

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.I. Dott.ssa IANNI Giusi

x x x x —

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Vertenza n. 117/18

promossa da:

contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto ing. _____ con studio in _____ tel. _____

E-Mail: _____ iscritto all'Albo degli _____

è stato

nominato, dalla S.V. Ill.ma, esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n.119/18, ed è comparso dinnanzi al cancelliere giorno 09 gennaio 2019 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, che si articola nei seguenti 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 alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi 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;*
- 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);*
- 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 (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;*
- 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 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

- 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. dell'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;
- 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 si 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 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 forfetario 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).*

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alla parte convenuta, sig.ra _____ e alla sig.ra _____, nella qualità di usufruttuaria dei beni pignorati, a mezzo posta raccomandata A.R., spedite in data 03 luglio 2019, (ved. All.1), nonché alla parte attrice _____, rappresentata e difesa dell'Avv. _____ a mezzo posta elettronica certificata, inviata in data 03 luglio 2019, le operazioni peritali di rito presso gli immobili oggetto di causa, siti in Roggiano Gravina (CS) alla Via Largo San Severino, hanno avuto inizio giorno 18 luglio

2019 ore 10:00.

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 18 luglio 2019 (ved. All.2), presso gli immobili pignorati erano presenti, oltre allo scrivente CTU, la sig.ra

. Alle ore 10:00 si è dato inizio alle operazioni peritali di rito, consistenti in un dettagliato rilievo fotografico e metrico, sia all'esterno che all'interno degli immobili, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo, inoltre, visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore dei beni pignorati.

Da un confronto di massima tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- La distribuzione planimetrica dei beni pignorati non risulta conforme alla planimetria catastale;
- L'ultimo livello (mansarda) dell'unità immobiliare, realizzato in periodo successivo alla costruzione del fabbricato, non risulta nelle planimetrie catastali.

Lo scrivente, inoltre, ha verificato quanto richiestogli nel mandato recandosi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roggiano Gravina.

Dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del G.E., contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, lo scrivente provvederà a trasmettere copia dell'elaborato peritale, a mezzo raccomandata A/R e/o a mezzo posta elettronica certificata PEC, ai creditori procedenti o intervenuti, e al debitore.

3. Risposte ai quesiti

3.1. Primo quesito

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero risulta la certificazione notarile (ved. All.3), redatta dal dott.

Notaio in Arezzo (AR), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, corredata di estratto di mappa catastale, visure storiche e copia della trascrizione di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra il diritto di spettanza degli esecutati ed il diritto oggetto di pignoramento.

3.2. Secondo quesito

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

- Ipoteca legale a favore di Equitalia ETR S.p.a. e contro (per l'intera nuda proprietà), iscritta in data 7 settembre 2009 al n. 4884 registro particolare, di complessivi Euro 28.481,36 di cui Euro 14.240,68 in linea capitale, domicilio ipotecario eletto in Cosenza, via XXIV Maggio n.45 c/o Equitalia ETR S.p.a. (a carico della particella 1475 subalterno 10);
- Ipoteca volontaria a favore della Banca dei Due Mari di Calabria – Credito Cooperativo Società Cooperativa e contro (per l'intera nuda proprietà), (quale terzo datore di ipoteca per il diritto di usufrutto), nonché (quale debitore non datore), iscritta in data 21 maggio 2010 al n. 3423 registro particolare, di complessivi Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00 in linea capitale, domicilio ipotecario eletto in Terranova da Sibari, corso Margherita n. 137 (a carico della particella 1475 subalterni 7 e 10) ;
- Ipoteca giudiziale a favore della società e contro (per l'intera nuda proprietà), iscritta in data 26 agosto 2015 al n. 2016 registro particolare, di complessivi Euro 5.526,00 di cui Euro 5.000,00 in linea capitale, non risulta indicata alcuna elezione di domicilio, formalità richiesta da avv. Emiliano Bartolozzi (a carico della particella 1475 subalterni 7 e 10);
- Verbale di pignoramento immobili a favore della società e contro (per l'intera nuda proprietà), trascritto in data 10 agosto 2018 al n.16379 registro particolare (a carico della particella 1475 subalterni 7 e 10).
-

3.3. Terzo quesito

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata acquisita tutta la documentazione catastale (ved. All.4), disponibile e necessaria, per una corretta identificazione dei beni pignorati: visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa catastale.

