

TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

(.....)

OGGETTO: -----

Creditore Procedente: -----

Debitori: -----

ELABORATO :

**Relazione di Stima
Pubblicazione su internet**

Il C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° [REDACTED], è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott. [REDACTED] all'udienza del 13/08/2019 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° [REDACTED] R.E., vertente tra "[REDACTED]" (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED], e i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (debitori). In data 21/08/2019 prestava il giuramento di rito.

Il giorno 04/09/2019 si svolgevano le operazioni peritali fissate dall' Avv. [REDACTED] [REDACTED] (custode) che ne dava regolare comunicazione alle parti.

Le suddette operazioni si svolgevano regolarmente presso i luoghi oggetto di stima alla presenza della parte esecutata, nella persona del sig. [REDACTED], e dell' Avv. [REDACTED] [REDACTED] (custode) come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo (allegato n.1).

MODULO DI CONTROLLO

- a. Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**;
 - a.1) dalla certificazione risulta una visura ultraventennale dei dati catastali attuali e storici;
 - a.2) i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;
- b. il creditore procedente ha depositato solo l'estratto catastale storico degli immobili pignorati;
- c. il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- d. stato civile esecutati: con provvedimento del Tribunale di Cosenza in data 15.06.2016 depositata in Cancelleria in data 16.06.2016 e passata in giudicato in data 12.09.2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (allegato n.2);
- e. La cessione di fabbricati, a destinazione abitativa, è regolamentata ai fini Iva dall'art.10 comma 8bis) del DPR 633/72 ed esente dalla stessa se effettuata da soggetti diversi dalle imprese costruttrici (o restauratrici) degli immobili. Per cui sussiste possibilità di esercizio dell'opzione dell'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle 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 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. 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;

Nel fascicolo presente sulla piattaforma del processo telematico risultano essere presenti tra gli altri:

- copia atto di pignoramento immobiliare notificato;
- copia contratto di mutuo fondiario del 28/04/2009;
- copia atto di precetto notificato;
- istanza di vendita;
- nota di deposito certificazione notarile – visura ultraventennale dei dati catastali attuali e storici;
- nota di iscrizione al ruolo;

Il tutto depositato dall'avv. [REDACTED], in nome e per conto di [REDACTED].

Lo scrivente, tuttavia, reputava necessario svolgere ulteriori ed approfondite indagini presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Cosenza e l'Ufficio tecnico del Comune di Marano Marchesato al fine di avere un quadro aggiornato ed attuale degli immobili oggetto di stima e, quindi, di fornire al giudice esaustive risposte in merito ai quesiti formulati al sottoscritto C.T.U.

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);

Nel fascicolo presente sulla piattaforma del processo telematico, risulta presente, come specificato al quesito n°1, la "nota di deposito certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.", nella quale sono presenti le formalità pregiudizievoli di seguito indicate, comunque confermate dall'esame personale eseguito presso la conservatoria RR.II di Cosenza (allegato n.3).

Sull' immobile in capo a [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, foglio 3 part. 523 sub 6 - 13, Via Guanni snc, piano T, scala A, z.c. 2, A/2, cl. 2, vani 6,5, rendita 486,76 emergono i seguenti atti:

1. Ipoteca volontaria [REDACTED] del 08.02.2005 di euro 750.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di euro 500.000,00 – notaio [REDACTED] del 07.02.2005 – durata anni 10 a favore di [REDACTED] spa (per 1/1 proprietà unità negoziale n.1) contro [REDACTED] (er 1/1 proprietà unità negoziale n.1).

Unità Negoziale n.1

Marano Marchesato NCT fl.3 part. 513

Marano Marchesato NCT fl.3 part. 517

Marano Marchesato NCT fl.3 part. 518

Annotamento n. 3563 del 04.08.2006 – frazionamento in quote

NCEU fl 3 part. 523/6 - fl 3 part. 523/13

Capitale euro 700.000 e ipoteca euro 105.000,00.

