

ARCH. IDA GAROFALO
87030 Carolei via A. Rendano 12
Cell. 3891827220 – email idagarifalo@gmail.com
PEC idagarofalo@pec.it

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 23/2022

G.E. Dottore GIUSEPPE SICILIA

CREDITORE PROCEDENTE [REDACTED]

CONTRO i signori [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA E
MODIFICATIVA RISPETTO A QUELLA DEPOSITATA IN DATA
19.12.2024**

IL CTU

Arch. Ida Garofalo



PREMESSA

Con decreto del 08/05/2023 l'Ill.mo G.E. Dottor G. Sicilia nominava lo scrivente Arch. Ida Garofalo, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Cosenza con il numero 1515, nonché all'Albo dei CTU del Tribunale di Cosenza, CTU nel procedimento sopraindicato, formulando il seguente quesito:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei..."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

1 - all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2 - ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3 - ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47 /1985;

4 - ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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 oblazione già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 46, comma 5 del decreto de Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5 - ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6 - ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

7 - ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8 - a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9 - a determinare il valore degli immobili pignorati, ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. ivi compresa la riduzione del valore di



mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

10 - *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

11 - *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

12 - *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

13 - *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

14 - *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*



15 - ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- *al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

- *al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.*

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene."

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Ida Garofalo, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., dava inizio alle operazioni peritali.

Indagini presso enti ed uffici

La scrivente procedeva ad effettuare gli accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza e presso L'ufficio Tecnico – Urbanistico del Comune di Cerisano, al fine di acquisire la documentazione ed i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.



Visita sopralluogo

La scrivente, in data 04/11/2022 alle ore 14:00, data fissata per l'inizio delle operazioni peritali, si recava unitamente al custode delegato **Avv. Gagliardi Valentina** presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di Cerisano (CS) in Via Savotani, identificato catastalmente al foglio 16 - particella 804 - sub 6 piano seminterrato e sub 18 corte, di proprietà dei signori [REDACTED] in virtù di atto di compravendita redatto dal Notaio Calvelli Anna numero di repertorio 60798/12283 del 25/05/2009, trascritto il 26.05.2009 ai n. 14826 rg e 10410 rp, al fine di accedervi e prenderne visione. Nessuno era presente per il creditore procedente. Alla presenza dell'esecutato signor [REDACTED] e del custode delegato **Avv. Gagliardi Valentina**, la scrivente procedeva ad effettuare una ricognizione visiva e fotografica, acquisendo i primi rilievi e le prime informazioni tecniche per la redazione della perizia di stima. Nell'immobile oggetto di esecuzione non è stato rinvenuto nessun occupante, condizione confermata anche dal signor [REDACTED], il quale dichiara che l'immobile non è abitato ed utilizzato né da loro né da terzi e pertanto risulta libero da persone, per cui non costituisce abitazione principale adibita ad uso di civile abitazione da parte di nessuno.

Inoltre è stato appurato che l'immobile non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita di interventi di manutenzione. In particolare sono presenti quasi per l'intera superficie macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua piuttosto consistenti. L'operazione si concludeva alle ore 15:10. Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti.

Successivamente, in data 27.12.2023 effettuavo altro sopralluogo, unitamente al custode Avv. Valentina Gagliardi, al fine di verificare ulteriori elementi che erano emersi successivamente da verifiche ed analisi successive anche tramite il confronto con il custode.

Sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta quella ulteriore acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite di sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico, la scrivente procedeva a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E., integrando e modificando parzialmente la precedente relazione già depositata.

-La sottoscritta CTU, prima di ogni altra attività, procedeva alla verifica della documentazione ipocatastale prodotta anche dal creditore procedente.

La scrivente procedeva ad esaminare la certificazione notarile sostitutiva redatta in data 18 Febbraio 2022 dal Notaio Dott. Tiecco Niccolo', versata in atti dal cedente procedente.

Dall'esame della documentazione in atti, lo scrivente accertava la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma, Codice di Procedura Civile.



