



TRIBUNALE DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2018”

Consulenza Tecnica d’Ufficio effettuata su incarico del Giudice dell’Esecuzione
del Tribunale di Cosenza Dott. Giorgio Previte

Creditore procedente: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Esecutato: [REDACTED]

Il C.T.U.

(Ing. Andrea Muoio)



Affidamento dell’incarico e formulazione dei quesiti.....

Controlli Preliminari

Risposta al primo quesito.....

Risposta al secondo quesito.....

Risposta al terzo quesito

Risposta al quarto quesito

Risposta al quinto quesito

Risposta al sesto quesito

Risposta al settimo quesito.....

Risposta all’ottavo quesito

Risposta al nono quesito

Risposta al decimo quesito

Risposta all’undicesimo quesito

Risposta al dodicesimo quesito

Risposta al tredicesimo quesito

Risposta al tredicesimo bis quesito

Risposta al quattordicesimo quesito

Conclusioni

Allegati

- *ALLEGATO 1 - Richiesta Accesso agli Atti all’Ufficio Elettorale - Stato Civile e Matrimonio del Comune di Marano Marchesato - Certificati di Stato Civile degli esecutati - Estratto per Riassunto dei Registri degli Atti di Matrimonio degli esecutati*
- *ALLEGATO 2 – Visure Catastali dei beni pignorati - Estratto di Mappa Catastale - Elaborati Planimetrici dei beni pignorati- Elenco Subalterni - Planimetrie Catastali dei beni pignorati*
- *ALLEGATO 3 – Convocazioni del CTU per il Sopralluogo del 07/10/2019*
- *ALLEGATO 4 - Verbale di Sopralluogo del 07/10/2019*
- *ALLEGATO 5 – Rilievo Fotografico del 07/10/2019*
- *ALLEGATO 6 – Stralcio Aerofotogrammetria*
- *ALLEGATO 7 – Planimetrie Beni*
- *ALLEGATO 8 – Stralcio della Zonizzazione della Variante al P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione*
- *ALLEGATO 9 – Richiesta Accesso/Rilascio Atti Amministrativi al Responsabile Servizio Tecnico Terzo Urbanistica, patrimonio, servizio rsu., manutenzione, serv. idrico - Titoli Edilizi e stralcio dei relativi elaborati significativi*
- *ALLEGATO 10 – Quotazioni Immobiliari da Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate*

Affidamento dell'Incarico e Formulazione dei Quesiti

Il giorno **18** del mese di **agosto** dell'anno **2019** il *Giudice dell'Esecuzione* del Tribunale di Cosenza **Dott. G. Previte** ha conferito l'incarico di *Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)* al sottoscritto **Ing. Andrea Muoio** in merito all'*Esecuzione Immobiliare n° 22/2018* vertente tra il *Creditore procedente* **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** e l'*Esecutato* sig. [REDACTED].

In data **05 settembre 2019** innanzi al *Cancelliere*, il sottoscritto, dopo aver dichiarato la propria disponibilità ad accettare l'incarico, ha ricevuto dal *Giudice dell'Esecuzione* i seguenti

QUESITI:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei 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;*
2. *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
3. *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
4. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 interni ed esterni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

5. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
6. *rilevi le eventuali difformità o mancanze della documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
7. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
8. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della legge L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 dell'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;*
9. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
10. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*
11. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura*

esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziandone gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non 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;

*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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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 garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.
Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

A specifica dei predetti *QUESITI* il G.E. ha indicato le seguenti precisazioni ed indicazioni con invito all'esperto:

- i. 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;*
- ii. 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;*
- iii. 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;*
- iv. 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, verificaci 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificaci, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- v. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- vi. *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;*
- vii. *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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- viii. *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;*
- ix. *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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- x. *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;*
- xi. *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 verificaci 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. Verificaci 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. Specificaci 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;*
- xii. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
 - xiii. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
 - xiv. *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;*
 - xv. *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".*

Infine, prima di procedere alla redazione della perizia secondo lo schema già in uso presso questo Tribunale lo scrivente deve **controllare preliminarmente** i seguenti elementi per come richiesto dal **G.E.**, ovvero:

In primo luogo,

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Controlli Preliminari

Esaminati gli *Atti della Procedura* ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria lo scrivente *C.T.U.* precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e che la stessa risale sino agli atti di acquisto originari dei beni pignorati:

- ✓ *Verbale di Consegna di Beni Immobili* del 09/11/2006 redatto dal Notaio Stefania Lonzillotti di Cosenza, Rep. 64092, trascritto il 02/12/2006 ai NN. 44097/29147, da potere [REDACTED] con sede in [REDACTED] ai [REDACTED] per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per gli immobili censiti al Foglio n. 4 part. n. 1019 sub nn. 1 - 3;
- ✓ Il terreno sui cui sono stato edificati gli immobili in oggetto è pervenuto alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] da parte dei [REDACTED] con *Atto di Permuta* redatto dal Notaio Stefania Lonzillotti di Cosenza in data 09/12/2002, trascritto il 08/01/2003 ai NN. 364/333;
- ✓ Tale lotti di terreno era pervenuto ai [REDACTED] con *Atto di Compravendita* redatto dal Notaio Roberto Gervasio di Cosenza in data 12/09/1991, trascritto il 13/09/1991 ai NN. 19303/16365.

In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati nella detta certificazione e che questi ultimi risalgono sino agli atti di acquisto originari dei beni pignorati.

In terzo luogo, si precisa che il creditore precedente non ha depositato il *Certificato di Stato Civile* dell'esecutato.

In difetto, il sottoscritto ha fatto *Richiesta in data 30/09/2019 al Responsabile del Servizio Amministrativo – Ufficio Demogr. - Amministr. del Comune di Marano Marchesato* e protocollato in data 07/10/2019 al n. 5837 a seguito della quale sono stati rilasciato in data 16/10/2019 del Ufficio Anagrafe - Stato Civile del Comune di Marano Marchesato il *Certificato di Stato Civile e l'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio* dei [REDACTED] (All. 1).

