

ING. DAVIDE BRUNETTI

VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com

PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Mariarosaria Savaglio
Procedura n.11/2022 R.G. Esec. Imm.
"BCC NPLS 2018-2 s.r.l."
contro

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DELL'ESECUZIONE**

RELAZIONE

IL CTU
ing. Davide Brunetti

Brunetti
Davide
Ingegnere
09.03.2023
06:46:47
GMT+00:00



DATA: 09.03.2023

Indice

1.	Premessa.....	3
2.	Risposta ai quesiti	5
	Quesito n.1.....	5
	Quesito n.2.....	6
	Quesito n.3.....	7
	Quesito n.4.....	7
	Quesito n.5.....	9
	Quesito n.6.....	10
	Quesito n.7.....	11
	Quesito n.8.....	11
	Quesito n.9.....	12
	Quesito n.10.....	12
	Quesito n.11.....	13
	Quesito n.12.....	14
	Quesito n.13.....	14
	Quesito n.13 bis	14
	Quesito n.14.....	15
	Quesito n.15.....	23
3.	Conclusioni.....	24
4.	Elenco allegati	25

1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D0860, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 18.11.2022 venivo nominato Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto (**allegato 1**). Nella stessa nomina venivo invitato a prestare giuramento telematicamente mediante predisposto verbale di giuramento su PCT che il giorno 21.11.2022 provvedevo a depositare (**allegato 2-3-4-5**).

Al sottoscritto veniva concesso di depositare la relazione e contestualmente inviare copia della relazione ai creditori e al debitore almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 07.03.2023 alle ore 9:40, ovvero entro il 22.01.2023. Per eventuali osservazioni alla mia relazione veniva concesso a tutte le parti fino a 15 giorni prima dell'udienza di cui sopra.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 01.12.2022 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura catastale censuaria (**allegato 6**), planimetrica (**allegato 7**) e l'estratto di mappa (**allegato 8**) dell'immobile pignorato. Quindi, di concerto con il custode notaio Matteo Mazzotta stabilivo la data e le modalità del primo accesso all'immobile pignorato per il giorno 16.12.2022 che mi veniva confermato con e-mail del suo delegato avv. Giovanni Luca Esposito il giorno 05.12.2022 (**allegato 9**).

Il giorno 03.12.2022, dallo studio dei documenti catastali mi rendevo conto che il fabbricato oggetto di stima non era riportato in mappa in quanto vi compariva solo la particella di terreno, inoltre questa non corrispondeva con la reale posizione del fabbricato che risultava ubicato da tutt'altra parte e con numero di particella differente da quello indicato sui dati censuari. Più precisamente, sulla visura censuaria (**allegato 6**) il fabbricato era censito con la particella n.164, mentre sulla mappa vi compariva come particella n.289 (**allegato 10**); la visura censuaria della particella n.289 forniva risultato negativo.

Per risolvere questa anomalia catastale il giorno 03.12.2022 presentavo all'Agenzia del Territorio di Cosenza pratica di variazione catastale Docfa per allineamento e modifica identificativo (**allegato 11-12-13**). Specifico che tale variazione non ha comportato alcun costo per la procedura in quanto non soggetta a tributo e fondamentale per identificare l'immobile oggetto di stima in modo univoco. La pratica veniva approvata il giorno 05.12.2022 (**allegato 14**).

Sempre il giorno 03.12.2022 inviavo pec al Comune di Lattarico con la richiesta di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale onde acquisire la documentazione tecnico-autorizzativa del

fabbricato **(allegato 15-16-17)**.

Il giorno 13.12.2022 inviavo comunicazione pec al Custode notaio Matteo Mazzotta con cui lo informavo che a causa di un incidente che mi era occorso mi trovavo ricoverato presso l'Ospedale Civile dell'Annunziata di Cosenza e che avrei dovuto subire un intervento chirurgico per cui ero impossibilitato a partecipare al sopralluogo di primo accesso fissato per il 16.12.2022 **(allegato 18-19)**.

Il giorno 17.12.2022 richiedevo ed ottenevo telematicamente dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura censuaria **(allegato 20)** e planimetrica **(allegato 21)** aggiornate a seguito della variazione per modifica di identificativo da me attuata in data 05.12.2022.

Il giorno 23.12.2022 richiedevo ed ottenevo dall'Archivio Notarile di Cosenza la copia dell'atto notarile in forza del quale l'esecutato era divenuto proprietario degli immobili oggetto di stima per notaio **(allegato 22)**.