Inoltre in relazione a quanto richiesto nell'ordinanza dal Giudice si precisa di aver acquisito tramite il custode Avv. Valentina Gagliardi il certificato di stato civile del Sig. ██████████ -debitore e della Sig.ra ██████████ -debitrice (che si allegano) che risultano tra loro coniugati dalla data del 30.01.2021; per cui alla data dell'acquisto erano entrambi di stato libero, in quanto sposati successivamente, per cui nella procedura in oggetto non risulta necessario alcun altro adempimento, essendo peraltro entrambi debitori della presente procedura.

QUESITO N°1

La scrivente, al fine della corretta identificazione del bene pignorato, procedeva all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- VISURA STORICA DELL'IMMOBILE
- VISURA ATTUALE PER SOGGETTO
- ESTRATTO DI MAPPA
- PLANIMETRIA CATASTALE

I suddetti documenti permettono di identificare correttamente il bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Cerisano in via Savotani e più precisamente trattasi di abitazione di tipo civile di superficie catastale totale mq. 102 totale, escluse aree scoperte mq. 98, distinta catastalmente come segue:

- Abitazione di tipo civile, consistenza vani 4,5 categoria A2 accatastato al Foglio 16 - particella 804 - subalterno 6 ;
- Corte o resede graffata accatastata al Foglio 16 - particella 804 - subalterno 18.

QUESITO N°2

Alla luce di quanto rilevato nel corso della visita sopralluogo del 04/11/2022 e 27.12.2023 e presa visione della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerisano è possibile procedere alla descrizione del bene pignorato.

L'unità abitativa oggetto dell'esecuzione immobiliare faceva originariamente parte di un fabbricato "monofamiliare" in prosecuzione ai fabbricati già realizzati, composto da piano seminterrato, piano terra e primo piano.

A seguito di permesso di costruire in variante n°1373 del 2007 il piano seminterrato è diventato unità abitativa indipendente, di mq 102 (mq 98 escluse aree scoperte) con annessa corte di circa mq 40, altezza di interpiano h 2,70.

E' composta da:



- Ingresso soggiorno con annesso angolo cottura
- N°2 camere da letto;
- Bagno;
- Lavanderia/bagno;
- Cantina.

Le caratteristiche architettoniche del fabbricato sono coerenti con le linee ed i volumi degli edifici già realizzati, mediante l'utilizzo di materiali quali la pietra naturale lavorata a faccia vista, elementi in legno lamellare per porticati e tettoie, tinteggiatura esterna dai colori tenui.

La struttura è in cemento armato, i cornicioni e le tettoie sono realizzati con strutture in legno lamellare.

L'area in cui ricade l'unità immobiliare si presenta completamente urbanizzata e fornita in particolare di:

- Rete idrica servita da acquedotto comunale
- Rete fognaria
- Viabilità
- Pubblica illuminazione
- Aree a verde privato e pubblico

L'area su cui sorge l'immobile è situata in una zona semi collinare. L'area è servita dalla strada Provinciale 45 che la collega ai comuni limitrofi ed alla città di Cosenza.

Per quanto omesso o non specificatamente riportato nella presente descrizione si allega:

- VISURA STORICA DELL'IMMOBILE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- DOSSIER FOTOGRAFICO
- ESTRATTO DI MAPPA

QUESITO N° 3 e 4

La scrivente, dall'acquisizione delle informazioni presenti nei documenti reperiti presso gli uffici preposti ed anche quelli versati in atti, può dichiarare che l'immobile è stato edificato dalla società [REDACTED]

Accertava quindi gli estremi della concessione edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Concessione edilizia n° 1232 del 15/02/2002
- Permesso di Costruire in variante 1373 del 2007

Dall'esame della documentazione reperita ed allegata in atti e dello stato dei luoghi sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto depositato ed accatastato.



Tali difformità riguardano:

1 l'ampliamento della tettoia in corrispondenza del portoncino di ingresso all'abitazione, che ad oggi ha una profondità maggiore e copre la luce che va dal portone d'ingresso fino al cancelletto d'accesso alle aree scoperte. Originariamente la stessa aveva una profondità pari alle tettoie presenti sul prospetto principale e non era presente il cancelletto d'accesso con annessi muretti a chiusura dell'ingresso stesso, almeno per come verificato dalla visione dei progetti presenti al Comune di Cerisano.

