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.

2. RISPOSTE QUESITI FORMULATI

• QUESITO N. 1

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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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).

In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Per motivi di cattivo funzionamento, l'armadio dell'archivio, contenente la documentazione richiesta presso l'Agenzia del Territorio (comunicazione allegata), risulta momentaneamente compattato, e pertanto non è stato possibile verificare da parte del CTU, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. dai quali è risultata la corrispondenza dell'estratto del catasto con quella rilevata e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate negli oltre venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si è inoltre verificato che l'acquisto non è avvenuto per successione ereditaria ma per Atto di Compravendita del Notaio ***** in data **/**/****, trascritto il **/**/**** al n° ***** RG e n° ***** RP.

Ritenendo non indispensabile ai fini della valutazione, si è proceduto alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti relativamente al bene oggetto di pignoramento.

• **QUESITO N. 2**

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 10.04.2017, relativamente ad un periodo che supera il ventennio, e precisamente dal 18.12.1990 al 07.04.2017 presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate, non risulta trascritto nessun tipo di vincolo di alcuna natura, né oneri di natura condominiale e non esiste alcun fondo patrimoniale a carico dei beni oggetto di pignoramento.

Esistono tuttavia trascrizioni e iscrizioni come di seguito elencate.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI

1. *TRASCRIZIONE DEL ++/++/+++ – Registro Particolare ++++ Registro Generale +++++ Pubblico Ufficiale +++++gi Repertorio +++++ del ++/++/++ – atto tra vivi – Compravendita;*
2. *TRASCRIZIONE DEL +/+/+++ – Registro Particolare +++++ Registro Generale +++++ Pubblico Ufficiale +++++ Repertorio +++++/++++ del +++/+++/++++ – atto tra vivi – Compravendita*

3. ISCRIZIONE DEL ++/++/++ - Registro Particolare +++ Registro Generale +++++ Pubblico Ufficiale ++ +++ +++ Repertorio +++++/+++ del ++/++/++ - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ;
4. ISCRIZIONE DEL ++/++/+++ - Registro Particolare +++ Registro Generale +++++ Pubblico Ufficiale +++ +++ Repertorio +++++/++++ del +++/+++ /+++ - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito ;
5. TRASCRIZIONE DEL ++/+++ /+++ - Registro Particolare +++++ Registro Generale +++++ Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Cosenza Repertorio +++ del ++/0++++ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

• **QUESITO N. 3**

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine di una corretta ed univoca identificazione dell'immobili oggetto di stima, è stata reperita la visura catastale presso l'Agenzia del Territorio dalle quali si evince che gli immobili di cui trattasi risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di +++++ al fg. ++, p.lla +++ sub. +++ (categoria +++ - piano +++).

• **QUESITO N. 4**

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

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

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali e quindi procedere alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento si è reso necessario l'accesso agli stessi e pertanto è stato fissato il sopralluogo per il ++.++.+++ alle ore ++.++, trasmesso alle parti per mezzo di raccomandata A.R.

Il sopralluogo ha avuto luogo, così come fissato, presso l'immobile oggetto di pignoramento e precisamente nel Comune di ++++++ (Cs) in via ++++ n° ++. Erano presenti, la parte convenuta e la sig.ra ++++++. Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

Il bene oggetto di pignoramento citato nell'atto consiste in un appartamento per civile abitazione posto al piano primo e di una tavernetta posta al piano terra con ingressi indipendenti tra loro, facente parti entrambi di un fabbricato a più livelli con struttura portante in muratura.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- **APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE**, sito nel Comune di +++++, in via +++++, n°++++, in zona centrale del Comune di +++++, (centro storico) posto a circa +++++ metri dalla strada provinciale SP +++++, a circa

+++ km dalla stazione ferroviaria e a circa +++ km dallo svincolo autostradale Cosenza sud.

La zona di ubicazione dell'immobile risulta all'interno del centro cittadino dotato di servizi, quali trasporti, sanitari, commerciali ed altro.

L'immobile posto al piano primo e precisamente l'appartamento per civile abitazione è servito da una scala esterna che si affaccia direttamente sulla corte comune dell'intero fabbricato con superficie netta calpestabile pari a mq ++,++ e superficie totale lorda pari a mq ++,++, mentre la tavernetta posta a servizio dell'appartamento dispone di una superficie netta calpestabile pari a mq ++,++ e superficie totale lorda pari a mq ++,++, ed è posta al piano inferiore con affaccio ed ingresso direttamente sulla corte dell'intero fabbricato a più livelli.