Il giorno 10.01.2023, a seguito dell'incidente avuto in data 19.11.2022 che mi aveva limitato per l'esecuzione delle operazioni peritali, depositavo su PCT istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione che scadeva il 22.01.2023 **(allegato 23-24-25-26-27)**. Questa mi veniva concessa il giorno 16.01.2023 **(allegato 54)** con ulteriori 60 giorni e fissando la data dell'udienza di comparizione parti al 16.05.2023.

Sempre il giorno 10.01.2023 inviavo mail al Custode **(allegato 28)** per decidere il giorno del primo accesso all'immobile pignorato ricevendo prontamente e-mail di risposta **(allegato 29)** con cui si stabiliva al 31.01.2023 alle ore 11:00. Tale data veniva confermata dal Custode con pec il 19.01.2023 **(allegato 30)**.

Il giorno 19.01.2023, previo appuntamento preso per le vie brevi, mi recavo al Municipio di Lattarico dove, presso l'Ufficio Tecnico, effettuavo l'accesso agli atti richiesto il 03.12.2022, estraendo le copie degli elaborati tecnici-autorizzativi utili alla ctu **(allegato 31)**.

Il giorno 31.01.2023 insieme al Custode notaio Matteo Mazzotta mi recavo nel Comune di Lattarico (CS) alla Via Attilio Fava n.2 presso l'immobile pignorato per eseguire il primo accesso che avveniva regolarmente e nel corso del quale effettuavo il rilievo, annotavo appunti e scattavo fotografie. Al termine veniva redatto verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti **(allegato 32)**.

Il giorno 24.02.2023 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura per soggetto a nome dell'esecutato **(allegato 33)** e dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione

ipotecaria per soggetto a nome dell'esecutato relativa al bene immobile pignorato (**allegato 34-35-36-37-38**).

Il giorno 27.02.2023 richiedevo mediante e-mail (**allegato 51**) alla :

del Tribunale di Cosenza il 22.11.2021 n.2251/2021 pubblicata il 29.11.2021, RG n. 2787/2018 con la quale le veniva assegnata la casa familiare oggetto del pignoramento oggetto della presente CTU. Lo stesso giorno ricevevo e-mail dall'avv. ii
inviava la sentenza richiesta

Il giorno 09.03.2023, ultimavo la relazione di stima e, secondo le disposizioni riportate nella nomina, provvedevo a depositarla completa di allegati (anche in versione censurata) telematicamente presso la cancelleria e ad inviarla a tutte le parti coinvolte.

2. Risposta ai quesiti

Quesito n.1

Verifici, 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguarda solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta che il creditore procedente ha depositato la

certificazione notarile sostitutiva (ex art.567, secondo comma, c.p.c.) redatta dal notaio

) in data 11.02.2022 (**allegato 33**), depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. _____ 2

(**allegato 34**). Nella certificazione notarile suddetta sono riportati i dati catastali che identificano l'immobile coincidenti con quelli riscontrabili sulla visura censuaria ante allineamento catastale da me effettuato (**allegato 6**) e anche gli estremi dell'atto di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato (atto di compravendita del :

rep. n.33587, trascritto a Cosenza il 05.08.1994 ai nn.19211/16048 con parte venditrice

_____. In aggiunta, il creditore procedente ha provveduto ad effettuare e a depositare in atti anche l'ispezione ipotecaria della trascrizione del pignoramento (**allegato 41**) da cui si evince ulteriormente la correttezza dei dati identificativi dell'immobile pignorato.

Quesito n.2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

In base alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento indicate sulla certificazione notarile sostitutiva (**allegato 34-35-36-37-38-39**), può stilarsi il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1. Iscrizione nn.12764/1904 del 15.05.2003, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.05.2003, numero di repertorio 55517, notaio _____
_____ a favore di Credito Cooperativo Mediocrati s.c.r.l. sede Montalto Uffugo (CS), codice fiscale 02300410780 c

sub.4.

2. Iscrizione nn.30413/5953 del 09.09.2006, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07.09.2006, numero di repertorio 63739/22635 notaio Lanzillotti Stefania di Cosenza a favore di Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa a

Responsabilità Limitata sede Montalto Uffugo (CS), codice fiscale 02300410780 contro

ale
€.110.000,00, durata 20 anni, grava su Lattarico foglio 9, particella 164, sub.4.