2 La chiusura dunque con muretto di cinta, inferriata e cancelletto in prossimità dell'ingresso, prima non presente.

3 la realizzazione di un passaggio che consente un accesso diretto alla corte (sub 18). In origine l'accesso alla stessa era consentito solo dall'interno della zona giorno dell'abitazione.

All'attualità dunque si ha un'unica corte composta da quella suddetta di mq 40 risultante anche in catasto e la descritta chiusura, per come sopra detto, con un cancelletto d'accesso prima non presente.

Per le difformità di cui al punto 1 e 3 ,ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/2001, si prevedono costi di regolarizzazione pari a € 1.500,00 (Euro millecinquecento), per i restanti punti si rimanda approfondimento al quesito 6.

QUESITO N° 5

La scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano in data 25/09/2023 procedeva a richiedere in relazione all'immobile di cui trattasi sito nel Comune di Cerisano in via Savotani, identificato catastalmente al foglio 16 - particella 804 – sub 6 e 18, di conoscere l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dallo stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Comunale) si evince che l'immobile pignorato ricade all'interno della zona omogenea di completamento.

QUESITO N° 6

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Cerisano, via Savotani foglio 16 - particella 804 – sub 6 graffato 18.

I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

Si rinvencono tuttavia alcune divergenze della corte (sub 18), nella specie:



- La corte, per come misurata è pari a circa 40 mq, ed è bene e fedelmente rappresentata nella planimetria catastale presente all'agenzia del territorio catasto fabbricati ufficio provinciale di Cosenza, anche qui per circa 40 mq,
 - tuttavia la consistenza in mq della corte non risulta indicata nella visura catastale, dove sono indicati solo i vani ed i mq dell'abitazione interna.
 - Di contro, nell'atto di compravendita reperito, nonché nel titolo esecutivo ossia nell'atto di mutuo e parimenti nel pignoramento in oggetto è dato leggere "*con annessa corte esclusiva di circa meri quadrati 100*".-
- Quindi la corte viene descritta in 100 mq.

Tale consistenza tuttavia non corrisponde allo stato attuale della corte, per come misurata e per come indicata in planimetria, essendo la stessa si ribadisce pari a 40 mq.

Si specifica sul punto che all'atto di vendita non risulta allegata alcuna piantina, per cui non è stato possibile verificare altro nemmeno con il raffronto di tale atto.

Se ne conclude che non v'è corrispondenza tra lo stato di fatto reale e le risultanze proprie degli atti ed in particolare del pignoramento in riferimento alla corte, che risulta di dimensioni inferiori, rispetto a quella indicata nell'atto di pignoramento.

E' stato riscontrato nell'atto di compravendita e nelle visure storiche per soggetto, che oltre alle particelle catastali ben note oggetto di pignoramento è presente una porzione di terreno censito catastalmente al foglio 16 particella 837 di 54 centiare. Lo Stesso nell'atto di compravendita viene descritto come "*piccolo reliquato di terreno ricadente in zona V3 (zona a verde pubblico attrezzato – impianti sportivi) esteso metri quadrati 54 e confinante.....*".

Porzione che però non è riportata nell'atto di mutuo quindi non è oggetto di ipoteca e di pignoramento di cui peraltro non è dato comprendere l'esatta posizione ed individuazione rispetto alle particelle oggetto di pignoramento.

Da estratto di mappa presente all'agenzia del territorio di Cosenza e sovrapposizione con quanto realmente esistente, utilizzando Google Maps, si è riusciti a supporre che la stessa equivalga in parte alla porzione di terreno antistante l'ingresso all'immobile pignorato e, come specificato in precedenza, recintata arbitrariamente.





Trattandosi di una zona destinata a verde pubblico attrezzato, è presente un vincolo non espropriativo ma conformativo che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione. In definitiva per tale difformità riscontrata non possono prevedersi costi di regolarizzazione ma solo di ripristino allo stato originario del progetto approvato, quantificabili in € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00)

QUESITO N° 7 e 8

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata, i signori [REDACTED] [REDACTED] era intestataria degli immobili stessi in forza di atto di compravendita regolarmente trascritto redatto dal Notaio Calvelli Anna numero di repertorio 60798/12283 del 25/05/2009.