Dalle predette certificazioni è emerso che i [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno 07/09/1975 in regime di comunione legale dei beni nel comune di Marano Marchesato.

Tutto ciò premesso, si evidenzia che gli esecutati alla data di immissione in possesso dei beni pignorati risultavano avere stato civile “coniugato” in regime di comunione legale dei beni.

Il compendio dei beni esecutati è composto dai seguenti immobili siti nel comune di Marano Marchesato (CS), ed in particolare:

- **BENE 1** - immobile adibito ad **Abitazione di tipo civile** ubicato al piano terra e primo di un fabbricato *trifamiliare a schiera* sito alla via Assunta, identificato in Catasto al Foglio n. [REDACTED], part. n. [REDACTED] sub. [REDACTED] (con graffata la particella [REDACTED] sub. [REDACTED] corte esclusiva);
- **BENE 2** - immobile adibito a **Abitazione di tipo civile** ubicato al piano terra e primo di un fabbricato *trifamiliare a schiera* sito alla via Assunta, identificato in Catasto al Foglio n. [REDACTED], part. n. [REDACTED] sub. [REDACTED] (con graffata la particella [REDACTED] sub. [REDACTED] corte esclusiva).

Risposta al Primo Quesito (“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 delle trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei 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;”)

Esaminata la *Certificazione Notarile Sostitutiva* del certificato ipo-catastale (*art. 567 comma 2° c.p.c. come sostituito dall’art. 1 della Legge n. 302/1998*), redatta dal Notaio Dott. Sergio CAPPELLI in data 16/02/2018, contenuta nel *Fascicolo* dell’Espropriazione Immobiliare messo a disposizione dal Tribunale di Cosenza per la redazione della presente, si ritiene completa ed idonea.

Dalla documentazione assunta sono stati individuati i beni pignorati e, pertanto, si può procedere alla compilazione dei quesiti che seguono. Non vi sono documenti mancanti e inidonei.

Risposta al Secondo Quesito (“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);”)

Sulla base della sopraccitata *Certificazione Notarile Sostitutiva* del certificato ipocatastale si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

- *IPOTECA LEGALE* derivante da norma art. 77 dpr 29/09/1973 num.602, emessa dall'Equitalia ETR S.p.a. il 06/11/2009, Repertorio 7555/34, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/11/2009 ai NN. 35819/6562 di formalità in favore di Equitalia ETR S.p.a. con sede in Cosenza P.I.12158250154 e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 45.965,62 (capitale di € 22.982,81);
- *IPOTECA LEGALE* derivante da norma art. 77 dpr 29/11/1973 num.602, emessa dall'Equitalia ETR S.p.a. il 10/09/2009, Repertorio 7826/34, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/11/2009 ai NN. 35983/6602 di formalità in favore di Equitalia ETR S.p.a. con sede in Cosenza P.I.12158250154 e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il 11/07/1954 (per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 47.757,86 (capitale di € 23.878,93);
- *COSTITUZIONE di FONDO PATRIMONIALE* rogato dal Notaio Guidoccio Gabriele il 14/11/2012, Repertorio 6716/4194, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/11/2012 ai NN. 28945/23964 di formalità in favore di e contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale). Segnaliamo che a margine della descritta formalità si rileva annotamento di inefficienza totale emesso dal Tribunale di Cosenza il 22/10/2016, Repertorio 2216, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/06/2017 ai NN. 18316/1377 di formalità. Nel quadro "D" si precisa che dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2091 CC nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] l'atto pubblico del 14/11/2012 Rep. 6716/4194

per Notar Guidoccio Gabriele Costituzione di un fondo patrimoniale a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.;

- *DOMANDA GIUDIZIALE avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, emessa dal Tribunale di Cosenza il 24/10/2013, Repertorio 9468, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/11/2013 ai NN. 30386/22589 di formalità in favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a. con sede in Torino - P.I. 00799960158 e contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (senza quota e diritti). Nel quadro "D" si rileva: Voglia l'Acc.mo Giudice adito dichiarare inefficace nei confronti della parte attrice l'atto di costituzione di fondo patrimoniale redatto con atto pubblico il 14/11/2012 Rep. 6716 a rogito del Notaio Dott. Guidoccio Gabriele;*
- *IPOTECA LEGALE derivante da norma art. 77 dpr 29/11/1973 num.602, emessa dall'Equitalia Sud S.p.a. il 03/10/2014, Repertorio 1335/3414, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/10/2014 ai NN. 23337/1996 di formalità in favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma P.I.11210661002 e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 429.618,22 (capitale di € 214.809,11);*
- *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dal Tribunale di Cosenza il 29/12/2017, Repertorio 2708, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25/01/2018 ai NN. 2047/1637 di formalità in favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a. con sede in Torino - P.I. 00799960158 e contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale).*

Risposta al Terzo Quesito ("acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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;")

Per i beni eseguiti sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali le Visure Catastali,

l'Estratto di Mappa Catastale, l'Elaborato Planimetrico, l'Elenco Subalterni e le Planimetrie Catastali (All. 2).

Gli immobili pignorati, per come riportato nelle suddette *Visure Catastali (All. 2)*, sono così identificati:

- ❖ **BENE 1** - Foglio n. ■ - Part. n. ■ - Sub. ■ – Categoria **A/7** – Classe **1** – Consistenza **8 vani** – Rendita **€ 640,41** – Indirizzo ■ – Piano **T- 1** – Comune di **Marano Marchesato (CS)**;



- ❖ **BENE 2** - Foglio n. ■ - Part. n. ■ - Sub. ■ – Categoria **A/7** – Classe **1** – Consistenza **8 vani** – Rendita **€ 640,41** – Indirizzo ■ – Piano **T - 1 - 2** – Comune di **Marano Marchesato (CS)**.