3. Trascrizione nn.3355/2754 del 04.02.2022, nascente da verbale di pignoramento immobili del 30.12.2021, numero di repertorio 3848 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Cosenza sede Cosenza a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. sede Conegliano (TV) codice fiscale 04970410264 (richiedente BCC NPLS 2018-2 S.R.L. via V. Alfieri 1, Conegliano) contro :

C
, capitale €55.000,00, totale €110.000,00, durata 20 anni, grava su Lattarico foglio 9, particella 164, sub.4, particella 164, sub.3 (del sub. 3 non è stata trovata evidenza presso il catasto fabbricati).

Non risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo bene immobiliare.

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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

In conformità al quesito richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura censuaria, la planimetria catastale e l'estratto di mappa dell'immobile pignorato ante (allegato 6-7-8) e post allineamento catastale per rettifica di identificativo da me effettuato (allegato 20-21-10). Non essendovi terreni tra i beni pignorati oggetto di stima non richiedevo il certificato di destinazione urbanistica. Il controllo incrociato dei risultati nel ventennio antecedente il pignoramento delle visure catastali censuare e delle ispezioni ipotecarie eseguite per immobile (allegato 6-39-41) e per soggetto (allegato 33-34-35-36-37-38) non evidenzia discrasie tra le risultanze.

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 pignorato consiste in un piccolo fabbricato per abitazione unifamiliare ubicato nel Comune di Lattarico (CS) in via Attilio Fava n.2 (**allegato 42-43-44-45**) (**foto 1-2**) composto da un piano terra e un piano primo comunicanti per mezzo di una scala interna (**allegato 46**). E' di costruzione non recente anche se ristrutturato in passato; ha struttura portante in muratura, solai in laterocemento e copertura a tetto con manto in tegole su orditura di travi di legno.

L'immobile confina a Nord con la via comunale Attilio Fava; a Sud con proprietà
a Ovest con la via comunale Nicola Mari; a Est con proprietà (**allegato 46**).
46).

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.9 del Comune di Lattarico (CS), particella n.289, sub.1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 144 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 141 mq, rendita €.188,51, via Attilio Fava n.2, piano T-1, in ditta

Ha superficie lorda 163,6 mq di cui 10,4 mq costituiti da un balcone e dispone di una piccola corte esterna a mo' di marciapiede di superficie 48 mq circa che si estende per tutto il fronte del fabbricato sulla via Attilio Fava. La superficie utile è 115,6 mq. Il piano terra ha superficie lorda 84,3 mq, superficie utile 63,6 mq e altezza utile 2,92 m in tutti gli ambienti tranne che nella dispensa dove è 1,92 m. Il piano primo ha superficie lorda 79,3 mq, superficie utile 52,0 mq, superficie scoperta rappresentata da un balcone 10,4 mq e altezza utile 2,83 m.

Il piano terra è composto da un ingresso (**foto 3**), un piccolo ripostiglio ricavato sotto la scala che conduce al piano primo (**foto 4**), una camera (**foto 5-6**), una cucina (**foto 7-8**) e una dispensa con altezza ridotta pari a 1,92 m (**foto 9-10**) adattata a locale di servizio per la cucina con cui è

comunicante. Dalla scala **(foto 11)** si accede al piano primo costituito da un piccolo pianerottolo **(foto 12)** che funge da disimpegno per gli ambienti presenti quali due camere **(foto 13-14-15-16)** e un bagno **(foto 17-18)**. Entrambe le camere consentono l'accesso al balcone **(foto 19-20)** che percorre il fabbricato per l'intera facciata. Una delle camere possiede una porta di accesso diretto dall'esterno dalla via Nicola Mari a mezzo di una scala in muratura che, tuttavia, non è utilizzato **(foto 21-22)**. Nel soffitto del primo piano, in corrispondenza del pianerottolo, è ricavata una botola con scala retrattile **(foto 23)** che consente l'accesso al sottotetto non abitabile.