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito in quanto i beni pignorati non sono dei terreni.

3.4. Quarto quesito

Trattasi di due unità immobiliari, una destinata ad uso magazzino l'altra ad uso appartamento, ubicate rispettivamente al piano terra e al piano primo di una porzione di fabbricato civile, dotato di cortile interno comune, e sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla via Largo San Severino.

L'accesso, separato per ciascuna delle due unità, avviene dal cortile interno, quest'ultimo dotato di accesso carrabile e pedonale su via Largo San Severino.

Confini: lato Sud con cortile interno comune, lato Ovest e lato Nord con spazio di isolamento comune, lato Est con unità di altra proprietà.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di pietrame, mentre i solai sono del tipo misto in laterizi e cemento armato. La copertura, anch'essa realizzata in laterizio e cemento armato, è del tipo a tetto a due falde, con il manto di copertura in tegole.

Le rifiniture esterne sono state realizzate prevalentemente con intonaco civile.

Descrizione delle unità immobiliari pignorate:

- **Unità immobiliare N.1 (appartamento)**

Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione, su due livelli, piano primo e sottotetto abitabile (mansarda). Al primo livello è ricavata la zona giorno, composta dai seguenti vani principali, e accessori diretti e indiretti: cucina, ingresso-soggiorno, sala pranzo, bagno e ripostiglio. Al livello sottotetto, è ricavata la zona notte composta da n.4 stanze e un bagno.

Il collegamento verticale tra i due livelli è realizzato attraverso una scala interna.

L'accesso all'U.I. avviene attraverso una scala esterna, direttamente dal cortile comune.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di gres porcellanato. Le pareti interne sono in parte rifinite con tinteggiatura.

L'U.I. è dotata, inoltre, dei seguenti impianti tecnologici: impianto idrico-sanitario,

riscaldamento, elettrico, telefonico e fognario.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ved. All.6) e alle planimetrie allegate alla presente (ved. All.5). Di seguito si riportano i dati metrici dell'U.I.:

Primo livello

- Superficie lorda 124 mq;
- Superficie calpestabile 87 mq;
- Altezza netta 2,80 m;

Livello sottotetto (mansarda)

- Superficie lorda 124 mq;
- Superficie calpestabile 83 mq;
- Altezza media netta 2,50 m (max 3.50 m e min 2 m);

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (ved. All.4), risultano i seguenti dati catastali identificativi dell'immobile pignorato:

Catasto Fabbricati del Comune di Roggiano Gravina (CS), foglio n.33, particella 1475, sub 10, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita Euro 131,95, indirizzo Via Largo San Severino snc, piano 1.

• **Unità immobiliare N.2 (magazzino)**

Trattasi di unità immobiliare posta destinata ad uso magazzino.

L'U.I. è composta da due ambienti comunicanti.

L'accesso è realizzato con serramento in alluminio.

La pavimentazione interna è realizzata in cemento liscio. Le pareti interne verticali sono rifinite con intonaco, mentre gli orizzontamenti (intradosso dei solai soprastanti) sono allo stato grezzo, senza intonaco..

L'U.I. è dotata dei seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico non eseguito secondo la normativa vigente.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ved. All.6) e alle planimetrie allegate alla presente (ved. All.5). Di seguito si riportano i dati metrici dell'U.I.:

- Superficie lorda 91 mq;

- Superficie calpestabile 58 mq;
- Altezza netta 3 m ca..

Dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia dell’Entrate di Cosenza (ved. All.4), risultano i seguenti dati catastali identificativi dell’immobile pignorato:

Catasto Fabbricati del Comune di Roggiano Gravina (CS), foglio n.33, particella 1475, sub. 7 categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, superficie catastale totale 91 mq, rendita Euro 95,85, indirizzo Via Largo San Severino snc, piano T.

La zona dove sorgono gli immobili è semicentrale, permette di raggiungere in pochi minuti il centro del paese, dove sono ubicati i principali servizi pubblici (poste, scuole, municipio, etc.). Trattasi di buona posizione dal punto di vista residenziale, completamente urbanizzata.