Risposta al Quarto Quesito (“descrive, 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 interni ed esterni, 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;”)

Per l’espletamento del mandato affidatomi, il sottoscritto ha espletato le operazioni peritali sugli immobili pignorati, al fine di acquisire gli elementi necessari per la redazione della presente perizia.

Le parti sono state convocate dallo scrivente *C.T.U.*, in accordo con il **Custode Giudiziario Avv. Giacomo Zanfei**, per il giorno **07/10/2019** alle **ore 16:00** presso gli immobili pignorati siti in via Assunta nel comune di Marano Marchesato (*All. 3*).

A seguito della convocazione il sottoscritto, con l’assistenza dell’■, ha proceduto al regolare svolgimento delle operazioni peritali, per come verbalizzato nel

Verbale di Sopralluogo del 07/10/2019 (All. 4) e documentato con opportuno Rilievo Fotografico (All. 5).

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel centro urbano del comune di **Marano Marchesato** alla [REDACTED] (All. 6), ad un'altitudine media di 550 m s.l.m., ed identificati al N.C.E.U. sul Foglio di Mappa n. [REDACTED] con Particella n. [REDACTED] Sub [REDACTED] e [REDACTED].

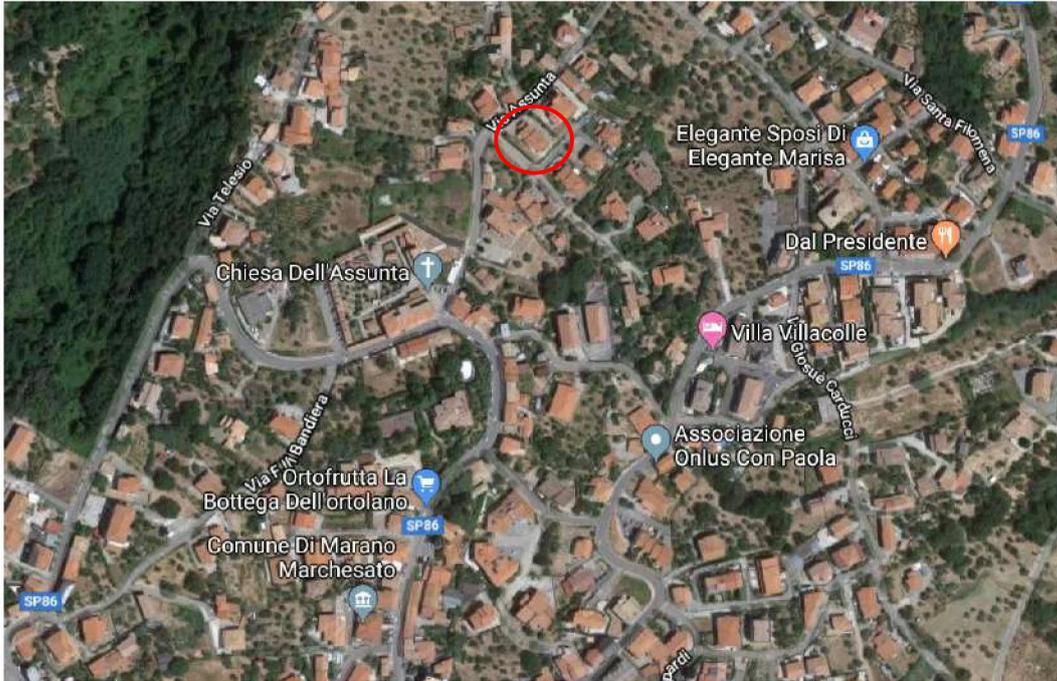


Foto Aerea Centro Urbano di Marano Marchesato con localizzazione dei beni pignorati

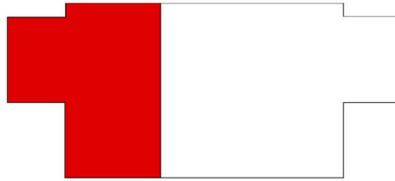
L'area dove sono ubicati gli immobili in esame dista 11,5 km da Cosenza ed è posta sulle colline prospicienti la città, sul versante centrorientale della *Catena Paolana*.

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è del tipo residenziale e sono presenti sia le opere di urbanizzazione primaria che secondaria. Sono presenti altri fabbricati simili con destinazione residenziale.

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato *trifamiliare a schiera* per civile abitazione, realizzato nel corso degli *anni 2000*, e sono entrambi costituiti da due livelli fuori terra (piano terra e piano primo).

Il fabbricato a schiera, con struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi, si presenta in uno stato di conservazione simile a quello degli altri fabbricati della zona.

“**BENE 2**” – (Foglio n. ■ part. n. ■ sub. ■)



L'unità immobiliare adibita ad uso di civile abitazione è posta sul lato ovest, si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) collegati tra loro da un scala interna ed ha accesso direttamente dalla corte esclusiva esterna. Lo stesso gode di una buona esposizione che gli garantisce un grado medio di soleggiamento e di areazione naturale.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda pari a 146,00 m², una superficie calpestabile di 117,00 m², un'altezza interna di 2,70 m ed una superficie dei balconi pari a 26,00 m². La corte esclusiva ha una superficie pari a 360,00 m²

La distribuzione degli ambienti interni è riportata nella *Planimetria*, che ad ogni buon fine si allega alla presente (*All. 7*), è la seguente:

- ❖ piano terra - *ingresso, soggiorno, sala tv, cucina, n. 1 WC e ripostiglio;*
- ❖ piano primo - *n. 3 camere da letto e n. 1 WC.*

Dal Sopralluogo effettuato in data 07/10/2019, in riferimento alle caratteristiche ed allo stato di conservazione dell'immobile, per come documentato dal *Rilievo Fotografico* allegato alla presente (*All. 5*) è emerso quanto viene di seguito riportato:

- gli infissi esterni in alluminio sono in buono stato di conservazione;
- gli infissi interni in legno sono in buono stato di conservazione;
- i pavimenti, in gres porcellanato, sono in buono stato di conservazione;
- gli impianti elettrico ed idrosanitario sono in buono stato di conservazione;
- l'impianto termico è in buono stato di conservazione;
- le pareti interne ed il soffitto si presentano in ottimo stato di conservazione;
- le pareti esterne dell'immobile sono in buono stato di conservazione;
- i balconi, i parapetti ed i cornicioni sono in buono stato di conservazione;
- il manto di copertura, le gronde ed i discendenti sono in buono stato di conservazione.

