

Tribunale di Cosenza
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott. Giorgio Previte

PROCEDURA 144/2017 R.G. Esec. Imm.
ad istanza della “UBI BANCA S.P.A.”
e in danno di

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Prezioso, con studio tecnico a Cosenza in via Dalmazia n.11, ha ricevuto l’incarico in data 13/08/2019 dal Giudice dell’Esecuzione Dott. Giorgio Previte, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili oggetto di pignoramento.

Come preventivamente comunicato alle parti tramite il Custode, Avv.

il C.T.U. ha eseguito il primo accesso e contestuale inizio delle operazioni peritali con relativo sopralluogo, in data 05/10/2019, ore 10:30 (cfr. All. A).

Il C.T.U. ha, inoltre, eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi anche presso Uffici Pubblici, acquisendo la documentazione necessaria:

- Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto (cfr. all. B);
- Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. all. C);
- Amministrazione comunale di Cosenza (cfr. all. D).

Risposte ai quesiti

Quesito n.1 – *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell’esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell’atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

La documentazione in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell’incarico. È presente la “Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale” (Notaio Ambrogio Romano in Benevento BN) con indicazione dei riferimenti catastali attuali e storici degli immobili pignorati e provenienza ipotecaria e, dall’esame della documentazione presente in atti, si è provveduto a



ulteriormente a reperire le visure e i relativi elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto del pignoramento, aggiornate all'attualità. Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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).*

L'immobile oggetto di pignoramento, secondo quanto riportato in atti, è gravato dalle seguenti formalità (cfr. All. C):

- Trascrizione del 05/01/2009 - Registro Particolare 196 Registro Generale 265 (Pubblico Ufficiale: Gissona Leucio Repertorio 310955/52019 del 02/01/2009. Atto tra vivi – Compravendita.
- Iscrizione del 05/01/2009 - Registro Particolare 22 Registro Generale 266 (Pubblico ufficiale Gissona Leucio Repertorio 310956/52020 del 02/01/2009. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Trascrizione del 23/06/2017 - Registro Particolare 14645 Registro Generale 17683. (Pubblico ufficiale Tribunale Civile Repertorio 1135/2017 del 06/06/2017 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

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.*

Si è provveduto a reperire, presso l'Agenzia del Territorio, gli elaborati planimetrici catastali attuali dei beni oggetto del pignoramento cui: estratto del foglio di mappa, planimetria immobile e visura storica (cfr. all. B).

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 in oggetto consiste in un appartamento sito al quinto piano (sesto fuori terra) di un fabbricato sito nel Comune di Cosenza, in via Guido D'Orso n. 36 e censito al catasto urbano al foglio 12, part. 268, sub. 67 (ex 36), z.c.2, Cat. A/3, classe 4, vani 4, rendita catastale Euro 371,85.



Lo stabile, cui appartiene l'unità immobiliare, è ubicato in una zona centrale del Comune di Cosenza, a pochi isolati di distanza dall'Autostazione e da Piazza Bilotti.



Localizzazione dell'immobile in ambito urbano.

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 luride (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 poche centinaia di metri. Tra queste si rilevano:

- scuole;
- mercati di quartiere;
- numerose attività commerciali di ogni genere;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- le aree verdi di quartiere.

La zona è ben servita dalla rete urbana dei trasporti ed è abbastanza vivace dal punto di vista delle attività commerciali.

Il fabbricato è costituito da 7 piani fuori terra complessivi, munito di ascensore, con appartamenti destinati a civile abitazione. I locali fuori terra sono destinati a magazzini, alcuni dei quali occupati da esercizi commerciali.