I pavimenti sono in piastrelle di monocottura economica in tutti gli ambienti e anche sul balcone; i rivestimenti di cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica molto modeste; le pedate e le alzate della scala sono rivestite con lastre di travertino comune. Gli infissi interni sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in ferro con lastra vetrata singola e serranda in pvc; il portoncino di ingresso è in alluminio; quello di ingresso dal primo piano non utilizzato è in ferro con lastre di vetro opacizzato. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico di carico e scarico; non c'è la fornitura del gas e neanche l'impianto di riscaldamento. Al primo piano sono presenti due climatizzatori a parete del tipo a corpo esterno e split interni mentre al piano terra è presente una stufa a legna nella cucina.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di conservazione non buone soprattutto per via dei pavimenti che hanno le piastrelle distaccate in tutti gli ambienti o addirittura mancanti **(foto 24)**. Solo la cucina presenta evidenze di una limitata ristrutturazione avvenuta di recente. L'impianto elettrico non è a norma.

L'immobile è ubicato nel centro abitato del Comune di Lattarico, molto prossimo al municipio (attualmente in fase di ristrutturazione), al complesso scolastico, alla piazza principale con la chiesa dell'Immacolata, al comando di stazione dei Carabinieri, al cimitero comunale. La zona è urbanizzata e dispone delle consuete dotazioni dell'urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare, le strade sono pavimentate, è presente l'illuminazione pubblica, l'acquedotto, la fognatura, il gas di città, la linea elettrica e quella telefonica. Sono presenti i principali servizi ed esercizi commerciali quali: azienda sanitaria, alimentari, bar, farmacia, tabacchino, edicola, studi professionali e agenzie. Data la limitata estensione del centro abitato non ci sono servizi di trasporto urbani ma esclusivamente servizi di trasporto extraurbani mediante autobus che collegano il paese con quelli limitrofi e con la città capoluogo di Cosenza.

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 attuale del bene immobile oggetto di stima coincide con quella contenuta nel pignoramento (**allegato 47**) a meno del censimento catastale che è stato necessario aggiornare nel corso dell'esecuzione della corrente perizia di stima al fine di renderne univoca l'identificazione. Più precisamente vi era discordanza tra la particella riportata sui dati censuari con quella riportata sulla planimetria per cui si è reso necessaria la variazione catastale per rettifica di identificativo. Pertanto può asserirsi che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo con quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile.

Altra singolarità priva di pregiudizio per la procedura è la corte annessa al fabbricato indicata sull'atto di pignoramento come sub.3 della particella originaria n.164 del foglio n.9 del Comune di Lattarico. Questo subalterno, infatti, non risulta dalle visure censuarie in quanto si ritiene che sia stato attribuito in passato solo in veste grafica su qualche elaborato planimetrico non più in atti senza inserirlo nel censuario. Come già detto, questa circostanza non costituisce pregiudizio per la procedura in quanto la corte del fabbricato è chiaramente identificabile dall'estratto di mappa catastale (**allegato 10**) dove è chiaramente riportata graffiata al fabbricato cui appartiene identificato dalla particella aggiornata n.289 del foglio n.9.

La descrizione attuale del bene immobile pignorato (comprensivo della corte esclusiva) è la seguente: appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e primo composto da vani catastali cinque oltre antistante piccola corte, confinante con via Attilio Fava, via Nicola Mari, proprietà proprietà riportato al catasto fabbricati del Comune di Lattarico al foglio 9, particella 289, sub.1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 144 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 141 mq, rendita €.188,51, via Attilio Fava n.2, piano T-1, in ditta

3.

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.

Come già detto nella documentazione catastale si rilevava la non corrispondenza tra la particella identificativa dell'immobile riportata sui dati censuari (**allegato 6**) e quella presente sulla mappa (**allegato 7**) che posizionava l'immobile in un'altra località del comune di Lattarico che niente aveva a che fare con quella reale. Per questo motivo, al fine di identificare l'immobile in modo corretto ed univoco, operavo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza pratica di variazione catastale Docfa per allineamento e modifica identificativo (**allegato 11-12-13-14**). Tale variazione non comportava alcun costo per la procedura.

Quesito n.7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato unifamiliare per civile abitazione, regolarmente censito presso il catasto dei fabbricati e non in un terreno, motivo per il quale non ricorrono i presupposti del quesito.