Risposta al Quinto Quesito (“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 dei beni in esame è conforme a quella contenuta nell'*Atto di Pignoramento* e, pertanto, i dati contenuti nel pignoramento ne consentono l'identificazione.

Risposta al Sesto Quesito (“rilevi le eventuali difformità o mancanze della 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;”)

Dal raffronto fra gli atti catastali acquisiti ed allegati alla presente (*All. 2*) e lo stato dei luoghi degli immobili pignorati riportati nelle planimetrie (*All. 7*) si rileva per entrambi i beni una diversa distribuzione interna, per come meglio evidenziato alla successiva *Risposta all'Ottava Quesito* sulla regolarità urbanistica degli stessi, che necessita di opportuna variazione catastale i cui costi, in via sommaria, si quantificano in € 1.000,00 comprendente la parcella del tecnico esecutore (comprensiva di IVA e oneri previdenziali) e le relative spese catastali per ognuno dei beni eseguiti.

Risposta al Settimo Quesito (“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”)

L'utilizzazione ad uso residenziale (degli immobili in oggetto è compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, secondo il quale l'area in cui ricadano gli stessi è identificata come “*Zona C₁ Aree Residenziali Intensive*”. Ad ogni buon fine si allegano lo Stralcio della Zonizzazione del Piano di Fabbricazione e le relative Norme Tecniche di Attuazione (*All. 8*).

Risposta all'Ottavo Quesito (“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 legge L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 dell'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;”)

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati, lo scrivente ha fatto *Richiesta Accesso/Rilascio Atti Amministrativi al Responsabile Servizio Tecnico Terzo Sez. Urbanistica, Patrimonio, Servizio rsu., Manutenzione e Servizio Idrico del Comune di Marano Marchesato* a mezzo pec del 30/09/2019 e *protocollata in data 18/10/2019 al n. 6062* (*All. 9*).

A seguito di tale *Istanza* lo scrivente si è recato presso gli uffici comunali per visionare la documentazione edilizia relativa ai beni in oggetto ed ha selezionato gli atti per i quali ottenere copia da allegare alla presente (All. 9).

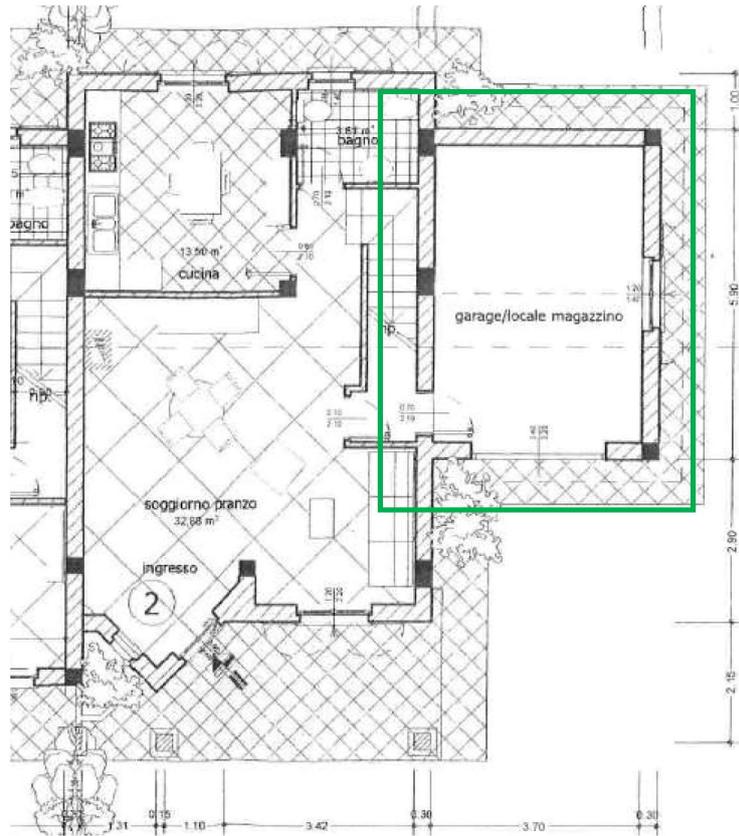
Dalla documentazione acquisita presso l'*Ufficio Tecnico Comunale* (U.T.C.), la sola fornita allo scrivente al momento della ricerca in d'archivio effettuata dal personale dell'Ufficio Tecnico, sono emerse le seguenti risultanze in ordine cronologico:

1. **Concessione Edilizia n. 9 del 23/04/2003** per i "Lavori di Costruzione di un Fabbricato di Civile Abitazione - Corpo D" rilasciata dal Comune di Marano Marchesato alla [REDACTED] di [REDACTED];
2. **Permesso a Costruire n. 28 del 10/10/2005** rilasciata dal Comune di Marano Marchesato alla [REDACTED] di [REDACTED], in variante alla C.E. n. 9/2003;
3. **Autorizzazione di Agibilità prat. edilizia n. 09/2003 corpo D – prot. n. 5426 del 08/08/2005** rilasciata dal Comune di Marano Marchesato alla [REDACTED] di [REDACTED].

