

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE
Dott. Maurizio PANCARO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CAUSA CIVILE ISCRITTA A RUOLO AL N° 229/2016 R.G.E.

RUOLO : *Generale delle espropriazioni immobiliari*

MATERIA : *Espropriazioni immobiliare*

OGGETTO: *Espropriazioni immobiliare post L. 80*

REALAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Creditore Procedente :

Debitore :

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giorgio Gallo



Indice

<i>Premessa - Quesiti</i>	<i>pag. 1</i>
<i>Svolgimento delle operazioni di consulenza</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Risposte ai quesiti</i>	<i>pag. 5</i>
Quesito N°1	<i>pag. 5</i>
Quesito N°2	<i>pag. 5</i>
Quesito N°3	<i>pag. 6</i>
Quesito N°4	<i>pag. 6</i>
Quesito N°5	<i>pag. 7</i>
Quesito N°6	<i>pag. 7</i>
Quesito N°7	<i>pag. 7</i>
Quesito N°8	<i>pag. 7</i>
Quesito N°9	<i>pag. 8</i>
Quesito N°10	<i>pag. 8</i>
Quesito N°11	<i>pag. 8</i>
Quesito N°12	<i>pag. 8</i>
Quesito N°13	<i>pag. 8</i>
Quesito N°13bis	<i>pag. 8</i>
Quesito N°14	<i>pag. 9</i>
Quesito N°15	<i>pag. 14</i>
Conclusioni	<i>pag. 15</i>



PREMESSA

Con ordinanza del 17 Aprile 2018, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Maurizio PANCARO nominava esperto estimatore il sottoscritto Ing. Giorgio GALLO, con studio tecnico in Fagnano Castello alla via Sanseverino di Bisignano n. 1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con anzianità n° 1901, nonché iscritto presso il Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio al numero 2027, disponendo a comparire dinanzi al cancelliere presso la cancelleria in data 07 Maggio 2018 per il giuramento di rito nella causa civile iscritta a ruolo al n° 229/2016 R.G.E. ed il conferimento del seguente mandato:

QUESITI

- 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 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;*
- 2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 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;*
- 4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) 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;

- 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;
- 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;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni 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 articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della Legge 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 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.
- 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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 dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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;*
- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 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 dell'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 affrancazione o riscatto;*
- 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;*
- 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 la 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:

- 15) 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 ed il suo prezzo base.

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

Il termine concesso dal Giudice per il deposito della relazione di consulenza è stato stabilito in quarantacinque (45) giorni prima dell'udienza fissata al 06/11/2018 e pertanto entro la data del 22/09/2018.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

A seguito del giuramento in data 16/05/2018, comunicai alle parti l'inizio delle operazioni peritali con raccomandata A/R e PEC:

Creditore Procedente :

Debitore :

Le operazioni di sopralluogo ebbero inizio in data 26/05/2018 alle ore 10:30 presso l'immobile di proprietà della Sig.ra _____ del Comune di Marano Marchesato; oltre al sottoscritto Ing. Giorgio Gallo era presente la proprietaria eseguita la _____

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici del locale adibito ad attività commerciale oggetto di pignoramento. Il sopralluogo si è protratto fino alle ore 11:30.

Successivamente mi sono recato presso l'U.T.E. di Cosenza per estrarre copia della documentazione catastale, visure aggiornate, storiche e planimetrie. Dall'esame della documentazione presente presso l'U.T.E. si è constatato la congruità dell'immobile oggetto di pignoramento con i dati catastali presenti presso l'U.T.E. di Cosenza.



RISPOSTE AI QUESITI:

- **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 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;

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., acquisendo presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio le visure catastali e vagliando le risultanze dei registri immobiliari, ha potuto verificare che dall'elenco della documentazione riportata nell'atto notarile effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento da parte del Notaio _____ e dalla disamina effettuata la documentazione risulta completa e idonea in ogni sua parte.