3.5. Quinto quesito

Non risulta alcuna difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3.6. Sesto quesito

Analizzando e confrontando la documentazione catastale acquisita presso l’Agenzia dell’Entrate di Cosenza (ved. All.4), con quanto rilevato in sede di sopralluogo, è emerso che, l’unità immobiliare N.1 (appartamento), descritta al paragrafo 3.4, risulta difforme rispetto alla planimetria catastale, in particolare:

- la distribuzione planimetrica degli spazi interni è diversa da quella riportata sulla planimetria catastale;
- il livello sottotetto abitabile (mansarda) dell’appartamento non risulta nella planimetria catastale.

Pertanto risulta necessario effettuare la variazione catastale e l’accatastamento del livello sottotetto.

Le spese per eseguire le pratiche catastali ammontano a ca. Euro 800,00, (compreso l’onere professionale del tecnico incaricato).

3.7. Settimo quesito

L’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, il Piano Strutturale Comunale

(P.S.C.) della zona dove sorgono gli immobili pignorati è la seguente:

TERRITORIO URBANIZZATO – AMBITO STORICO – zona “CS1 – Dal Medioevo all’Unità d’Italia”, che interessa la zona racchiusa dalle mura medievali entro cui sono stati effettuati in epoca recente interventi di demolizione, di nuove edificazioni e radicali trasformazioni degli interni.

Per come riportato nel REU (ved. All.7), nell’ambito storico CS1 sono previsti in generale i seguenti tipi d’uso: Residenza, Residenza collettiva, Studi professionali e uffici in genere, Esercizi commerciali di vicinato, Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati, Pubblici esercizi, Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale, Fiere temporanee e spettacoli viaggianti, Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, Attività di parcheggio, Attività di interesse comune di tipo civile, Attività di interesse comune di tipo religioso, Servizi scolastici dell’obbligo e servizi pre-scolastici, Attività di svago, riposo, esercizio sportivo, Attività ricettive alberghiere, Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, Mobilità con mezzidi trasporto collettivo in sede propria, Mobilità veicolare, Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale, Parcheggi pubblici in sede propria, Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

Gli interventi edilizi ammessi, con modalità diretta, sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo.

3.8. Ottavo quesito

Come dichiarato dal Responsabile dell’Ufficio Edilizio del Comune di Roggiano Gravina, giusta nota trasmessa tramite PEC allo scrivente CTU Prot. 6892 del 06/09/2019 (ved. All.7), non esiste negli atti comunali la concessione edilizia relativa agli immobili pignorati, questo perché, gli immobili sono stati realizzati in epoca assai remota, antecedente l’anno 1967.

Viene dichiarato, altresì, dal Responsabile dell’Ufficio Edilizio, sempre nella suddetta nota, che non esiste alcuna pratica di condono edilizio relativa agli immobili pignorati, pertanto tutti gli interventi edilizi fino ad oggi realizzati, tra cui quello più rilevante, relativo alla realizzazione del piano sottotetto abitabile (mansarda), ricavato attraverso la realizzazione di

nuovi solai di piano impostati a quota inferiore rispetto a quella dei solai originari demoliti, sono da ritenersi abusivi in quanto privi di titolo abilitativo.

Tale circostanza fa sì che, l'unità immobiliare N.1 (appartamento) risulti non idonea all'ottenimento del certificato di agibilità, a meno che non si proceda con la sanatoria urbanistica e sismica degli interventi edilizi realizzati.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento sopra descritto, anche se non ha comportato una modifica della sagoma del fabbricato, ha comunque generato un aumento della superficie utile (SU) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pertanto, risulta **non sanabile urbanisticamente**, poichè contrasta con quanto stabilito dall'articolo 7 comma 5 del REU, che obbliga il mantenimento della SU dei fabbricati originari.

Dal punto di vista sismico, è possibile stabilire se l'intervento sopra descritto risulta sanabile o meno, solo dopo aver eseguito un'analisi di calcolo strutturale, al fine di verificarne la rispondenza alla normativa antisismica vigente.

In conclusione di quanto detto sopra, per poter procedere con la sanatoria dell'intervento è necessario ripristinare lo stato originario degli immobili, attraverso un intervento edilizio che preveda la demolizione di quanto realizzato in violazione alla normativa urbanistica, e la successiva ricostruzione delle parti originarie.