2. Ipoteca volontaria [REDACTED] del 29.04.2009 di euro 270.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 135.000,00 – notaio [REDACTED] del 28.04.2009 – durata anni 32 a favore di [REDACTED] (per 1/1 proprietà unità negoziale n.1) contro [REDACTED] nato [REDACTED] (per 1/2 proprietà unità negoziale n.1) e [REDACTED] nato [REDACTED] (per 1/2 proprietà unità negoziale n.1) .

Unità Negoziale n.1

Marano Marchesato NCEU fl.3 part. 523 sub 6 Ctg A2 vani 6,5 piano T mq 109 via Guanni

Marano Marchesato NCEU fl.3 part. 523 sub 13 Ctg CO via Guanni

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;

Il C.T.U. ha acquisito presso il catasto di Cosenza, poiché non presenti in atti e ritenuti indispensabili, le planimetrie degli immobili pignorati (allegato n.4). Dalle predette visure si evince che i beni oggetto del pignoramento sono effettivamente intestati ai sig.ri [REDACTED], piena proprietà 1/2, e [REDACTED], piena proprietà 1/2, parte eseguita, come risulta all'impianto meccanografico del N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al 30/06/1987.

Quindi ha verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato che la vigente normativa urbanistica è la seguente:

- Programma di Fabbricazione (P.d.F.) approvato con decreto regionale n. 18080 del 17/12/2002 in vigore dal 17/12/2002. Variante al P di F. approvato con decreto regionale n. 6454 del 17/05/2004 in vigore dal 17/5/2004 (Allegato n.6).

Dalla suddetta normativa urbanistica si evidenzia la zona in cui ricade la particella dell'immobile **Foglio 3 Particella 523 Sub. 6-13: "Zona B1"**;

Art. 18 Norme Tecniche d'Attuazione Zona B1: (Aree residenziali di completamento intensive)

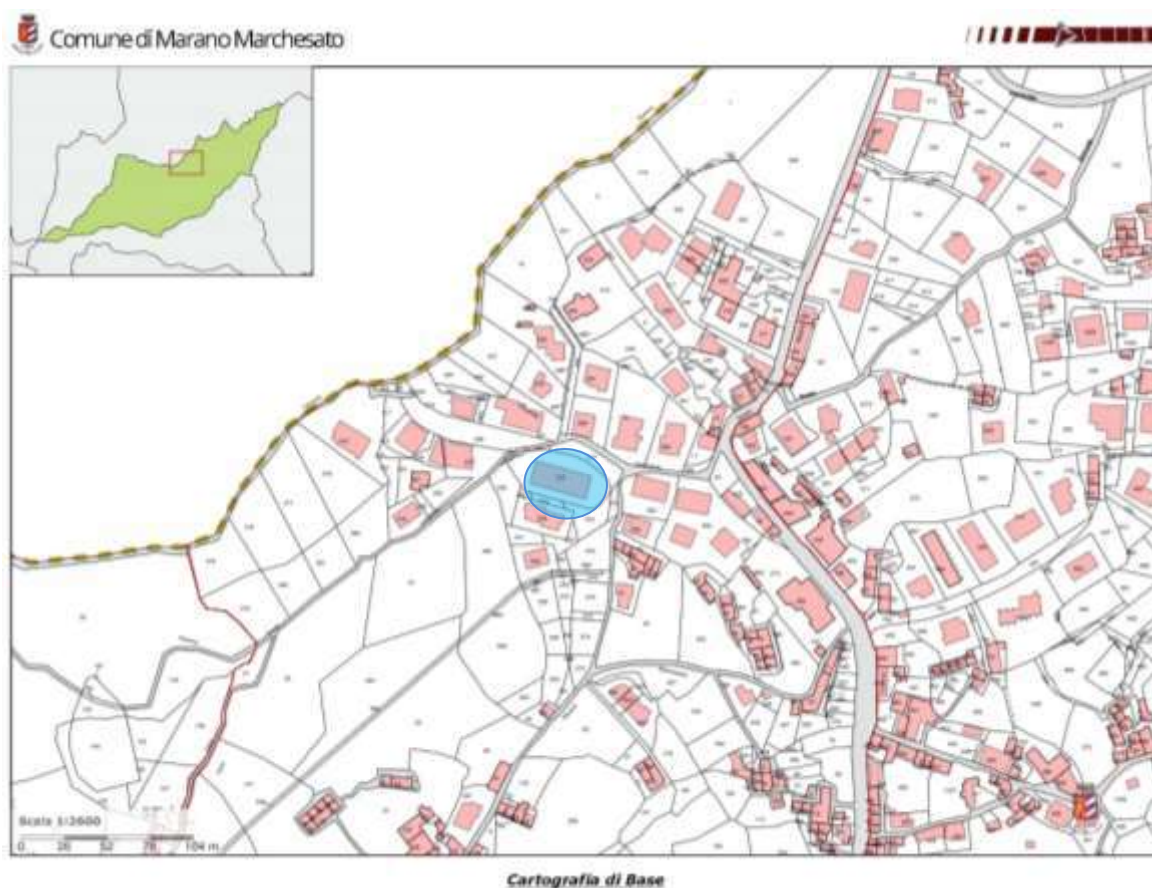
"In tali zone l'attuazione del nuovo P.d.F. potrà avvenire o con interventi diretti, o con Piani Particolareggiati di Recupero, redatti dal Comune. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, nonché di demolizione e ricostruzione per quegli immobili fortemente degradati ed anche diroccati. Tale piano di riqualificazione sarà mirato al completamento di eventuali aree intercluse, adeguamenti della prospettiva stradale in modo da privilegiare gli allineamenti altimetrici e planimetrici, il tutto nel rispetto dei parametri edilizi."