Quesito n.8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli

immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

L'immobile è un fabbricato di antica costruzione sottoposto a ristrutturazione integrale in epoca non recente. Dispone di titolo autorizzativo concessione edilizia in sanatoria n.50 rilasciata dal Comune di Lattarico il 23.07.1994 al precedente proprietario

L'immobile non dispone di dichiarazione di agibilità. Lo stato attuale dell'immobile rilevato nel corso del sopralluogo eseguito rispecchia quello afferente al titolo edilizio a meno di una difformità nella distribuzione interna consistente nella presenza di una porta di comunicazione tra la cucina e la dispensa (locale legnaia sugli elaborati progettuali della concessione edilizia) non presente sui documenti a corredo del titolo autorizzativo. La sanatoria di questa opera abusiva è attuabile in forza dell'art.36 del DPR 380/2001 a mezzo di pratica CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria da presentare al Comune di Lattarico a cura di un professionista tecnico abilitato. Pertanto potrà ottenere il titolo edilizio in sanatoria secondo il disposto dell'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001. Il costo della sanatoria edilizia comporta una spesa stimabile in €.1.800,00 comprensiva dell'onorario del tecnico (oneri fiscali e previdenziali compresi), diritti di segreteria ed istruttori del progetto e sanzione pecuniaria valutata in base all'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001.

La citata porta di collegamento tra la cucina e la dispensa è invece riportata sulla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per cui non necessita l'aggiornamento catastale.

Quesito n.9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'individuazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene pignorato è vendibile in lotto unico così come descritto in risposta al quesito n.15.

Quesito n.10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in

natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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'immobile è pignorato per l'intero, quindi non ricorrono i presupposti del quesito.

Quesito n.11

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

L'immobile è occupato dalla signora _____ coniuge
del debitore esecutato _____ ma anche comproprietaria e garante fideiussore di
quest'ultimo per il pignoramento in oggetto. Inoltre, per come dichiarato dalla signora
_____ a nel corso del sopralluogo (**allegato 6**), lo stesso immobile è occupato anche da
_____ e del debitore esecutato _____ Il titolo legittimante
l'occupazione è l'atto di compravendita per notaio Armando Pantano di Montalto Uffugo del
22.07.1994 rep. n.33587, racc. n.7360 (**allegato 22**). La data di questo atto è anteriore a quella di
notifica del pignoramento avvenuta il 30.12.2021 (**allegato 47**).

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 è occupato dalla signora _____ ex coniuge del debitore esecutato in forza di sentenza del Tribunale di Cosenza n.2251/2021 pubblicata il 29.11.2021 RG n.2787/2018 con cui le viene assegnato il godimento della casa familiare (**allegato 53**). Questa circostanza, tuttavia, è ininfluenza ai fini della procedura in quanto la signora _____ è anche comproprietaria per 1/2 dell'immobile e debitrice esecutata nel presente pignoramento in quanto garante fideiussore dell'ex. coniuge _____. Lo stesso immobile, inoltre, per come dichiarato dalla signora _____ nel corso del sopralluogo (**allegato 6**), è occupato anche da _____

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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sul bene pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, indivisibilità o di altra natura. Non vi è condominio con i relativi vincoli e oneri. Non ci sono diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

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 oggetto di stima consiste in un fabbricato unifamiliare per civile abitazione per cui non ci sono spese condominiali e su di esso non risultano procedimenti giudiziari. Le spese fisse di gestione e di manutenzione, tenendo conto del carattere della costruzione e del contesto in cui è ubicato, sono quantificabili in €.600,00 annue.

Quesito n.14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento 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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

La stima del valore più probabile dell'immobile pignorato è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le particolarità proprie del bene da stimare sono rapportate a quelle dei beni assimilabili a mezzo di coefficienti che tengono conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima è la superficie commerciale S_c ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi. Per l'unità immobiliare oggetto di stima la superficie commerciale risulta

$$S_c = 159,4 \text{ mq}$$

Nella seguente tabella è riportato il dettaglio di calcolo della superficie commerciale.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Superficie	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)
Superficie lorda coperta senza dispensa	137,8	1,00	137,8
Superficie lorda dispensa (h<2,70 m)	15,4	0,80	12,3
Superficie balconi	10,4	0,20	2,1
Superficie corte esterna (marciapiede)	48,0	0,15	7,2
Superficie lorda Totale	211,6		159,4

Per gli immobili di questo tipo il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre 2022 (**allegato 48**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare dedotti dalle inserzioni delle principali agenzie immobiliari reperibili in rete (**allegato 49**).