L'immobile oggetto della presente perizia ubicato nel Comune di Marano Marchesato in _____ consiste:

- Immobile ubicato al piano seminterrato, censito in catasto al foglio di mappa n° 5 particella n° 705 sub 16 categoria C/1 classe 1 consistenza ma 43 superficie catastale mq 52 rendita € 348,19, adibito ad attività commerciale (BAR);

Al debitore _____ l'immobile in _____ sopra descritto è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio _____ in data quattro giugno 2007 (04/06/2007), rep. n. 13509, trascritto a Cosenza in data 06 giugno 2007 ai nn. 14659/22248.

- **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);

ISCRIZIONI A FAVORE:

- **Atto di compravendita a rogito del Notaio _____ in data quattro giugno 2007 (04/06/2007), rep. n. 13509, trascritto a Cosenza in data 06 giugno 2007 ai nn. 14659/22248**

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a favore della _____ con sede in Cosenza C.F. _____ pignoramento trascritto a Cosenza _____



presso Agenzia delle Entrate il 24/10/2016 ai nn° 20201/24926 Ufficiale Giudiziario di Cosenza del 23/08/2016.

- **Ipoteca volontaria nn° 5207/22249** del 06/06/2007 di € 105.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 70.000,00 durata anni 15, Notaio _____ del 04/06/2007 in favore di _____ con sede in _____ gravante sull'immobile oggetto dell'esecuzione.

- **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;*

Le visure catastali, gli elaborati planimetrici dei fabbricati nonché l'estratto di mappa rilasciate al sottoscritto C.T.U. in data 14/05/2018 da parte dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizi Catastali ed allegate, identificano correttamente gli immobili oggetto di pignoramento.

Inoltre, è stato rilasciato **certificato di agibilità** (si allega in copia), da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Marano Marchesato, in data 14 giugno 2018.

- **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;*

L'immobile oggetto della presente perizia risulta ubicato nel Comune di Marano Marchesato, consiste:

- **Unità immobiliare adibita ad attività commerciale in Via**
censito in catasto al foglio n° 5 particella n° 705 sub 16 categoria C/1 consistenza mq 43 vani superficie catastale mq 52 rendita € 348,19 piano seminterrato; l'immobile fa parte di un fabbricato con strutture portanti in cemento armato, realizzato con concessione edilizia n° 6 del 03/08/1995 e concessione in variante n° 2 del 11/06/1998. Il locale adibito ad attività commerciale denominato _____ è ubicato al piano seminterrato del "Corpo A" del complesso edilizio residenziale denominato _____. Lo stato di conservazione si presenta in ottime condizioni. Rispetto alla situazione catastale riportata negli allegati catastali, lo stato attuale differisce per la presenza di un antibagno e WC. Come da allegata documentazione fotografica il locale risulta finito con pavimenti in



monocottura, pareti esterne ed interne risultano intonacate e tinteggiate. Sono presenti impianto idrico e sanitario allacciati alla rete comunale, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, gli infissi sono in alluminio. Si precisa che lo spazio antistante il locale è condominiale. L'immobile risulta confinante a nord con terrapieno, ad ovest con sub 28 di _____ a sud con corte fabbricato (Via Martiri Della Libertà), ad est con sub 15 di _____ e sub 27 Bene comune non censibile (scala).

- **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;

Il sottoscritto dopo aver esaminato i verbali di pignoramento nonché le indagini presso i vari uffici, ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e differisce la sola planimetria catastale per la presenza di un **Wc e antibagno**, pertanto necessita di una variazione catastale.

- **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;

Dalla situazione catastale in atti per come riportato al punto precedente risulta necessario effettuare una variazione catastale della planimetria del locale inserendo il Wc e antibagno, con un costo di circa € 250,00.

- **QUESITO N° 7:** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalla documentazione allegata rilasciata dal Comune di Marano Marchesato ed in particolare l'agibilità nello strumento urbanistico vigente è prevista l'utilizzazione nella zona di attività commerciale.

- **QUESITO N° 8:** Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni 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 articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della Legge 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 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.

Dalla documentazione allegata e rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale il locale è conforme alla concessione edilizia e variante nonché è stato rilasciato certificato di agibilità



- **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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Premesso che trattasi di un locale adibito ad attività commerciale con unico accesso non è possibile la formazione in più lotti, pertanto, si prevede un **unico lotto**.