3.9. Nono quesito

Da quanto verificato, analizzando gli immobili in sede di sopralluogo, e sulla scorta dei disegni planimetrici, nonchè per la tipologia degli stessi, ritengo opportuno che, per quanto riguarda le due unità immobiliari pignorate si possa procedere con la vendita in un unico lotto, dato che le stesse sono interessate in solido dall'intervento di ripristino dello stato originario (ved. par. 3.8).

3.10. Decimo quesito

I beni non risultano pignorati pro-quota.

3.11. Undicesimo quesito

Gli immobili pignorati risultano di proprietà della sig.ra _____ per la nuda proprietà (gravata da diritto di usufrutto a favore di _____, per essere alla medesima pervenuti da _____

con atti di donazione a rogito del Notaio di San Marco Argentano del 25 agosto 1998 repertorio n. 45965/17435, trascritto il 01/09/1998 al n. 14067 registro particolare. Nel sopra citato atto i coniugi Marsico Gaetano Francesco e avevano donato la nuda proprietà alla figlia , riservandosi essi il diritto di usufrutto congiuntivo vitalizio con reciproco diritto di accrescimento. Essendo il signor deceduto in data 23 febbraio 2008, l'intero usufrutto si è accresciuto al coniuge superstite.

La data in cui gli immobili pignorati sono pervenuti in proprietà della sig.ra risulta antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 10 agosto 2018 al n.16379 registro particolare.

Allo stato attuale, gli immobili sono occupati e utilizzati dai legittimi proprietari.

Non risultano registrati contratti di locazione relativi agli immobili pignorati.

3.12. Dodicesimo quesito

L'immobile pignorato non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

3.13. Tredicesimo quesito

Non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale. Non è stata, altresì, rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.13 bis Tredicesimo quesito bis

Trattasi di unità immobiliari indipendenti non condominiali.

3.14. Quattordicesimo quesito

Valutazione dei beni pignorati.

Unità immobiliare N.1 (appartamento)

Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato

competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali che di quelle particolari dell'immobile.

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- K_1 coefficiente che tiene conto degli elementi che permettono di valutare l'appetibilità della zona;
- K_2 coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio;
- K_3 coefficiente che tiene conto della posizione panoramica, del tipo di affaccio e luminosità dell'immobile;
- K_4 coefficiente che tiene conto di particolari caratteristiche dell'immobile (altezza degli ambienti, corretta distribuzione degli spazi, tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona, presenza di accessori utili o costosi, presenza di bagni cechi, etc);
- K_5 coefficiente che tiene conto del piano in cui è ubicato l'immobile;
 - V_m valore medio di zona.

Il valore dell'immobile V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione analitica:

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- S_L (superficie lorda immobile): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei

- tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;
- S_1, S_2, S_3, \dots (superficie degli accessori): superficie delle dipendenze e delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;
 - x, y, z : coefficienti che apportano una riduzione della superficie degli accessori.

Calcolo della superficie commerciale S_C

Superficie lorda primo livello $S_L=124$ mq;

Superficie lorda sottotetto (mansarda) $S_1=124$ mq;

La superficie commerciale risulta:

$$S_C = S_L + (S_1 \times 0,75) = 217 \text{ mq.}$$

Valori dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento utilizzati.

$$K_1 = 1; K_2 = 0,95; K_3 = 0,90; K_4 = 0,90; K_5 = 0,93.$$

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia dell'Entrate, relativa al primo semestre 2019 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, Zona B1, con riferimento ad immobili nuovi e/o di recente costruzione tipo abitazioni di tipo economico, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad 740,00 €/mq e un valore minimo pari ad 500,00 €/mq.

Si utilizza un valore di partenza medio di 620,00 €/mq.

Calcolo del valore unitario V_i dell'immobile pignorato.

$$(1 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,93) \times 620,00 \text{ €/mq} = 443,69 \text{ €/mq}$$

Calcolo del valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_C e del valore unitario dell'immobile V_i .

$$V_a = S_C \times V_i = 217 \text{ mq} \times 443,69 \text{ €/mq} = 96.280,73 \text{ €}$$

Valore base di stima (arrotondato) = 96.000,00 €

Procedendo con l'abbattimento forfetario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, risulta che,

il valore del bene al netto della suddetta decurtazione forfettaria è pari a euro

81.600,00.