L'immobile, servito di urbanizzazione primaria e secondaria, è composto da quattro camere con disimpegno e un servizio igienico e risulta adiacente con altri appartamenti del fabbricato, così come la tavernetta posta al piano inferiore composta da una piccola entrata e da un vano.

L'intero immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura con anno di costruzione antecedente al +++, successivamente con Concessione Edilizia n° +++ del +++ rilasciata dal Comune di +++, numero di prot. +++, rilasciata per i lavori di ristrutturazioni dell'intero fabbricato consistenti in sostituzioni della struttura del tetto e dei solai intermedi, della ricostruzione di una scala interna e di due aperture di porte interne, inoltre veniva richiesto con la stessa concessione la demolizione e la ricostruzione di una parte del fabbricato.

Al momento del sopralluogo internamente l'appartamento per civile abitazione si presentava con finiture molto modeste in particolare con intonaco tradizionale interno e sovrastante carta da parati di media fattura ed intonaco esterno in parte ammalorato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con tapparelle in pvc. L'ingresso principale è dotato di portoncino in legno mentre la pavimentazione è in cotto. Inoltre tale immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e riscaldamento per mezzo di caldaia con alimentazione a gpl e radiatori in ghisa, mentre la tavernetta, dotata di impianto idrico e elettrico, è pavimentata con segato di marmo e con infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparella in pvc, mentre le due porte d'ingresso poste su due affacci (lato ovest e lato nord) risultano in ferro economico.

L'accesso alla u.i avviene direttamente dalla corte esterna dal lato ovest del fabbricato che si collega alla strada comunale via +++++ attraverso strada interna.

L'immobile oggetto di pignoramento pur facendo parte di un fabbricato con più appartamenti, non costituisce condominio, confinando per un lato con appartamento di altra ditta e per i rimanenti lati si ha l'affaccio direttamente sulla corte.

Il lotto sul quale è ubicato il fabbricato risulta essere pianeggiante.

Detta unità immobiliare (consistente in appartamento e tavernetta) risulta censita al N.C.E.U. del Comune di +++++ al foglio di mappa n° +++, particella n° +++, subalterno n° +++, ed è parte integrante di un fabbricato realizzato in data antecedente al +++++, e successivamente è stata concessa la Concessione Edilizia n° +++ del +++++ Pratica Edilizia n° +++/++++ Prot. N. +++++ per ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di una sola parte del fabbricato.

Dalle indagini esperite presso l'ufficio Urbanistica del Comune di +++++ non risultano richieste e né tantomeno Certificato di Agibilità/Abitabilità di tale appartamento.

Tale immobile è pervenuto alla Signora +++ ++++ attraverso atto di compravendita, presso il Notaio dott. +++ +++++, in data ++++ +++++, trascritto il +-+---+---+ al n° ++++ RG e n° +++++ RP.

• **QUESITO N. 5**

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;

Dalla documentazione in possesso e dalle indagini eseguite sul luogo di ubicazione degli immobili in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata negli atti di pignoramento.

• **QUESITO N. 6**

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;

A seguito di valutazione degli atti di pignoramento e successiva indagine della documentazione catastale del bene in atti non si è stato possibile verificare l'esistenza di difformità o meno tra lo stato attuale del bene pignorato rilevato al momento del sopralluogo e le schede catastali regolarmente denunciate in quanto

successivamente alla richiesta di accesso agli atti presso all'Agenzia del Territorio (Catasto), è stato comunicato (comunicazione allegata) per motivi di cattivo funzionamento, l'armadio dell'archivio, contenente la documentazione richiesta presso l'Agenzia del Territorio (comunicazione allegata), risulta momentaneamente compattato, e pertanto non è stato possibile visionarle.

- **QUESITO N. 7**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il bene oggetto di pignoramento, in base al Piano Regolatore Generale di ++++++, giusta deliberazione del commissario ad acta n° ++ del ++.++.++++, ricade nella zonizzazione in Zona Centro Storico oggetto di recupero ai sensi dell'art.27 legge 5-8-78 n.457.

- **QUESITO N. 8**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per

il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si ritrovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo sul bene oggetto di pignoramento e dal confronto con gli elaborati grafici dei progetti regolarmente approvati con Concessione Edilizia n° ++ del +++ Pratica Edilizia n° ++/+++ Prot. N. +++ per ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di una sola parte del fabbricato, reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di +++++, è emersa la corrispondenza allo stato realizzato, ad eccezione di piccole variazioni per la diversa distribuzione interna (trattasi di opere non soggette a sanatoria ma opere che possono essere regolarizzate attraverso Cila art.6, comma 2, lettere a ed e- bis , D.P.R. 6 giugno 2001, n. 38) che a seguito di semplice comunicazione di inizio attività presso l'ufficio urbanistica competente del Comune di +++ e aggiornamento Catastale possono essere regolarizzate per un costo compreso di diritti di segreteria e competenze tecniche pari ad euro 1.000,00.