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;

I cespiti immobiliari soggetti ad esecuzione forzata, a seguito dell'analisi approfondita eseguita dal sottoscritto C.T.U., risultano così caratterizzati e rappresentati negli elaborati grafici di seguito inseriti:

Immobili piena proprietà							
Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
3	523	6-13	T	A/2	6,5 vani	109 mq	€ 486,76





Inquadramento Aerofotogrammetrico - Comune di Marano Marchesato



foto 1 – Vista prospettica fabbricato

L'edificio all'interno del quale è ubicato l'immobile da valutare, avente 3 piani f.t., con facciate rifinite ad intonaco tinteggiato e serramenti esterni con tapparelle, è realizzato

con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato e con solai laterocementizi di recente costruzione (anno 2008) ed ubicato in zona centrale prettamente residenziale e commerciale, si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione.

La dotazione di impianti nel fabbricato, comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda.

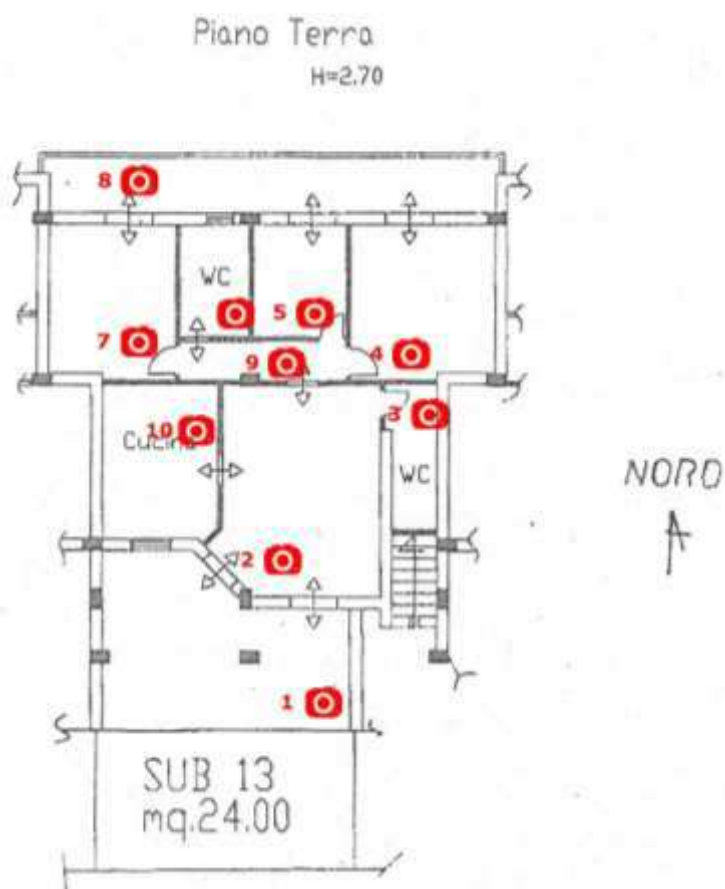
Trattandosi di zona prevalentemente residenziale, nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali (ristorazione, bar, tabacchi) e servizi pubblici (autotrasporti extraurbani). In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione "secondaria" sono presenti in un circondario più ampio, inscrivibile in un raggio di 2,50 Km. Tra queste si rilevano:

- scuole;
- mercati di quartiere;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- le aree verdi di quartiere.

Pianta Piano Sesto Foglio 3 Particella 523 Sub 6 - 13



*Planimetria Catastale presente presso l'Ufficio
Catasto di Cosenza*



foto - 1

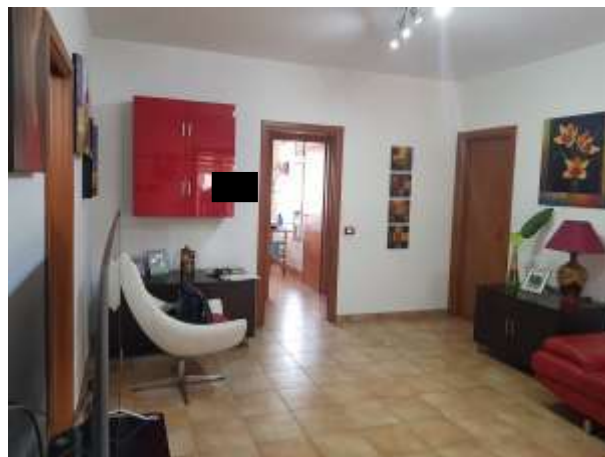


foto - 2



foto – 3



foto – 4



foto – 5



foto – 6



foto – 7



foto – 8



foto - 9



foto - 10



L'immobile, posizionato al piano terra del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad est ed ovest con altri immobili mentre a nord con la strada comunale Via Guanni ed a sud con strada interna a servizio del fabbricato, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione e gode di una doppia esposizione Nord-Sud e quindi di una buona illuminazione durante la giornata oltre che di un buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico l'immobile è suddiviso in ingresso salone - soggiorno, cucina, n.2 stanze da letto, n.2 bagni, n.1 stanza ad uso domestico, n.1 terrazzo (lato nord) e corte d'ingresso (lato sud) ampia e confortevole, per il giusto godimento del bene, con copertura in legno.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in alluminio anodizzato a taglio termico con vetrocamera ed oscuramenti esterni con persiane mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

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.

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento, che ha permesso al C.T.U. di identificare gli immobili in modo univoco, è risultata esaustiva.

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

Dalle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, non sono state rilevate difformità o mancanze nella documentazione catastale.

QUESITO N° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione delle particelle oggetto del pignoramento, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente risulta la seguente (allegato n.5):

COMUNE DI MARANO MARCHESATO: "Programma di Fabbricazione (P.d.F.)"