Al suddetto valore, si aggiunge un ulteriore abbattimento del 30% per tenere conto delle spese che bisogna sostenere per ripristinare lo stato originario dell'unità immobiliare (ved. par. 3.8), al fine di regolarizzarla urbanisticamente e catastalmente:

il valore finale del bene (arrotondato) al netto della suddetta decurtazione è pari a euro 57.000,00.

Unità immobiliare N.2 (magazzino)

Calcolo della superficie commerciale S_C

Superficie lorda $S_L=91$ mq;

La superficie commerciale risulta:

$$S_C = S_L = \mathbf{91 \text{ mq.}}$$

Valori dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento utilizzati.

$$K_1 = 1; K_2 = 0,80; K_3 = 0,90; K_4 = 0,90; K_5 = 0,90.$$

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia dell'Entrate, relativa al primo semestre 2019 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, Zona B1, con riferimento ad immobili nuovi e/o di recente costruzione tipo magazzini, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad 445,00 €/mq e un valore minimo pari ad 345,00 €/mq.

Si utilizza un valore di partenza medio di 395,00 €/mq.

Calcolo del valore unitario V_i dell'immobile pignorato.

$$(1 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90) \times 395,00 \text{ €/mq} = 230,36 \text{ €/mq}$$

Calcolo del valore dell'unità immobiliare V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_C e del valore unitario dell'immobile V_i .

$$V_a = S_C \times V_i = 91 \text{ mq} \times 230,36 \text{ €/mq} = 20.962,76 \text{ €}$$

Valore base di stima (arrotondato) = 30.000,00€

Procedendo con l'abbattimento forfetario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi

occulti, risulta che,

il valore del bene al netto della suddetta decurtazione forfettaria è pari a euro 25.500,00.

Al suddetto valore, si aggiunge un ulteriore abbattimento del 30% per tenere conto delle spese che bisogna sostenere per ripristinare lo stato originario dell'unità immobiliare (ved. par. 3.8), al fine di regolarizzarla urbanisticamente e catastalmente:

il valore finale del bene (arrotondato) al netto della suddetta decurtazione è pari a euro 18.000,00

4. Conclusioni

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del lotto di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

LOTTO DI VENDITA	
Descrizione e Composizione	Appartamento + magazzino
Ubicazione	Comune di Roggiano Gravina (CS) via Largo San Severino snc.
Dati Catastali	Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Roggiano Gravina (CS), foglio n.33, particella 1475, sub 10, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita Euro 131,95, indirizzo Via Largo San Severino snc, piano 1. Magazzino: Catasto Fabbricati del Comune di Roggiano Gravina (CS), foglio n.33, particella 1475, sub. 7 categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, superficie catastale totale 91 mq, rendita Euro 95,85, indirizzo Via Largo San Severino snc, piano T.
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Nuda proprietà (aggravata dall'usufrutto della sig.ra _____, acquisita in data 28/02/2014 con atto di donazione a rogito del _____ del 25 agosto 1998 repertorio n. 45965/17435, trascritto il 01/09/1998 al n. 14067 registro particolare.
Quota Pignorata	Risultano pignorati per l'intero il bene immobile sopra identificato.

Prezzo Base	Valore base di stima	€ 126.000,00
	Decurtazione del 15% + 30%	€ 74.970,00
	Prezzo Base Finale di Vendita (arrotondato)	€ 75.000,00

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Elenco allegati alla presente relazione:

- All.1. **Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo;**
- All.2. **Verbale di sopralluogo del 18/07/2019;**
- All.3. **Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;**
- All.4. **Documentazione catastale: Visure, Estratto di Mappa, Planimetrie;**
- All.5. **Planimetrie unità immobiliari – Confronto tra planimetrie catastali e planimetrie rilevate;**
- All.6. **Documentazione fotografica;**
- All.7. **Documentazione urbanistico-edilizia rilasciata dall'U.T.C. di Roggiano Gravina.**

Pietrafitta 30/10/2019

IL CTU