- **QUESITO N° 10:** Dica, se nel caso 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 dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

L'immobile non risulta pignorato pro quota, infatti, risulta proprietaria al 100% la Sig.ra

- **QUESITO N° 11:** Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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;

Alla data del sopralluogo effettuato 26/05/2018 l'immobile, attività commerciale, pignorato era occupato dal _____ in virtù del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n° 1126 del 24/06/2014 per come risulta dalla scrittura privata, che si allega in copia, della variazione del canone di affitto dell'immobile registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n° 2020 del 09/10/2017.

- **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;

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal _____ affittuario dell'immobile.

- **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 dell'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 affrancazione o riscatto;

Sull'immobile pignorato non risultano vincoli di nessun tipo, né servitù di superficie o pubbliche, inoltre essendo l'immobile di proprietà non esistono gravami di usi civici, inoltre l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

- **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;



Su tale punto non è stato possibile rispondere poichè il sottoscritto non è riuscito a rintracciare l'amministratore.

- **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 la 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;

L'immobile adibito ad attività commerciale ubicato in Via _____ nel Comune di Marano Marchesato risulta ultimato e conforme allo strumento urbanistico.

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni. Dopo più di 10 anni di rialzi consecutivi, il mercato immobiliare urbano ha subito nel 2008 una netta flessione che è proseguita negli anni successivi e si è ad oggi aggravata per la attuale crisi economica.

Il Centro Studi di Nomisma nel 3° Rapporto 2016 presentato in data 23/11/2016 sullo scenario immobiliare del 2017 ha rappresentato un mercato caratterizzato dalla rigidità dei prezzi e da una offerta ingente ed attendista a fronte di una domanda debole. In tale rapporto si evidenzia, inoltre, che non giovano alla ripresa la bassa crescita economica, l'alto debito pubblico e l'instabilità politica e normativa dell'Italia. In definitiva per Nomisma nessuna fine della crisi per il mercato immobiliare, inoltre, la flessione del mercato immobiliare caratterizzerà ovviamente tutto il 2018, per la recessione in atto e per l'estrema difficoltà con cui le banche erogano i mutui.

Per procedere ad una valutazione che tenga conto di tutti gli aspetti atti a stabilire un congruo e coerente Valore di Mercato, si ritiene opportuno esporre i criteri di valutazione adottati in due distinti metodi uno diretto (sintetico-comparativo) ed uno indiretto (capitalizzazione del reddito):

- **Sintetico-Comparativo (o del Mercato) - Diretto**

- **Capitalizzazione del Reddito - Indiretto**

Il primo **metodo diretto** consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.



Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Per quanto riguarda il **metodo indiretto**, esso ha carattere economico-finanziario, e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

Anche per l'applicazione di tale metodo ci si è avvalsi di valori desunti dal mercato, tramite un'analisi comparativa redatta utilizzando distinti canali:

- dati storici;
- offerte di operatori immobiliari da verificare con l'ausilio di listini.

I canoni di locazione così rilevati sono oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficiente di attendibilità) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

Il rapporto tra reddito e valore viene espresso mediante una formula del tipo:

$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito}}{C}$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

Per l'utilizzo di tali metodi, al fine di procedere alla stima dell'immobile, risultano, pertanto, essenziali i seguenti presupposti:

1) conoscenza tecnica del bene da stimare;

2) conoscenza degli aspetti economici del mercato.

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile, al fine di accertarne le caratteristiche architettoniche e strutturali, la distribuzione funzionale degli ambienti interni, ed ha poi effettuato indagini di mercato relative all'area circostante la zona nella quale è ubicato l'immobile da valutare. Nel corso di tali indagini sono state assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe. In particolare, per quanto riguarda l'applicazione delle due procedure di stima (Metodo



Comparativo e Metodo del Reddito), si rileva che tali metodi sono basati sulla concomitanza di tre circostanze:

- a) L'esistenza, nello stesso mercato, di beni simili sia per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche (tipologia, consistenza, funzionalità, manutenzione, destinazione d'uso, ecc.) che quelle estrinseche (apprezzabilità del bene nell'ambito del contesto economico);
- b) Disponibilità e conoscenza di dati recenti e attendibili relativi a valori (di mercato e di locazione) di beni analoghi a cui comparare quello in oggetto. Lo scrivente a tal riguardo ha anche consultato la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio** (si allega in copia) per gli immobili ricadenti nelle zone dove risulta ubicato l'immobile della presente perizia. Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce, infatti che l'Agenzia del Territorio gestisce l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**. L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni; dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'Amministrazione e, più in generale, asseverando la realizzazione di analisi e studi.
- c) L'esistenza di un parametro comune da utilizzare come elemento di confronto tra i beni considerati e quello oggetto di stima e nel nostro caso viene utilizzato il parametro tecnico costituito dalla superficie commerciale lorda espressa in metri quadrati. La "superficie commerciale" comprende anche la superficie dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti, che tengono conto sotto il profilo estimativo dei rapporti mercantili delle superfici secondarie rispetto alla superficie principale. Un tentativo di armonizzare i criteri di stima della superficie commerciale di un manufatto è stato compiuto dall'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) che nell'ambito dei requisiti che deve soddisfare il servizio offerto dalle Agenzie Immobiliari, ha elaborato la Norma UNI 10750, approvata nel 1998, che definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili. L'individuazione del metro quadrato commerciale quale misura di consistenza per le valutazioni immobiliari, ha trovato conferma nel D.P.R. 138/98,



che per la misurazione ufficiale della consistenza catastale ha introdotto il metro quadrato catastale insieme al "vano utile", che veniva in precedenza unicamente considerato ai fini della consistenza catastale, specificando però che l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane è il metro quadrato di superficie catastale.

L'adozione del **metodo "Comparativo"** presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul mercato immobiliare e che se possibile abbiano le medesime caratteristiche. Ovviamente, risulta alquanto improbabile riferirsi ad esperienze di mercato che possano essere utilizzate direttamente nella valutazione, senza avere preliminarmente operato una selezione ed un adattamento dei dati rilevati ed aver formulato alcune considerazioni in merito alle caratteristiche specifiche che il bene in questione presenta rispetto ai prezzi di riferimento e lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Per tale motivo, nel listino dell'OMI (Osservatorio Mobiliare Italiani) sono state monitorate e riportate le quotazioni, per ciascuna zona considerata, con riferimento ai diversi stati conservativi posseduti.

La valutazione basata sul **metodo del reddito**, determina il valore rappresentato dalla attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà. Nel caso di investimenti immobiliari, tale metodo comporta la capitalizzazione del reddito mediante:

- 1) la determinazione del reddito prospettico;
- 2) la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- 3) la trasformazione del flusso reddituale in valore attraverso il processo di capitalizzazione.

La posizione, le previsioni circa la stabilità del reddito, il ritorno ottenuto in investimenti alternativi per rischio e durata, sono tutti elementi che la scelta del tasso presuppone aver considerato almeno in termini qualitativi. La capitalizzazione del reddito immobiliare porta, quindi, alla determinazione del valore di mercato della sola proprietà immobiliare.

Per determinare il reddito netto vengono detratte dal reddito lordo tutte le spese a carico del proprietario (amministrazione, manutenzione, sfritto, inesigibilità, imposte) che si stimano complessivamente nella misura del 20% del reddito annuo lordo.

La scelta del giusto saggio di capitalizzazione va operata in funzione di una serie di elementi che dipendono sia dall'andamento generale della situazione economica, sia da



vari fattori specifici del mercato immobiliare. Tale saggio non si presenta sempre come mandato di facile e diretto reperimento e quindi deve essere determinato indirettamente sulla base delle varie specifiche circostanze che lo influenzano. Normalmente, il saggio percentuale di investimento immobiliare in zone semi centrali della Provincia di Cosenza può variare entro i limiti di due punti, con la seguente oscillazione: **r min = 3**
r max = 5

Il saggio minimo si riferisce principalmente ad immobili che non presentano rilevanti rischi di investimento, che non richiedono particolari interventi di manutenzione, facilità di collegamenti ecc. Il saggio massimo si riferisce, invece, ad immobili con caratteristiche del tutto opposte, ubicati in zone periferiche di espansione con aree di sfritto non determinabili nella stima di redditi futuri.