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio	
Lattarico - zona B1 - 1° sem. 2022	
Abitazioni di tipo economico	
Valore minimo (€/mq)	395,00
Valore massimo (€/mq)	530,00
Valore medio (€/mq)	462,50

Valori da Inserzioni Agenzie Immobiliari			
Lattarico zona Centro - Abitazione di tipo economico			
Inserzione n.	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)
1	44.213,00	163,0	271,25
2	75.000,00	195,0	384,62
3	85.000,00	219,0	388,13
4	90.000,00	220,0	409,09
5	48.000,00	170,0	282,35
6	99.000,00	280,0	353,57
Valore medio			348,17

L'analisi di questi valori ha fornito un valore base di 405,33 €/mq ottenuto come media normale dei valori medi dell'Agenzia del Territorio e del mercato immobiliare della zona. Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e della zona in cui questa sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- * coefficiente di zona Cz
- * coefficiente dell'unità immobiliare Cu

Non si è considerato il coefficiente dell'edificio (tipico delle valutazioni comparative) poiché non si tratta di un appartamento inserito in un fabbricato multifamiliare ma di una unità immobiliare a se stante di tipo unifamiliare che occupa l'intero edificio.

Coefficiente di zona Cz

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con lo svincolo di intersezione della strada comunale Piretto con la Strada Provinciale n.94 posto a circa 1,8 km di distanza.

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è di 1,8 km circa per cui il coefficiente assume il valore 1,00

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto l'immobile oggetto di stima è estremamente prossimo con il centro del nucleo abitato identificabile con la piazza antistante la Chiesa dell'Immacolata posta a distanza di circa 150 m, per cui il coefficiente assume il valore..... 1,02

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

La zona è centrale all'interno nucleo abitato del Comune di Lattarico, sono presenti tutti i sottoservizi, scuole, qualche esercizio commerciale di quartiere, il servizio di autobus extraurbano, la stazione dei Carabinieri. Non ci sono impianti sportivi, cinema, teatri, uffici, ospedali, carceri, grandi industrie, stazioni ferroviarie, svincoli autostradali, ecc. E' abbastanza vicino il cimitero comunale. Il coefficiente relativo è pari a0,86

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

Si tratta di un quartiere marginale del centro abitato del Comune di Lattarico caratterizzato da piccoli fabbricati di estrazione molto modesta. Nella zona non ci sono elementi naturali particolari, non è panoramica, non vi sono elementi artificiali predominanti. Non ci sono nelle immediatezze apprezzabili zone verdi attrezzate, parchi, scorci caratteristici ambientali o strutture artificiali da attraversare. Il coefficiente estetico della zona assume il valore di..... 1,04

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). La zona è periferica del centro abitato del nucleo centrale del Comune di Lattarico, caratterizzata da piccoli edifici unifamiliari di costruzione non recente abitati da gente originaria del luogo di ceto medio basso. Il carattere modesto della zona e l'economicità dei fitti la rende appetibile agli extracomunitari impiegati nelle attività agricole delle campagne circostanti. La zona può considerarsi tranquilla con numero dei reati basso. Queste circostanze incidono diversamente sul carattere sociale del quartiere e per il coefficiente relativo si assume il valore.....0,99

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$Cz = 1,00 \times 1,02 \times 0,86 \times 1,04 \times 0,99 = 0,90$$

Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione dei coefficienti di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'appartamento ha normale illuminazione, insolazione, ventilazione e dimensione degli ambienti. Dispone di ripostiglio nel sottoscala, la cucina è adeguata, ma è presente un solo servizio igienico al piano primo, ovvero nella zona notte, ma non al piano terra dove si trova la cucina e il soggiorno. Il coefficiente assume il valore.....0,85

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'appartamento ha rifiniture molto economiche ma dignitose. Le piastrelle dei pavimenti sono in monocottura, il portoncino esterno è in alluminio colore testa di moro, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono di ferro con lastra vetrata singola e serranda in PVC. Il coefficiente assume il valore0,82

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento oggetto di stima è strutturato su di un piano terra e un piano primo tra loro comunicanti; il coefficiente viene valutato come media tra i due e assume il valore0,80

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha affaccio sulla via Attilio Fava che costituisce la strada principale. Il coefficiente assume il valore.....1,15

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento è caratterizzato dalla superficie commerciale di 159,4 mq che viene considerata più rappresentativa della superficie lorda pari a 211,6 mq influenzata dalla presenza della corte esterna, per cui coefficiente assume il valore0,85

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'unità immobiliare non è in buone condizioni di conservazione, sia all'interno che all'esterno. In particolare, all'interno i pavimenti in piastrelle sono distaccati. All'esterno gli intonaci sono ammalorati dall'umidità e i sottobalconi e il cornicione di coronamento presentano tracce di infiltrazioni e screpolature. Il coefficiente assume il valore0,95