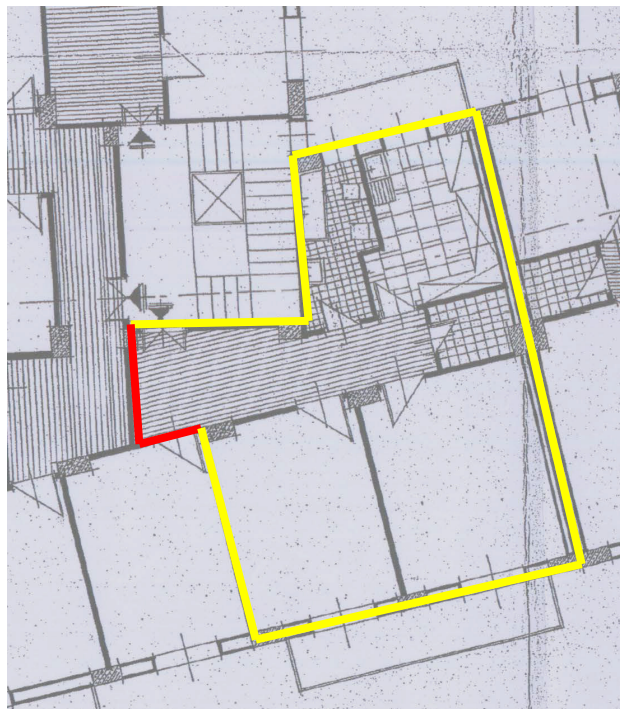
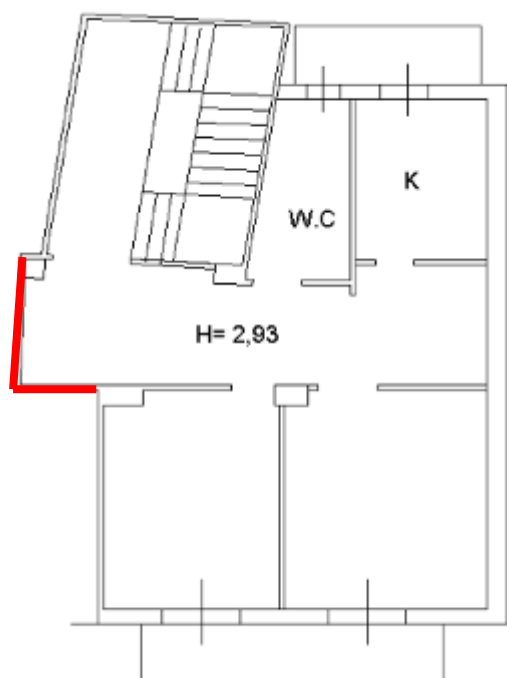
La struttura portante del fabbricato, la cui costruzione risale al 1964, è in calcestruzzo armato con solai misti in laterizio, con discrete condizioni di manutenzione.

L'abitazione attualmente presenta un non conformità con quanto illustrato nell'elaborato planimetrico della visura catastale: l'immobile, infatti, risulta essere “fuso”, anche in maniera funzionale, con quello adiacente (di proprietà del coniuge dell'esecutata), mediante abbattimento della parete divisoria. Ne consegue, dunque, che anche gli impianti (elettrici, telefonici ed idraulici) dell'immobile pignorato non siano indipendenti, ma condivisi con l'unità immobiliare adiacente, anche in termini di utenze. L'abuso è immediatamente visibile entrando nell'appartamento, dove si nota l'ampio salone dell'abitazione adiacente. Nell'appartamento oggetto di stima sono presenti due camere da letto che condividono un balcone esposto a nord, una stanza originariamente destinata a cucina ma attualmente adibita a studio con balcone esposto a sud e un bagno adiacente con finestra. Tutti i vani affacciano su un corridoio di diramazione. I vani sono tinteggiati con colorazioni tenui.

Nel bagno sono presenti i sanitari essenziali (lavabo, wc e bidet), doccia e attacco carico/scarico per la lavatrice con finiture in pavimento e piastrelle ceramiche in colorazione chiara in discreto stato di manutenzione.



Le finiture, eccezion fatta per le finestre in legno con vetro singolo e oscuramenti in tapparelle risalenti molto probabilmente agli anni sessanta, sono in buono stato, con pavimentazione a parquet e porte in legno di recente fattura. E' presente sia un impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas e radiatori in ghisa, sia un climatizzatore nella stanza da letto più ampia.



Planimetria Immobile con evidenziazione delle pareti abbattute (in rosso) per annessione al limitrofo appartamento.

Sono predisposti altri impianti tecnologici cui telefono e televisione. Le pareti sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni variabili, in doppia tonalità, secondo gli ambienti.

L'appartamento, nel suo complesso, è sufficientemente equilibrato in termini di finiture e manutenzione. Presenta una superficie lorda commerciale di circa 84 mq, di cui 4 mq di balconi. Nell'allegato E è riportato il dossier fotografico degli interni.

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 nel 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 è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento relativamente a: indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini. Presenta difformità in termini di utilizzazione degli spazi interni (il vano "cucina" è



adibito a “studio”) ed è formalmente unito con altra unità immobiliare adiacente, con la quale ne condivide impianti e utenze.

Quesito n.6 – *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale, LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l’accatastamento.*

Dalla documentazione acquisita presso la sezione catastale dell’Agenzia del Territorio di Cosenza, rispetto a quanto rilevato, si è evidenziata una irregolarità urbanistica (e conseguentemente anche catastale) consistente nell’abbattimento della parete divisoria tra l’immobile in oggetto e quello adiacente al fine di creare un unico appartamento.