Immobili piena proprietà				
Fabbricati				
Foglio	Particella	Sub		destinazione
3	523	6-13		Zona B1

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;

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano Marchesato è risultato possibile estrarre copia dei seguenti titoli autorizzativi:

- *Permesso di Costruire n. 15 del 19/07/2004 rilasciato ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], volturato a nome della società [REDACTED] in data 27/10/2004 (Allegato n.7);*
- *Permesso di costruire in variante n. 24 del 30/08/2005 (Allegato n.8);*
- *Denuncia inizio attività n. 437 del 17/10/2005 (Allegato n.9);*
- *Certificato di agibilità in data 19/02/2008 prot. 1501 (Allegato n.10);*

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 G.E.) 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;

Dopo una approfondita valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento lo stesso **non risulta divisibile in lotti** poichè trattasi di unica unità immobiliare adibita a civile abitazione; tra l'altro, una eventuale suddivisione renderebbe il predetto bene poco appetibile e meno funzionale sul mercato immobiliare locale.

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 alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3

giugnon1940, n° 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Gli immobili in oggetto **non** sono pignorati *pro quota*, dall'analisi degli atti emerge che gli stessi sono di piena proprietà dei sig.ri [REDACTED] rispettivamente con quota di ½.

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;

Il sottoscritto CTU, in data 02/09/2019, si recava presso l'Ufficio del Registro – Ufficio Territoriale Cosenza al fine di accertare l'esistenza di contratti di locazione sugli immobili oggetto della presente perizia.

Dalla documentazione richiesta si evince che non risultano, in essere, contratti di locazione o simili (allegato n.11).

L'immobile, inteso come casa familiare, è occupato dal sig. [REDACTED] (esecutato), ex coniuge della sig.ra [REDACTED] (esecutata), e dal [REDACTED] come stabilito dal Tribunale di Cosenza - "Certificato di separazione consensuale omologata" in data 5 Dicembre 2012 (allegato n.12).

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;

Come specificato nel quesito n°11, l'immobile, inteso come casa familiare, è occupato dal sig. [REDACTED] (esecutato), ex coniuge della sig.ra [REDACTED] (esecutata), insieme al figlio [REDACTED] come stabilito dal Tribunale di Cosenza con "Certificato di separazione consensuale omologata" in data 5 Dicembre 2012 (allegato n.12).

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;

Da indagini presso l'ufficio tecnico comunale di Marano Marchesato, risulta che i cespiti oggetto del pignoramento sono sottoposti ai seguenti vincoli (Allegato n.6):

- *Vincolo Idrogeologico Forestale ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267*

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;

L'immobile si trova all'interno di uno stabile in cui **non è costituito** alcun condominio per cui non sussistono spese fisse di gestione.

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 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 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.

I beni oggetto della presente stima, ubicati nel Comune di Marano Marchesato sono censiti al catasto con i seguenti dati identificativi:

Immobili piena proprietà							
Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
3	523	6-13	T	A/2	6,5 vani	109 mq	€ 486,76

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima degli immobili in oggetto che il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato è il **Valore di mercato per le costruzioni**;

Il valore di mercato, inteso in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo;

CRITERIO DI STIMA: Valore di Mercato

Da quanto verificato in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che l'edificio all'interno del quale è ubicato l'immobile da valutare, avente 3 piani f.t., con facciate rifinite ad intonaco tinteggiato e serramenti esterni con tapparelle è realizzato con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato e con solai laterocementizi di recente costruzione (anno 2008) ed ubicato in zona centrale prettamente residenziale e commerciale si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione.

Gode di una doppia esposizione Nord-Sud quindi di una buona illuminazione per l'intera giornata e di un buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuita negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

La dotazione di impianti nel fabbricato, comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda.

Trattandosi di zona prevalentemente residenziale, nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali (ristorazione, bar, tabacchi) e servizi pubblici (autotrasporti extraurbani).

Foglio 3 Particella 523 Sub 6 - 13

Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
3	523	6-13	T	A/2	6,5 vani	109 mq	€ 486,76

Il bene immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Marano Marchesato via E. Fermi,8 è costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione disposto al Piano Terra del fabbricato suddetto.