Sulla base di quanto esposto in precedenza e visto l'ultima quotazione dell'Agenzia del Territorio relativa al 2° semestre 2017, per il Comune di Marano Marchesato Via Martiri Della Libertà (di cui si allega in copia) e cioè la zona indicata dall'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari si ha:

Unico Lotto unità immobiliare ad uso commerciale:

Fascia/zona: Centrale/Centrale e aree più prossime, codice zona: B1, micro zona Catastale N°: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Commerciale e, per un immobile di cui alla presente perizia, attività commerciale in ottime condizioni, **indica valori di mercato minimo di 590,00 €/mq e max di 840,00 €/mq e, valori di locazione minimo di 4,00 €/mq mensili e max di 5,70 €/mq**, lo scrivente C.T.U., considerata la situazione dell'immobile ritiene di fissare il prezzo unitario di riferimento come **valore di mercato pari a 840,00 €/mq ed un valore locativo pari a 4,70 €/mq per un immobile ad uso commerciale.**

a)Stima comparativa diretta

Assunto il valore di 1.100,00 €/mq il valore di mercato è di:

€/mq 1.100,00 x mq 52,00 = **€ 57.200,00**

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Assunto un canone di affitto mensile di 4,70 €/mq x 52,00 = € 244,40 (valore arrotondato ad € 250,00) e quindi di **€ 3.000,00 annue (reddito lordo annuo)**, il reddito netto, detratto il 20% per spese a carico del proprietario (manutenzione, spese



straordinarie, ecc.) è pari a € 2.400,00. Assunto un saggio di capitalizzazione, nel caso specifico, pari al 4% si ha una stima a reddito pari a: € 2.400,00 : 0,04 = € 60.000,00

Il valore dell'immobile come media dei due valori è:

€ (57.200,00 + 60.000,00)/2 = € 58.600,00 (valore arrotondato € 59.000,00)

VALORE DI MERCATO = € 59.000,00

VALORE BASE DI STIMA DELL'IMMOBILE

€ 59.000,00

Considerato i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni di stima relativo all'immobile oggetto di pignoramento, qui di seguito si riportano:

- a) **Decurtazioni dovute all'abbattimento forfettario 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. (pari al 15%)**

Pertanto considerata la decurtazione di cui al punto a) si ha il seguente prezzo a base d'asta:

PREZZO A BASE D'ASTA:

Attività commerciale unico lotto:

€ 59.000,00 – 15% = € 50.150,00

- **QUESITO N° 15:** 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 ed il suo prezzo base.

UNICO LOTTO:

Attività commerciale ubicata nel Comune di Marano Marchesato in Via

Descrizione e Composizione: Attività commerciale ubicata al piano seminterrato di un complesso immobiliare, realizzato con strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento, le pareti interne ed esterne dell'unità immobiliare risultano



intonacate e tinteggiate, sono presenti impianto idrico, fognario ed elettrico;

Dati catastali: l'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al **foglio di mappa n° 5 particella n° 705 sub 16 categoria C/1 consistenza mq 43 superficie catastale mq 52 rendita € 384,19;**

Natura e Titolarità giuridica: Piena proprietà per 1/1
**del diritto oggetto
di pignoramento**

Occupazione: L'immobile pignorato è nella piena proprietà dell'esecutato _____

Prezzo Base:	Prezzo Base della Stima	€ 59.000,00
al netto delle decurtazioni:	Prezzo al netto delle decurtazioni	€ 50.150,00

CONCLUSIONI:

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, si precisa che nessuna problematica è stata riscontrata dal sottoscritto nei quesiti da 1 a 14 e nel ringraziare la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatomi, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, restando a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, si porgono con stima distinti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- 1) Documentazione Catastale (Planimetrie catastali e visura)
- 2) Documentazione Comune di Marano Marchesato (Copia concessione edilizia – variante alla concessione edilizia – certificato di agibilità)
- 3) Elaborati Grafici (Pianta attività commerciale allo stato attuale)
- 4) Documentazione Fotografica
- 5) Verbale di Sopralluogo
- 6) Banca dati Quotazioni Immobiliari
- 7) Scrittura privata
- 8) Relazione Pubblicazione su Internet
- 9) Foglio Riassuntivo Immobili Pignorati

Fagnano Castello, li 17/09/2018

**IL Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giorgio GALLO**