In via sommaria le difformità riscontrate, possono essere definite urbanisticamente attraverso un titolo edilizio in sanatoria, (ad es. SCIA, di cui al successivo quesito n. 8), mentre catastalmente, riportando l’immobile nello stato originario, non è necessario procedere a nessun aggiornamento.

Le difformità riscontrate, comunque, non hanno impedito né pregiudicato l’esecuzione delle normali operazioni di stima, e di tale costo si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

Quesito n.7 – *Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L’edificio cui è inserita l’unità immobiliare in oggetto, adibito a residenza, ricade in zona di “B4 - Aree di completamento e ristrutturazione semi-intensive” (variante PRG) dove è ammessa la destinazione d’uso per abitazioni, uffici, negozi, accessori, autorimesse e garage con esclusione di stalle, industrie, officine e laboratori molesti. Sono altresì consentiti, con intervento diretto, gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili.

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 D.P.R. 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

L’unità immobiliare risulta inserita in un complesso immobiliare realizzato a seguito di Denuncia di Nuova Costruzione n. 14 del 05/03/1964. Agli atti del Comune è presente la Certificazione di Abitabilità rilasciata in data 28/04/1965 (cfr. All. D). Nel 2008, l’immobile, è stato interessato da una ristrutturazione da cui, successivamente, è scaturita la nuova identificazione catastale da sub 36 a sub 67.



All'atto del sopralluogo, rispetto all'opera di cui alla summenzionata concessione edilizia, sono emerse alcune irregolarità, classificabili come “*Tipologie di abuso n. 2 – Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*” e, stante la vendibilità dell'immobile nella sua conformazione originaria, l'abuso riscontrato può essere definito attraverso un titolo in sanatoria (ad es. SCIA) per il posizionamento della parete ove abbattuta e per la parzializzazione degli impianti in modo da renderli autonomi tra le due unità ora connesse. Si precisa che, attualmente, l'unità immobiliare non è dotata di locale cucina, ma in luogo della stessa, trova collocazione un ambiente adibito a studio. Gli impianti di adduzione e scarico sono, verosimilmente, celati dietro le attuali finiture, quindi facilmente ripristinabili.

Al fine di rendere l'appartamento autonomamente utilizzabile per civile abitazione – quindi dotato di cucina – possono essere stimati i seguenti costi:

- oneri per presentazione SCIA in sanatoria: € 100,00;
- sanzione amministrativa per abuso edilizio: € 516,00 (minimo);
- modifica impianti (elettrico, idrico e termico): € 3.000,00;
- opere murarie: € 2.000,00;
- spese tecniche: € 1.500,00;

per una cifra totale di circa € 7.120,00.

Quesito n.9 – *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Il bene pignorato, trattandosi di unica unità immobiliare, è vendibile in lotto unico previo ripristino dello stato dei luoghi attuato mediante le lavorazioni di cui al precedente quesito.

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 anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'att. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

Esaminata la documentazione ipocatastale in atti ed effettuate le opportune visure presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. C), l'intero compendio staggito risulta essere di proprietà della debitrice esecutata per la quota intera (1/1), in regime di separazione dei beni e non risultano presenti quote immobiliari indivise.

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.

L'immobile pignorato è occupato ed utilizzato, come indicato in risposta al quesito che segue, al coniuge dell'esecutata in ossequio alla sentenza di assegnazione a seguito di separazione. Esaminata la documentazione ipocatastale e la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti, ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. C), il compendio staggito risulta essere di proprietà della debitrice esecutata con data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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.

Per come dichiarato in sede di sopralluogo dal congiunto dell'esecutata (cfr. all. A), sussistono condizioni di separazione consensuale dal proprio coniuge (anno 2013). L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà dell'esecutata, ma è occupato e fruito dall'ex coniuge a seguito di assegnazione come da documentazione acquisita dal Custode Avv

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.

Effettuate le opportune verifiche ed acquisite le necessarie informazioni, non sussistono vincoli ovvero oneri di cui al presente quesito, ad eccezione di quelli di natura condominiale di cui al successivo quesito.

Quesito n. 13/b – 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 in oggetto è inserito in un condominio denominato "EdilCalabria" ed è identificato con la sigla B/16. Dalla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale, i millesimi dell'appartamento sono 14,640; non ci sono pertinenze di sua proprietà; la quota bimestrale ordinaria a preventivo è di € 47,50. Risultano, a far data dal 11.2017 (due anni antecedenti la redazione della perizia) ed in danno dell'esecutata, importi non pagati per rate ordinarie, impianto di videosorveglianza, lavori straordinari ascensore e rifacimento tratto fognario, di € 3.294,21.