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 0,85 \times 0,82 \times 0,80 \times 1,15 \times 0,85 \times 0,95 = 0,52$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = C_z \times C_u$$

$$C = 0,90 \times 0,52 = 0,47$$

Valore dell'immobile

Il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario di riferimento assunto $V_u = 405,33 \text{ €/mq}$ per il coefficiente correttivo:

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,47 \times 405,33 \text{ €/mq}$$

$$V_{uc} = 190,51 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile S_c , si ottiene il suo valore venale:

$$V_v = V_{uc} \times S_c = 190,51 \text{ €/mq} \times 211,6 \text{ mq}$$

$$V_v = \text{€}40.311,92$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €6.046,79 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Parimenti è da detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a €1.800,00 oneri fiscali e previdenziali inclusi. Non ci sono spese condominiali insolute poiché l'immobile è una abitazione unifamiliare non in condominio. Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V = \text{€}40.311,92 - \text{€}6.046,79 - \text{€}1.800,00$$

$$V = \text{€}32.465,13$$

$$V = \text{€}32.500,00 \text{ in c.t.}$$

(euro trentaduemilacinquecento e centesimi zero)

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.

Lotto unico: piena proprietà 1000/1000 di fabbricato unifamiliare per civile abitazione nel Comune di Lattarico (CS), alla Via Attilio Fava n.2, composto da un piano terra e un piano primo tra loro

comunicanti composto da vani catastali cinque oltre antistante piccola corte, confinante a Nord con via comunale Attilio Fava; a Sud con proprietà ; a Ovest con la via comunale Nicola Mari; a Est con proprietà Riportato al catasto fabbricati del Comune di Lattarico al foglio 9, particella 289, sub.1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 144 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 141 mq, rendita €.188,51, via Attilio Fava n.2, piano T-1. Ha superficie lorda 163,6 mq di cui 10,4 mq di balconi e dispone di corte esterna di 48 mq circa; la superficie utile è 115,6 mq; l'altezza utile è di 2,92 m al piano terra, 2,83 m al piano primo, 1,92 m nella dispensa. Il piano terra è composto da un ingresso, un ripostiglio, una camera, una cucina e una dispensa. Il piano primo è costituito dal pianerottolo di disimpegno, due camere, un bagno e un balcone. Condizioni di conservazione discrete, rifiniture modeste. Prezzo base del lotto **€.32.500,00 (trentaduemilacinquecento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario per vizi occulti (€.6.046.79) e degli oneri di regolarizzazione urbanistica (€.1.800,00 oneri fiscali e previdenziali inclusi). Spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria €.600,00. Lotto occupato da uno dei debitori eseguiti e dalla figlia maggiorenne.

3. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico, da quanto ottenuto dall'Archivio Notarile di Cosenza, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile pignorato consistente in un modesto fabbricato unifamiliare per civile abitazione su due livelli in discrete condizioni di conservazione ubicato nel centro abitato del Comune di Lattarico (CS) sia vendibile come lotto unico con valore base di **€.32.500,00 (trentaduemilacinquecento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per vizi occulti (€.6.046.79) e degli oneri di regolarizzazione urbanistica (€.1.800,00 oneri fiscali e previdenziali inclusi). Le spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria sono stimabili in €.600,00. Lotto è occupato da uno dei debitori eseguiti e dalla figlia maggiorenne. È stata redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato del debitore e di soggetti terzi. Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 09.03.2023