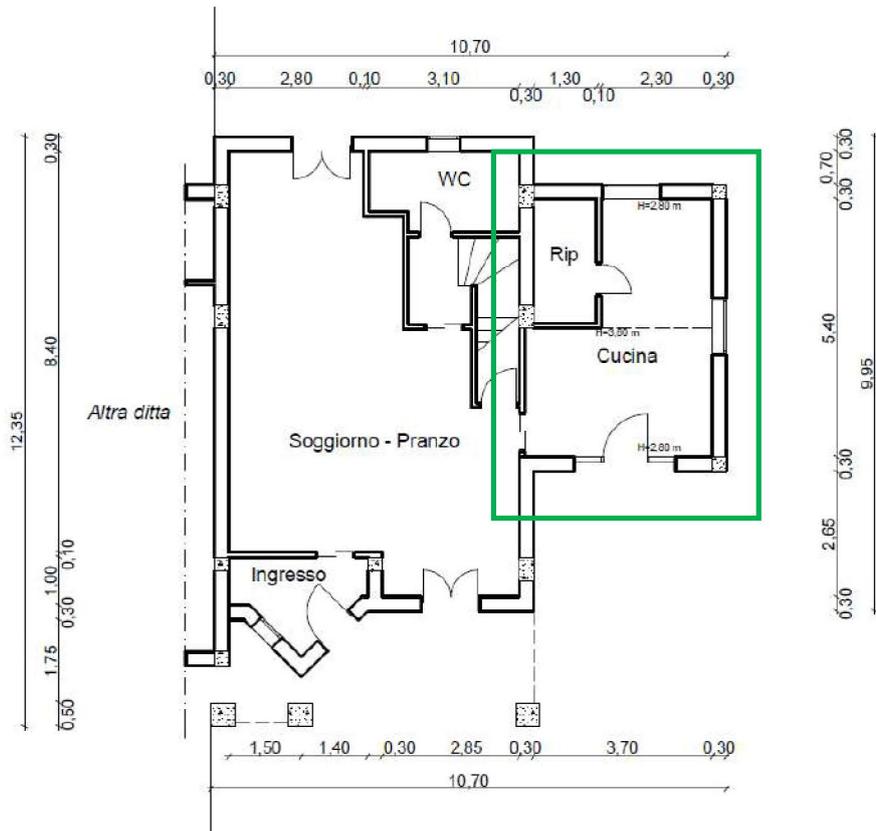
Tutti i titoli edilizi, sopra richiamati, fanno parte integrante della presente perizia e sono, ad ogni buon fine, allegati alla presente (All. 9).

Dal raffronto fra gli elaborati facenti parti dei titoli edilizi sopraccitati acquisiti allegati alla presente (All. 9) e lo stato dei luoghi degli immobili pignorati (All. 7) si rileva per entrambi i beni pignorati ("**Bene 1**" - "**Bene 2**") la pozione di immobile destinata originariamente a "**garage/locale non abitabile**" (per come riportato nella "*Relazione Tecnica*" allegata al *Permesso a Costruire n. 28 del 10/10/2005*) pari a circa 24,00 mq lordi è invece **stata trasformata in assenza di titolo edilizio** in "**locali residenziali**", oltre a presentare una diversa distribuzione interna.

- "Bene 1" -



Stralcio Elaborati Grafici allegati al Permesso a Costruire n. 28 del 10/10/2005 (vedi riquadro verde) (All. 9)



Stralcio All. 7 "Planimetrie Beni" – (Stato dei Luoghi odierno), (vedi riquadro verde)

Pertanto, le succitate difformità che costituiscono **abuso edilizio** potranno essere sanate ai sensi dell'*art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 ed s.m.i.* presentando all'ufficio tecnico comunale una **Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria** corredata da tutti gli elaborati necessari per il "***Cambio d'Uso parziale e diversa distribuzione interna senza opere edili*** " i cui costi, in via sommaria, si quantificano in **€ 7.000,00** comprendente la parcella del tecnico esecutore (*comprensiva di IVA e oneri previdenziali*) e le relative spese da corrispondere al comune per la sanatoria dell'abuso edilizio, per il cambio di destinazione d'uso e per i diritti di rilascio e di segreteria per ognuno dei beni eseguiti.

Infine, saranno a carico degli aggiudicatari le spese tecniche (comprese IVA e oneri previdenziali) e i relativi oneri per **Segnalazione Certificata Inizio Attività per l'Agibilità** dello stesso, ai sensi dell'*art. 24 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.*, che si stimano in via sommaria in **€ 2.000,00** per ognuno dei beni eseguiti.

Risposta al Nono Quesito ("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;")

Nella presente perizia di stima il compendio pignorato è già costituito da n. 2 unità immobiliari separate e distinte che pertanto risultano essere *più proficuamente vendibili* in **n. 2 lotti** separati, ed in particolare:

- **LOTTO n. 1** – corrispondente al "*BENE 1*", immobile adibito ad **Abitazione di tipo civile** ubicato al piano terra e primo di un fabbricato *trifamiliare a schiera* sito alla via Assunta, identificato in Catasto al Foglio n. ■, part. n. ■ sub. ■ (con graffata la particella ■ sub. ■ corte esclusiva);
- **LOTTO n. 2** – corrispondente al "*BENE 2*", - immobile adibito a **Abitazione di tipo civile** ubicato al piano terra e primo di un fabbricato *trifamiliare a schiera* sito alla via Assunta, identificato in Catasto al Foglio n. ■, part. n. ■ sub. ■ (con graffata la particella ■ sub. ■ corte esclusiva).

Risposta al Decimo Quesito ("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 allegandolo 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'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;")

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono entrambe di **proprietà esclusiva** degli eseguiti.

Risposta all'Undicesimo Quesito ("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;")

I beni pignorati, per come accertato nel corso del sopralluogo del 07/10/2019, risultano essere occupati dai debitori e dai loro familiari.