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 forfettario 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.*

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra i beni in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari ovvero osservatori immobiliari (cfr. all. F).

Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dall'analisi del mercato immobiliare locale, dalla consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. – I semestre 2019), è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Il valore medio è stato determinato, prevalentemente, sulla base delle rilevazioni reperite presso agenzie immobiliari e sulla base dei dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il periodo considerato. Come è noto tali valori sono riferiti a uno stato di condizione e manutenzione normale e, per poter definire il valore più attendibile all'interno del range determinato, si sono considerati i seguenti parametri:

- localizzazione (posizione rispetto al centro e contesto urbano);
- servizi (infrastrutture, viabilità, attività commerciali, uffici, scuole, parchi, ecc.);
- fabbricato (tipologia costruttiva, anno di costruzione, manutenzione, ecc.);
- immobile (piano, esposizione, vedute, affacci, servizi igienici, pavimentazioni, impianti tecnologici, infissi, finiture, manutenzione, ecc.).

Pertanto, si è ritenuto equo fissare un valore di mercato, riferito alla superficie lorda commerciale, pari a **1.200,00 €/mq**.

Segue tabella di calcolo.



Determinazione del valore di mercato e a base d'asta dell'appartamento

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (m²)</i>	<i>Coeff. di (¹) ponderazione</i>	<i>Sup. ragguagliata (m²)</i>
<i>Vani e accessori diretti</i>	80,00	1,00	80,00
<i>Balconi, terrazzi e similari</i>	4,00	0,30	1,2
<i>Superficie complessiva ragguagliata m²</i>			81,20
<i>Valore di mercato medio ponderato (€/m²)</i>			€ 1.200,00
<i>VALORE di MERCATO</i>			€ 97.440,00
<i>Abbattimento forfettario (15% del valore)</i>			- € 14.616,00
VALORE a BASE D'ASTA			€ 82.824,00

L'immobile, come detto in risposta ai quesiti 11 e 12, di proprietà dell'esecutata, è assegnato al coniuge a seguito di separazione.

Tale "assegnazione" può essere ritenuta opponibile alla procedura, nei limiti di anni nove dalla data del provvedimento di assegnazione del 04/07/2013 (con termine al 04/07/2022), in quanto non trascritta nei pubblici registri, ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Da ricerche di mercato condotte relativamente ai canoni locativi, si può ritenere che tale immobile, nel suo stato di fatto, può presentare una rendita mensile pari a 400,00 €/mese, in cifra tonda, avendo adottato un canone unitario di 5,00 €/mq/mese per superficie lorda commerciale.

Si propone di provvedere alla vendita dell'immobile pignorato in un unico lotto.

Pertanto, la somma su indicata rappresenta il valore a base d'asta dell'intero compendio staggito, al netto dell'abbattimento forfettario del 15%. Vanno inoltre considerate le spese di regolarizzazione urbanistica e ripristino degli ambienti come calcolate in risposta al quesito n. 8.

Risulta, quindi

– Valore di mercato:	97.440,00 €
– Valore a base d'asta:	82.824,00 €
– Spese di regolarizzazione e urbanistica e ripristino (a detrarre)	7.120,00 €
– Spese condominiali insolute (a detrarre)	3.294,21 €
– Canone locativo mensile	400,00 €

¹ I coefficienti di ponderazione delle superfici sono dedotti da:

- Agenzia del Territorio – Manuale banca dati dell'osservatorio immobiliare;
- DPR 138/1998;
- Norma UNI 10750 e UNI EN 15733.



In definitiva, si assume come valore a base d'asta dell'intero compendio staggito la somma, al netto dell'abbattimento forfettario del 15%, pari a **82.824,00 €** e un totale delle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e il ripristino dei luoghi pari a circa € 7.120,00 oltre alla citate spese condominiale insolute per € 3.294,21.

Non si evidenziano particolari problematiche riscontrate durante le operazioni di stima e in risposta ai quesiti posti, ad eccezione di ritardi per inerzia degli Enti preposti al rilascio di documentazione che hanno determinato la richiesta proroga dei termini di deposito.

Nel ringraziare la SV Ill.ma per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Cosenza, 19/11/2019

Il C.T.U.
Ing. Giuseppe Prezioso

Alla presente relazione vengono inclusi:

- Allegato A* – *Verbali delle operazioni peritali*
- Allegato B* – *Documentazione catastale*
- Allegato C* – *Ispezioni Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare*
- Allegato D* – *Documentazione acquisita presso gli Enti*
- Allegato E* – *Documentazione fotografica*
- Allegati F* – *Quotazioni immobiliari*