L'immobile è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione e gode di una doppia esposizione Nord-Sud e quindi di una buona illuminazione per l'intera giornata e di un buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico l'immobile è suddiviso in ingresso salone - soggiorno, cucina, n.2 stanze da letto, n.2 bagni, n.1 stanza ad uso domestico, n.1 terrazzo (lato nord) e corte d'ingresso (lato sud) ampia e confortevole, per il giusto godimento del bene, con copertura in legno.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni, sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in alluminio anodizzato a taglio termico con vetrocamera ed oscuramenti esterni con persiane mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Commercialmente per ubicazione e tipologia il bene risulta di buona appetibilità di mercato in quanto di medie dimensioni e inserito in un contesto di edifici residenziali e commerciali al centro di Marano Machesato.

Di quanto sopra esposto si è tenuto particolarmente conto al fine di una valutazione corretta e rettificata alle reali condizioni generali, che possa permettere una più agevole alienazione del bene.

Per determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni simili di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopraccitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori massimi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile di recente costruzione (anno 2008), in buono stato conservativo e inserito in un contesto di edifici residenziali e commerciali al centro di Marano Machesato, per cui:

Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	750	850

valore di mercato Indagine di Mercato = €/mq 850,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: COSENZA

Comune: MARANO MARCHESATO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI, GARIBALDI, DE GASPERI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	740	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	590	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	345	495	L	1,9	2,6	L

per fabbricati siti nel comune di Marano Marchesato, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo civile, prevede un range che va da un minimo di €/mq 530,00 a un massimo di €/mq 740,00 per superficie lorda.

valore di mercato O.M.I.A.T. = €/mq 740,00

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato Indagine di Mercato = €/mq 800,00

valore di mercato O.M.I.A.T. = €/mq 740,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 795,00** a mq per abitazioni civili. Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
→ Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
→ Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
→ Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Condizionatore	Coefficiente di merito
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Finestrature		Coefficiente di merito
	Termo-acustiche	+3%
→	Doppi vetri	1%
	Vetro singolo	-2%

Spazi comuni		Coefficiente di merito
→	Assenti	0%
	Cortile	+2%
	Giardino	+4%
	Parco	+6%

Parcheggio comune		Coefficiente di merito
	Assente	0%
→	Posto auto per UI	+3%

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: - 8%

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 795,00 – 8% = €/mq **731,40**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. commerciale appartamento: **109,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1** per la superficie lorda dell'appartamento, **0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,60 per i locali al seminterrato non abitabili, **0,10 per la corte**).

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 109,00 x €/mq 731,40 = **€ 79.722,60**

TABELLA RIASSUNTIVA					
Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo Medio (€/mq)	Valore di mercato €
3	523	6-13	109,00	731,40	79.722,60
cifra tonda					€ 80.000,00

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Tabella riassuntiva del valore finale del bene al netto delle decurtazioni:

	Valore di mercato €
Fabbricati - Immobili piena proprietà	€ 80.000,00
TOTALE	€ 80.000,00

Tale somme sono comprensive della decurtazione forfetaria pari al 15% del valore base di mercato come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito.

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.**

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

Conclusioni

La presente perizia estimativa non ha evidenziato particolari problematiche nella ricerca e valutazione degli immobili interessati. L'indagine si è svolta in modo lineare e ordinata con una buona collaborazione da parte degli esecutati.

Ciò detto, il C.T.U. dichiara che all'esito delle indagini svolte il valore dell'immobile ammonta a complessivi € **80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00).**

Il C.T.U

[REDACTED]

Allegati:

1. Verbale Sopralluogo;
2. Certificato Matrimonio;
3. Ispezione ipotecaria;
4. Elaborati Catastali;
5. Estratto Pdf - Piano di Fabbricabilità Comune di Marano Marchesato;
6. Nota Ufficio Tecnico Comune di Marano Marchesato;
7. Permesso di Costruire n.15-04;
8. Permesso di Costruire in variante n.24-2005;
9. Denuncia inizio attività n. 437-2005;
10. Certificato Agibilità;
11. Attestazione contratti di locazione;
12. Certificato separazione consensuale omologata;
13. Sentenza di divorzio Proc. n. 3945/2015;
14. Documentazione Fotografica.