il CTU
ing. Davide Brunetti

4. Elenco allegati

- 1) Decreto di nomina a CTU.
- 2) Accettazione nomina CTU.
- 3) Pec invio accettazione nomina CTU.
- 4) Ricevuta di consegna pec accettazione nomina CTU.
- 5) Controllo automatico 2 pct accettazione nomina CTU.
- 6) Visura catastale censuaria immobile pignorato Lattarico, fabbricati, fg.9, p.lla 164, sub.4.
- 7) Visura catastale planimetrica immobile pignorato Lattarico, fabbricati, fg.9, p.lla 164, sub.4.
- 8) Estratto di mappa catastale Lattarico, fg.9, p.lla 164.
- 9) E-mail del Custode del 05.12.2022 con data di primo accesso all'immobile pignorato.
- 10) Estratto di mappa catastale Lattarico, fg.9, p.lla 289.
- 11) Pratica catastale docfa per allineamento e modifica identificativo del 03.12.2022.
- 12) Ricevuta di trasmissione pratica catastale docfa per allineamento e modifica identificativo del 03.12.2022.
- 13) Protocollo pratica catastale docfa per allineamento e modifica identificativo del 03.12.2022.
- 14) Ricevuta di avvenuta variazione pratica catastale docfa per allineamento e modifica identificativo del 03.12.2022.
- 15) Pec con richiesta di accesso agli atti al Comune di Lattarico del 03.12.2022.
- 16) Ricevuta accettazione ufficio protocollo pec richiesta di accesso agli atti al Comune di Lattarico del 03.12.2022.
- 17) Ricevuta accettazione ufficio urbanistica pec richiesta di accesso agli atti al Comune di Lattarico del 03.12.2022.
- 18) Pec inviata al custode di impossibilità ad effettuare primo accesso per problemi di carattere sanitario.
- 19) Ricevuta di consegna pec inviata al custode di impossibilità ad effettuare primo accesso per problemi di carattere sanitario.
- 20) Visura catastale censuaria aggiornata immobile pignorato Lattarico, fabbricati, fg.9, p.lla 289, sub.1.
- 21) Visura catastale planimetrica aggiornata immobile pignorato Lattarico, fabbricati, fg.9, p.lla 289, sub.1.
- 22) Atto di provenienza per notaio Fabio Posteraro di Montalto Uffugo del 22.07.1994 rep. n.33587, racc. n.7360.
- 23) Istanza di proroga deposito relazione peritale di stima del 10.01.2023. Istanza di proroga deposito relazione peritale di stima del 10.01.2023.
- 24) Documentazione medica allegata all'istanza di proroga deposito relazione peritale di stima del 10.01.2023.
- 25) Pec di invio istanza di proroga deposito relazione peritale di stima del 10.01.2023.
- 26) Ricevuta di consegna per istanza di proroga deposito relazione peritale di stima del 10.01.2023.
- 27) Controllo automatico pct 2 istanza di proroga deposito relazione peritale di stima del 10.01.2023.
- 28) E-mail al custode del 10.01.2023 per decidere la data di primo accesso all'immobile pignorato.
- 29) E-mail di risposta del custode del 10.01.2023 con data di primo accesso all'immobile pignorato.
- 30) Pec del custode del 19.01.2023 di conferma della data di primo accesso all'immobile pignorato.
- 31) Condono edilizio con allegati elaborati progettuali del fabbricato pignorato.

- 32) Verbale di sopralluogo del 31.01.2023.
- 33) Visura catastale per soggetto
- 34) Ispezione ipotecaria per soggetto - elenco delle formalità.
- 35) Ispezione ipotecaria per soggetto - compravendita immobile 1994.
- 36) Ispezione ipotecaria per soggetto - ipoteca a garanzia di mutuo 2003.
- 37) Ispezione ipotecaria per soggetto - ipoteca a garanzia di mutuo 2006.
- 38) Ispezione ipotecaria per soggetto - pignoramento.
- 39) Certificazione notarile sostitutiva.
- 40) Nota di deposito certificazione notarile sostitutiva.
- 41) Ispezione ipotecaria immobile pignorato con estremi del pignoramento.
- 42) Stralcio carta tecnica regionale Lattarico, scala 1:5.000.
- 43) Stralcio carta tecnica regionale Lattarico, scala 1:2.000.
- 44) Stralcio ortofotografico Lattarico, scala 1:5.000.
- 45) Stralcio ortofotografico Lattarico, scala 1:2.000.
- 46) Unità immobiliare pignorata, pianta piano terra e piano primo, scala 1:100.
- 47) Pignoramento immobiliare.
- 48) Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio 1° sem. 2022.
- 49) Numero sei inserzioni immobiliari di immobili assimilabili a quello oggetto di stima.
- 50) Documentazione fotografica con n.24 immagini a colori.
- 51) E-mail del 27.02.2023 all'avv. Francesca Naccarato con richiesta sentenza di divorzio.
- 52) E-mail del 27.02.2023 dall'avv. Francesca Naccarato di trasmissione sentenza di divorzio.
- 53) Sentenza di divorzio n.2251/2021 pubbl. il 29/11/2021 RG n. 2787/2018.
- 54) Concessione di proroga per il deposito della relazione e differimento udienza.