Nel "**Bene 1**" (Foglio n. ■, part. n. ■ sub. ■) risiedono i sigg.ri ■ (figlio dei pignorati) e ■ (moglie del sig. ■) e la loro figlia minorenni (1 anno di età) ■ che detengono l'immobile senza contratti di fitto o comodati. Si rileva la presenza di soggetti particolarmente sensibili che né condizionano gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione dei beni

In difetti di titolo dell'occupante si procede alla determinazione del valore locativo del bene, ed in particolare per come di seguito specificato.

Dalla consultazione della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (All. 10)** pubblicata dall'*Agenzia delle Entrate*, relativa all'Anno 2019 – Semestre 1 (*ultimo aggiornamento disponibile*), è emerso che per la zona in cui si trovano gli immobili da stimare, "*Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI, GARIBALDI, DE GASPERI – Codice Zona B1*" del Comune di Marano Marchesato (CS), risulta con riferimento ad immobili a destinati a Abitazioni Civile nuovi e/o di recente costruzione in stato di conservazione normale, il valore unitario di locazione è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 2,90 e un Valore Minimo pari ad € 2,00 al m² di superficie lorda.

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona per la locazione V_{ml} pari ad € 2,45 al m² di superficie lorda (*media aritmetica del valore minimo e massimo di zona*).

La *Superficie Commerciale S_c* dell'unità immobiliare, per come calcolata alla *Risposta al Quattordicesimo Quesito*, è pari a **160,00 m²**.

Onde si perviene alla stima del **più probabile valore di mercato per la locazione V_{al}** dell'immobile *de quo* che è pari a:

$$V_{al} = V_{ml} \times S_c = 2,45 \text{ €/m}^2 \times 160,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 390,00 \text{ (in c.t.)}$$

Il Valore Locativo dell'immobile di ché trattasi si stima in **€ 390,00 al mese.**

Nel "**Bene 2**" (Foglio n. ■, part. n. ■ sub. ■) risiedono gli esecutati sigg.ri ■ ■ ■ ■ e ■ ■ ■ ■ e non si rileva la presenza di soggetti particolarmente sensibili che né condizionino gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione dei beni.

Risposta al Dodicesimo Quesito ("ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;")

Nel caso di specie non risulta applicabile il contenuto del presente quesito.

Risposta al Tredicesimo Quesito ("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 evidenziandone gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;")

Sugli immobili pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

Risposta al Tredicesimo bis Quesito ("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;")

Il compendio pignorato è ubicato in un *fabbricato trifamiliare a schiera* in cui non vi è, ad oggi, la presenza di condominio.

Risposta al Quattordicesimo Quesito ("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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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 garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.")

La valutazione dell'immobile *de quo* è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "*il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni*".

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate

dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Per i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell'unità immobiliare.

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

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

K_1 (*standard di vetustà*): coefficiente che tiene conto della vetustà dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da stimare in funzione del numero di anni di "vita" della costruzione, ed in particolare:

Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1
1	0,99	6	0,94	11	0,89	16	0,845	21	0,82
2	0,98	7	0,93	12	0,88	17	0,84	22	0,815
3	0,97	8	0,92	13	0,87	18	0,835	23	0,81
4	0,96	9	0,91	14	0,88	19	0,83	24	0,805
5	0,95	10	0,90	15	0,85	20	0,82	25	0,80
Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1		
26	0,795	31	0,77	36	0,745	41	0,72		
27	0,79	32	0,765	37	0,74	42	0,715		
28	0,785	33	0,76	38	0,735	43	0,71		
29	0,78	34	0,755	39	0,73	44	0,705		
30	0,775	35	0,75	40	0,725	45 e +	0,70		

K_2 (*standard sociale*): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica, ed in particolare:

<i>Caratteristiche</i>	<i>K₂ (standard sociale)</i>
<i>Civile</i>	1,00
<i>Signorile</i>	1,05
<i>Stabile d'Epoca</i>	1,05
<i>Edificio di Pregio</i>	1,10
<i>Economico</i>	0,95

K₃ (standard dei servizi): coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.), ed in particolare:

<i>Servizi</i>	<i>K₃ (standard dei servizi)</i>
<i>Normale</i>	1,00
<i>Nessun Servizio</i>	0,90
<i>Più Servizi</i>	1,10

K₄ (standard di manutenzione del fabbricato): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.), ed in particolare:

<i>Stato Manutenzione</i>	<i>K₄ (standard di manutenzione del fabbricato)</i>
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,95
<i>Scadente</i>	0,90

K₅ (standard di dimensione): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione, ed in particolare:

<i>Caratteristiche</i>	<i>K₅ (standard di dimensione)</i>
<i>< mq 70</i>	1,10
<i>< 46 mq</i>	1,20
<i>70 mq < sup. < 100 mq</i>	1,00
<i>> 100 mq con un bagno</i>	0,95
<i>> 100 mq con due bagni</i>	1,05
<i>> 200 mq</i>	0,95

K_6 (*standard di posizione*): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale, ed in particolare:

<i>Orientamento Prevalente</i>	K_6 (<i>standard di posizione</i>)
<i>Sud/Est – Est - Sud</i>	1,00
<i>Sud/Ovest - Ovest</i>	0,95
<i>Nord/Est – Nord/Ovest</i>	0,90
<i>Nord</i>	0,85
<i>Nessun orientamento prevalente</i>	1,00

K_7 (*standard di qualità e manutenzione dell'appartamento*): coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento, nonché del grado delle finiture dello stesso (*altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc.*), ed in particolare:

<i>Stato Manutenzione</i>	K_7 (<i>standard di qualità e manutenzione dell'appartamento</i>)
<i>Buono</i>	1,15
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,85
<i>Scadente</i>	0,70

In sintesi:

- l'edificio avrà valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: vetustà, aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_1 , K_2 , K_3 e K_4 ;
- i valori degli appartamenti variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_5 , K_6 e K_7 .