Ad ulteriore prova di ciò alla presente si allega:

- VISURA STORICA PER SOGGETTO
- ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO DI COMPRAVENDITATRA VIVI
- ISPEZIONE IPOTECARIA CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Dalla documentazione in atti si evince che l'immobile pignorato, sito in Cerisano via Savotani foglio 16 - particella 804 – sub 6 e 18, è di proprietà dei signori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei bene con [REDACTED] (deriva dall'Atto Notarile Pubblico 25/05/2009 del pubblico ufficiale Dott. Calvelli Anna – repertorio 60798/12283);
- [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione



legale dei bene con [REDACTED] (deriva dall'Atto Notarile Pubblico 25/05/2009 del pubblico ufficiale Dott. Calvelli Anna – repertorio 60798/12283);

è libero, al ventennio **antecedente al pignoramento**, da trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Calvelli Anna il 25 Settembre 2009, repertorio 60799, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza di formalità in favore di BANCA [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 180.000,00 (Euro centottantamila/00) con capitale pari ad Euro 90.000,00 (Euro novantamila/00);

QUESITO N° 9

VALUTAZIONE

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel comune di Cerisano, in via Savotani, chiaramente descritta precedentemente, è costituita da un appartamento posto al piano seminterrato, così composto

- Ingresso soggiorno con annesso angolo cottura
- n°2 camere da letto;
- Bagno;
- Lavanderia/bagno;
- Cantina.
- Corte esclusiva

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie, dello stato di occupazione verificato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile i metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulle planimetrie catastali e dal rilievo, risulta essere:

- Abitazione mq 98,00
- Aree scoperte mq 4,00
- Corte mq 40,00



INDAGINI DI MERCATO

a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari, relativi al secondo semestre dell'anno 2023, pari a € 590,00 al metro quadro.

b) Fonte osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio, sono di seguito indicate:

Tipologia	Minimo	Massimo
Immobili residenziali	€/mq 650,00	€/mq 850,00

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a €/mq 697,00, $(590,00+650,00+850,00)/3$ che rappresenta un valore medio, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- Tipologia edilizia e dimensionale
- Caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo (a tal proposito è importante ricordare che al momento del sopralluogo l'immobile risultava interessato dalla presenza di consistenti infiltrazioni di acqua e dalla presenza di umidità)
- Dotazione di spazi, impianti e servi
- Zona (periferica)

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- Abitazione 1,00
- Aree scoperte 0,30
- Corte 0,10

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità in argomento risulta essere:

$$V_m = mq \ 98,00 + (4,00 \times 0,30) + (40,00 \times 0,10) \times € \ 697,00 =$$

$$= mq \ (98,00 + 1,20 + 4,00) \times € \ 697,00 =$$

$$= mq \ 103,20 \times € \ 697,00 = \mathbf{€ \ 71.930,40}$$

(Euro sessantantunomilanovecentotrenta/40)



Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali.

Pertanto il valore finale dell'immobile pignorato è pari a € **61.140,84** (Euro sessantunomilacentoquaranta/84).

Come precedentemente evidenziato, per le irregolarità riscontrate si prevedono costi di regolarizzazione/ripristino pari a € **5.000,00** (Euro cinquemila/00) che sottratte dal valore iniziale stimato determineranno un prezzo pari a € **56.140,84** (Euro cinquantaseimilacentoquaranta/84).

QUESITO N° 10

L'atto di pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'intero di un immobile sito in Cerisano alla via Savotani , identificato in Catasto al Foglio 16 - Particella 804 – Sub 6 e 18.

Trattandosi della piena proprietà dell'intero di un distinto bene si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

QUESITO N° 11

Alla data del sopralluogo così come precisato anche nel verbale del primo accesso nell'immobile oggetto di esecuzione non è stato rinvenuto nessun occupante, condizione confermata anche dal signor [REDACTED] presente al momento del sopralluogo, il quale dichiara che l'immobile non è abitato ed utilizzato né da loro né da terzi e pertanto risulta libero da persone, per cui non costituisce abitazione principale adibita ad uso di civile abitazione da parte di nessuno.