Inoltre, il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di valutazione, non è dotato di Certificato di Agibilità-Abitabilità.

• **QUESITO N. 9**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene oggetto di pignoramento, per come è distribuito (piano terra e tavernetta a servizio del piano primo adibito a civile abitazione), risulta indivisibile e quindi vendibile in parti unica.

• **QUESITO N. 10**

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Il bene oggetto di stima, pignorato per l'intera quota, consistenti in un locale a destinazione per civile abitazione posto al piano primo e un locale posto al piano terra con destinazione tavernetta, per la sua natura e conformazione risultano essere indivisibili e di proprietà del convenuto per l'intera quota. Pertanto il C.T.U. ha proceduto alla stima dell'intera quota indivisa.

• **QUESITO N. 11**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

È stato accertato, attraverso gli esami dei documenti acquisiti e successivamente verificato durante il sopralluogo, che gli immobili risultano di piena proprietà della signora ++++ +++ per mezzo di atto di compravendita del ++/++/+++, sottoscritto dal notaio ++++++ e TRASCRIZIONE DEL ++/+++/++++.

In fase di sopralluogo si è constatato che l'immobile risulta occupato dalla signora +++ +++++ con il suo nucleo familiare.

Inoltre da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza non risultano registrati alcun contratti di locazione:

• **QUESITO N. 12**

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

In fase di sopralluogo si è potuto verificare che gli immobili oggetto di pignoramento non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma risultano occupati dalla convenuta Signora ++++ ++++ con il suo nucleo familiare.

• **QUESITO N. 13**

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 dall'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancamento o riscatto;

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ++++++ e gli Uffici sovracomunali competenti è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento non esistono vincoli di nessun tipo. Inoltre non esistono né oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o quant'altro.

• **QUESITO N. 13 bis**

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

Da indagini esperite non risultano pianificate spese fisse di gestione o di manutenzione e né tantomeno sono state deliberate spese straordinarie.

Inoltre non risulta costituito nessun condominio e tantomeno spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

• **QUESITO N. 14**

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 l'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;

Il bene oggetto di pignoramento e per i quali si vuole determinare il valore di mercato, riportato al N. C. E. U. del Comune di ++++++ al foglio di mappa n° +++ p.lla n° +++ sub. +++ (Appartamento per Civile abitazione con tavernetta a servizio), Categoria A/4 piano +++++, di superficie lorda circa ++,+++ mq la tavernetta posta al piano terra e di superficie lorda circa ++,++ mq l'appartamento per civile abitazione posto al piano primo facenti parti di un fabbricato con struttura portante in muratura con più unità.

Critério di stima

Il procedimento di stima più adeguato da adottare per la valutazione immobiliare deve essere individuato tra i procedimenti esistenti nella tradizione europea e

• **Valore Totale Stimato..... Totale € 69.300,00**

• **Pertanto il valore complessivo degli immobili oggetto di pignoramento è stimabile in euro 69.300,00 (Euro Sessantanovemilatrecento /00).**

L'abbattimento forfettario del 15% del valore complessivo è pari a € 10.395,00

Il valore del bene al netto delle decurtazioni è pari ad euro 58.905,00.

3. CONCLUSIONI

A seguito di quanto finora esperito, il valore di mercato stimato del bene immobile oggetto di pignoramento valutato dal C.T.U è di importo totale pari ad euro 69.300,00 iva esclusa.

Per quanto sopra relazionato, il C.T.U. ritenendo di non poter aggiungere altro, al fine di adempiere pienamente all'incarico affidatogli e restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento, trasmette la presente relazione finale.

ALLEGATI:

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- Visure catastali;
- 3- Estratto di mappa e piano regolatore generale con norme tecniche;
- 4- Risposta dell'Agenzia del Territorio in mero accesso agli atti;
- 5- Planimetria depositata presso l'Ufficio Urbanistica Comune di Pietrafitta;
- 6- Planimetria di insieme rilevata (stato attuale);
- 7- Interrogazioni Agenzia delle Entrate;
- 8- Ispezioni ipotecarie;
- 9- Documentazione fotografica;
- 10- Concessione di Edificare e Certificato di Agibilità-Abitabilità.
- 11- Atto di compravendita.

Cosenza, ++++ Maggio ++++

Il C.T.U.

Ing. ++++++++ ++++++++