In conclusione, il valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

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

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

S_L (superficie lorda unità immobiliare): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

$S_1, S_2 \dots S_N$ (superficie degli accessori): superficie delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;

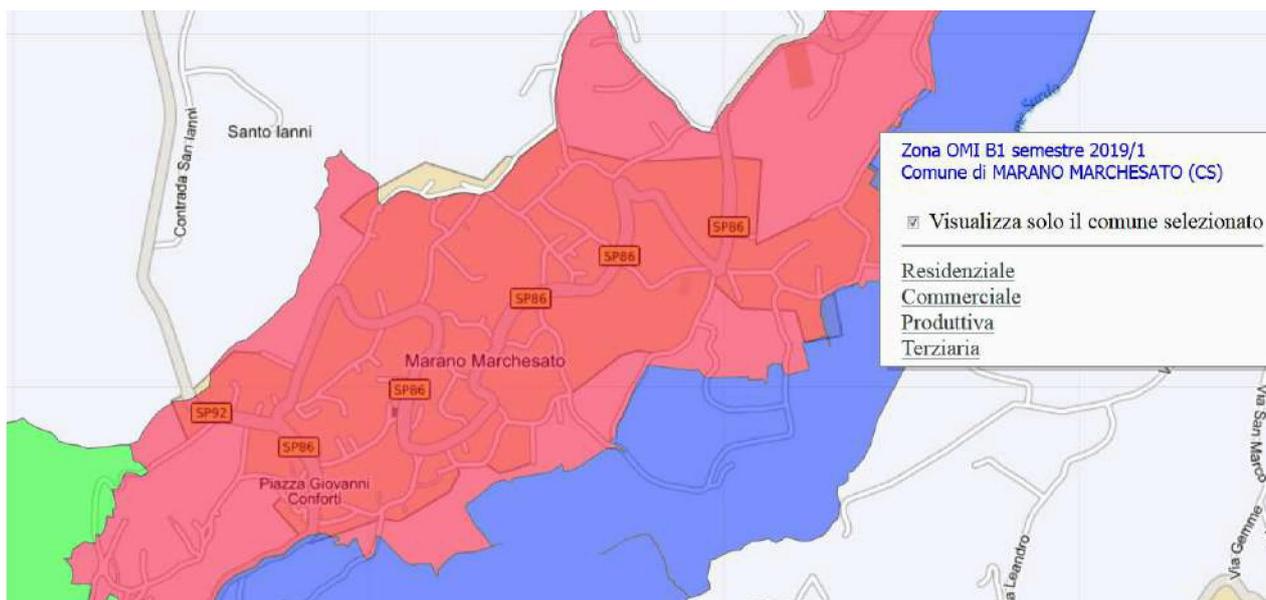
$x, y \dots z$ (rapporti mercantili): coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle pertinenze dell'immobile (*balconi, terrazze, soffitte, ecc.*), ed in particolare:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

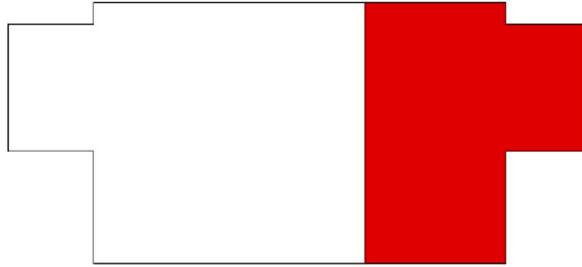
Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (In autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Dalla consultazione della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (All. 10)** pubblicata dall'**Agenzia delle Entrate**, relativa all'Anno 2019 – Semestre 1 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trovano gli immobili da stimare, "**Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI, GARIBALDI, DE GASPERI – Codice Zona B1**" del Comune di Marano Marchesato (CS), risulta con riferimento ad immobili a destinati a Abitazioni Civile nuovi e/o di recente costruzione in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 740,00 e un Valore Minimo pari ad € 530,00 al m² di superficie lorda.



(Stralcio Mappa Geopoi – OMI – Agenzia delle Entrate)

“**BENE 1**” – (Foglio n. ■ part. n. ■ sub. ■) –



Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell’immobile ed il suo stato di conservazione, un **Valore di Zona V_m** pari ad **€ 635,00 al m^2** di superficie lorda (*media aritmetica del valore minimo e massimo di zona*).

Per l’immobile in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella seguente tabella:

Coefficiente	Valore
K_1	0,845
K_2	1,05
K_3	1,10
K_4	1,00
K_5	1,05
K_6	1,00
K_7	1,15

K_1 (standard di vetustà): anno di costruzione 2003 (ad oggi 16 anni) = **0,845**;

K_2 (standard sociale): zona signorile = **1,05**;

K_3 (standard dei servizi): più servizi (corte esclusiva) = **1,10**;

K_4 (standard di manutenzione del fabbricato): normale = **1,00**;

K_5 (standard di dimensione): > 100 mq con due bagni = **1,05**;

K_6 (standard di posizione): nessun orientamento prevalente = **1,00**;

K_7 (standard di qualità e manutenzione dell’appartamento): buona = **1,15**.

Ne deriva il valore unitario dell’immobile V_i :

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 1,178 \times 635,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{750,00 \text{ €/m}^2} \text{ (in c.t.)}$$

Per il calcolo della *Superficie Commerciale* S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

	<i>Sup. effettiva (m²)</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>Sup. ridotta (m²)</i>
<i>Superficie lorda u.i.</i> <i>(sup. utile netta + muri perimetrali)</i>	146,00	100%	146,00
<i>Balconi</i>	26,00	25% (fino a 25 m ² , eccedenza al 10%)	6,35
<i>Corte</i>	285,00	10% (fino a 25 m ² , eccedenza al 2%)	7,70
			TOT. 160,00 (in c.t.)

Dai suddetti valori si ottiene un *Superficie Commerciale* S_c dell'unità immobiliare pari a **160,00 m²**.