QUESITO N° 12

La scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano in data 25/09/2023 procedeva a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito in Cerisano alla via Savotani, di conoscere l'esistenza sul bene pignorato di eventuali procedure espropriative per pubblica utilità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano, in seguito ad ulteriore richiesta, comunicava verbalmente in data 01/12/2023 che l'area in cui ricade l'immobile pignorato è sottoposta al solo vincolo sismico, ai sensi della Legge 64 del 02/02/1974 e della Legge Regionale n° 7/1998 e s.m. e i.



QUESITO N° 13

Documentazione fotografica e planimetrie



FOTO N° 1 – Fabbricato sito in Cerisano in via Savotani prospetto principale





FOTO N° 2 – Fabbricato sito in Cerisano in via Savotani prospetto principale



FOTO N° 3 – Fabbricato sito in Cerisano in via Savotani prospetto principale





FOTO N° 4 – Fabbricato sito in Cerisano in via Savotani prospetto principale



FOTO N° 5 – Particolare della tettoia





FOTO N° 6 – Varco verso la corte

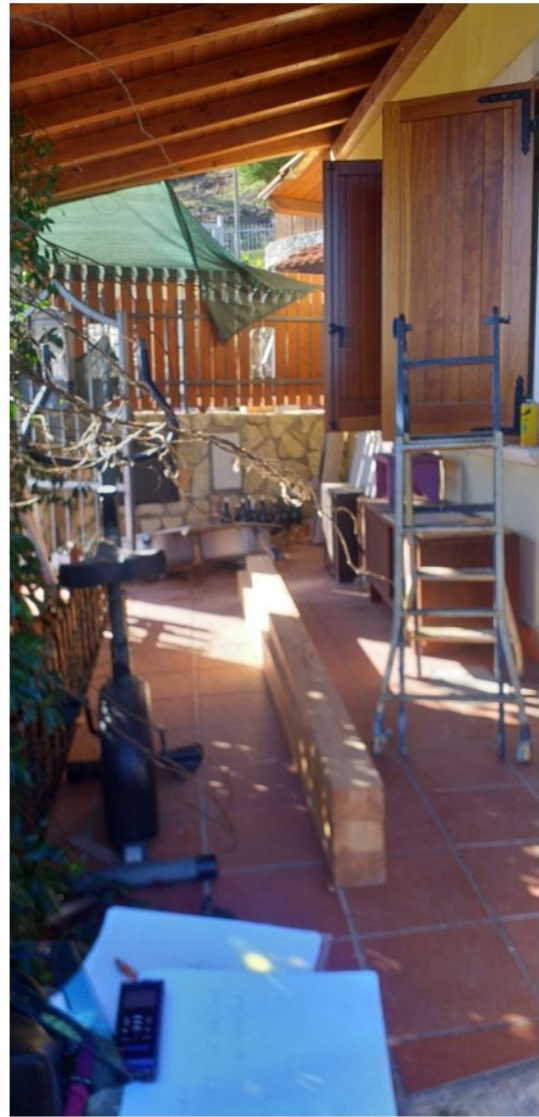


FOTO N° 7 – Aree scoperte – ingresso



FOTO N° 8 – Ingresso - tettoia





FOTO N° 9 – Particolare delle tettoie

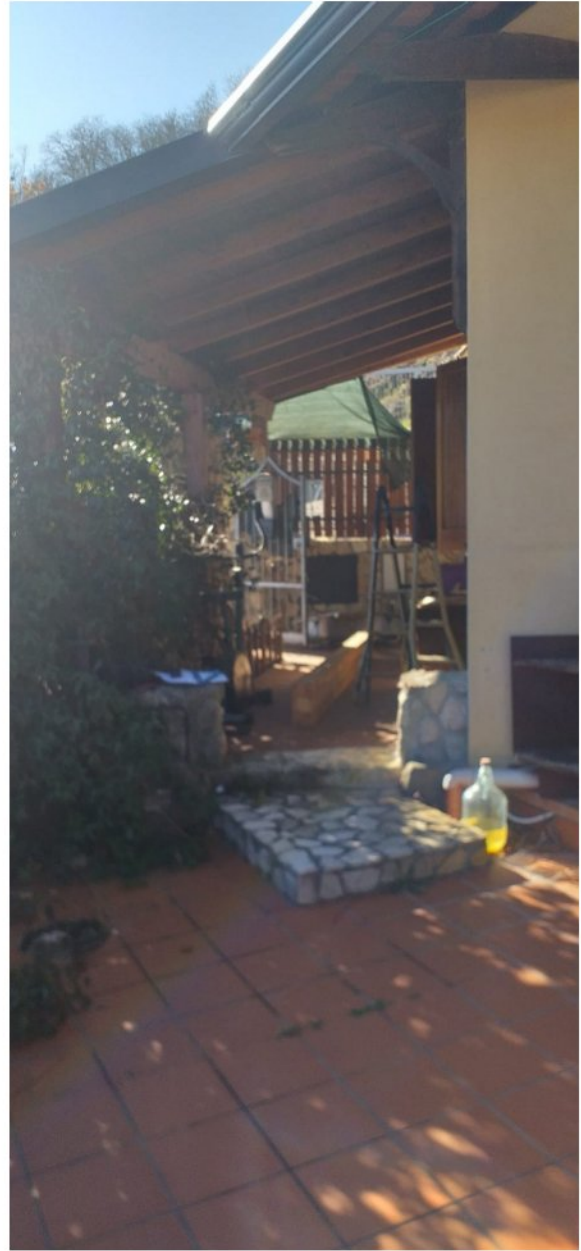


FOTO N° 10 – Particolare delle tettoie - corte



FOTO N° 11 – ingresso soggiorno con angolo cottura





FOTO N° 12 – accesso alla zona notte



FOTO N° 13 – vano di accesso alla cantina

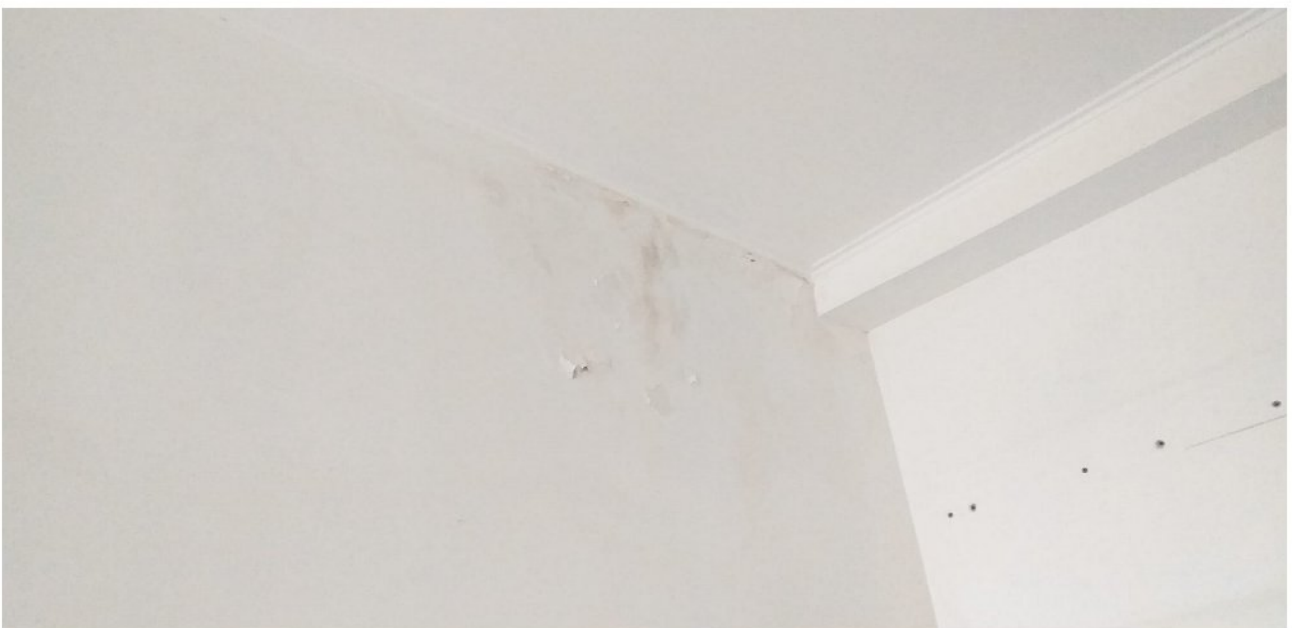


FOTO N° 14 – particolare delle infiltrazioni zona giorno





FOTO N° 15 – particolare delle infiltrazioni bagno

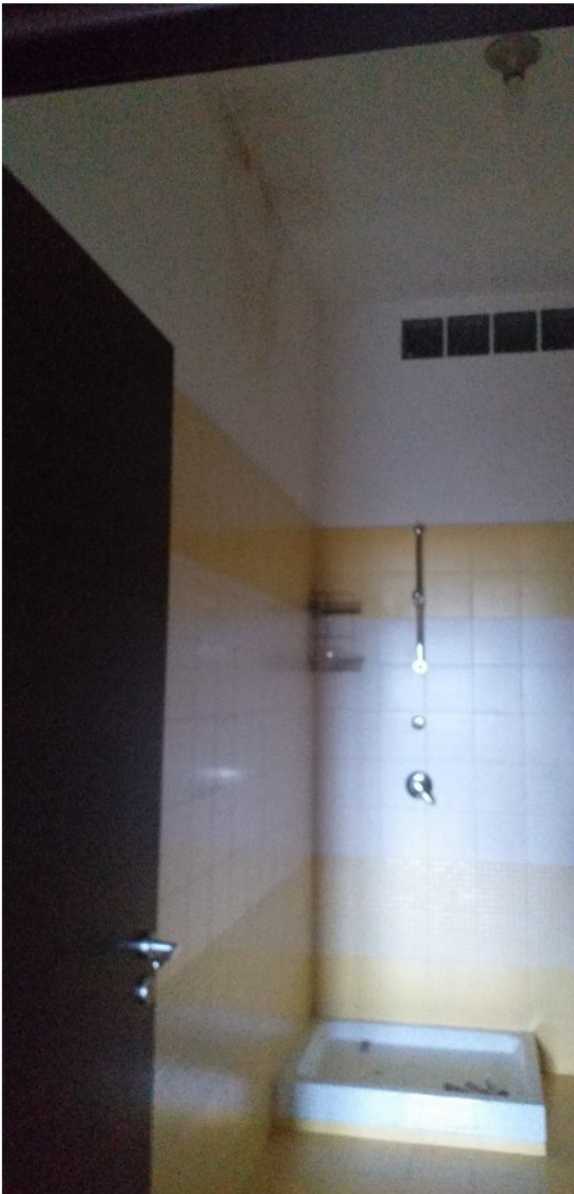


FOTO N° 16 - bagno



FOTO N° 17 - zona notte





FOTO N° 18 – Zona giorno



FOTO N° 19 – ingresso soggiorno con angolo cottura

QUESITO 14

LOTTO UNICO

unità immobiliare costituita da un appartamento posto al piano primo-seminterrato, composto da: Ingresso soggiorno con annesso angolo cottura, n°2 camere da letto, Bagno, Lavanderia/bagno, Cantina, Corte esclusiva. Superficie interna 98 mq, oltre area esterna 4 mq e corte di 40 mq circa. Attualmente libera



CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico relativo alla redazione del presente elaborato peritale non sono state riscontrate particolari problematiche, se non quelle, ben note, relative alla recupero della documentazione custodita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano.

Con quanto sopra la sottoscritta ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatogli e si dichiara disponibile per eventuali successive chiarimenti.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1- VERBALE DEL SOPRALLUOGO
- 2- VISURA STORICA DELL'IMMOBILE
- 3- VISURA STORICA PER SOGGETTO
- 4- PLANIMETRIA CATASTALE
- 5- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- 6- PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE
- 7- CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA
- 8- ESTATTO DI MAPPA
- 9- CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