Onde si perviene alla stima del **più probabile valore di mercato** V_a dell'immobile *de quo* che è pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 750,00 \text{ €/m}^2 \times 160,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 120.000,00 \text{ (in c.t.)}$$

Al valore di mercato dell'immobile calcolato sopra vanno sottratte le spese per le pratiche urbanistiche e catastali necessarie, determinate nei paragrafi precedenti, necessarie a regolarizzare la situazione dell'immobile ai fini di legge, ed in particolare:

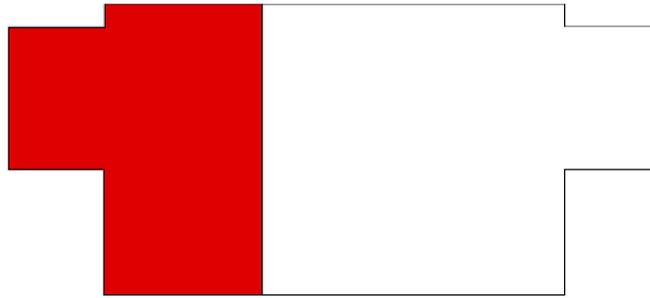
✓ <i>S.C.I.A. in Sanatoria</i>	= € 7.000,00
✓ <i>Variazione Catastale</i>	= € 1.000,00
✓ <i>S.C.I.A. per Agibilità</i>	= € <u>2.000,00</u>
<i>Totale Spese Tecniche</i>	= € 10.000,00

$$V_a^* = V_a - (\text{Spese Tecniche}) = \text{€ } 120.000,00 - \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 110.000,00$$

Infine, in ragione del fatto che nella *Vendita Coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, si effettua una sottrazione del 15 % sul valore di stima e si ottiene il **Prezzo Base** del "**Bene 1**" pari a:

$$V_b = V_a^* - (15\%) = \text{€ } 93.500,00$$

“**BENE 2**” – (Foglio n. ■ part. n. ■ sub. ■) –



Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell’immobile ed il suo stato di conservazione, un **Valore di Zona V_m** pari ad **€ 635,00 al m^2** di superficie lorda (*media aritmetica del valore minimo e massimo di zona*).

Per l’immobile in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella seguente tabella:

Coefficiente	Valore
K_1	0,845
K_2	1,05
K_3	1,10
K_4	1,00
K_5	1,05
K_6	1,00
K_7	1,15

K_1 (standard di vetustà): anno di costruzione 2003 (ad oggi 16 anni) = **0,845**;

K_2 (standard sociale): zona signorile = **1,05**;

K_3 (standard dei servizi): più servizi (corte esclusiva) = **1,10**;

K_4 (standard di manutenzione del fabbricato): normale = **1,00**;

K_5 (standard di dimensione): > 100 mq con due bagni = **1,05**;

K_6 (standard di posizione): nessun orientamento prevalente = **1,00**;

K_7 (standard di qualità e manutenzione dell’appartamento): buona = **1,15**.

Ne deriva il valore unitario dell’immobile V_i :

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 1,178 \times 635,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{750,00 \text{ €/m}^2} \text{ (in c.t.)}$$

Per il calcolo della *Superficie Commerciale* S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

	<i>Sup. effettiva (m²)</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>Sup. ridotta (m²)</i>
<i>Superficie lorda u.i.</i> <i>(sup. utile netta + muri perimetrali)</i>	146,00	100%	146,00
<i>Balconi</i>	26,00	25% (fino a 25 m ² , eccedenza al 10%)	6,35
<i>Corte</i>	360,00	10% (fino a 25 m ² , eccedenza al 2%)	9,20
			TOT. 162,00 (in c.t.)

Dai suddetti valori si ottiene un *Superficie Commerciale* S_c dell'unità immobiliare pari a **160,00 m²**.

Onde si perviene alla stima del ***più probabile valore di mercato*** V_a dell'immobile *de quo* che è pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 750,00 \text{ €/m}^2 \times 162,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 121.500,00$$

Al valore di mercato dell'immobile calcolato sopra vanno sottratte le spese per le pratiche urbanistiche e catastali necessarie, determinate nei paragrafi precedenti, necessarie a regolarizzare la situazione dell'immobile ai fini di legge, ed in particolare:

✓ <i>S.C.I.A. in Sanatoria</i>	= € 7.000,00
✓ <i>Variazione Catastale</i>	= € 1.000,00
✓ <i>S.C.I.A. per Agibilità</i>	= € <u>2.000,00</u>
<i>Totale Spese Tecniche</i>	= € 10.000,00

$$V_a^* = V_a - (\text{Spese Tecniche}) = \text{€ } 120.000,00 - \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 111.500,00$$

Infine, in ragione del fatto che nella *Vendita Coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, si effettua una sottrazione del 15 % sul valore di stima e si ottiene il **Prezzo Base** del **"Bene 1"** pari a:

$$V_b = V_a^* - (15\%) = \text{€ } 94.775,00$$

Infine, per come riportato al Nono Quesito si riportano nella seguente tabella riassuntiva i valori dei **Prezzo Base V_b** per i singoli lotti proposti dallo scrivente:

Lotto	Descrizione	V_b
1	"BENE 1" (Foglio n. 4, part. n. 1019 sub. 1)	€ 93.500,00
2	"BENE 2" (Foglio n. 4, part. n. 1019 sub. 3)	€ 94.775,00
	<u>TOTALE</u>	<u>€ 188.275,00</u>

Conclusioni

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene assolto con la più serena coscienza e con assoluta obiettività il compito affidatogli.

Nel ringraziarLa della fiducia accordatagli, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento si dovesse rendere necessario.

Cosenza lì, 05/11/2019

Il C.T.U.

(Ing. Andrea Muoio)

A circular blue professional stamp from the Ordine Ingegneri Cosenza. The stamp contains the text: 'ORDINE INGEGNERI COSENZA', 'Ingegnere ANDREA MUOIO', 'Sezione A n. 4291', and 'Sezione Civile Ambrosiana'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.