

**REDIGE LA PRESENTE PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE SECONDO I QUESITI
FORMULATI DAL G. E. NEL DISCIPLINARE D'INCARICO**

ESPOSIZIONE PERIZIA

PARTE PRELIMINARE

- Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva, (Art. 567, secondo comma c.p.c.), e si afferma che i dati catastali attuali e storici corrispondono e sono perfettamente riportati. **(Alleg. n. 2)**

- Per come risulta dalla documentazione in mio possesso il signor [REDACTED]

- Ha acquistato l'immobile per "Atto del [REDACTED], pubblico uff. Scornajenghi Italo sede Cosenza, Repertorio n. [REDACTED], per come riportato nella copia dell'Atto di acquisto conforme all'originale ricevuta dall'Archivio Notarile **(Alleg. 4)**, ed all'indicazione riportata nella visura catastale. **(Alleg. 4a)**.

- Ha contratto matrimonio con [REDACTED]

- Atto Originale n. [REDACTED]

-Atto Trascritto n. 15 [REDACTED] sano **(Alleg. n. 5)**

Primo Quesito

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

Risposta al Primo Quesito

La Banca Intesa S. Paolo Spa con sede in Torino, p.zza S. Carlo n. 156, per come indicato nell'Atto di Pignoramento a firma dell'Avv. Francesco Noto **(Alleg. n.6a)**, e nella relativa Nota di Trascrizione Registro gen. n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n. 10 del 20/05/2022, **(All. n. 6b)** procede al pignoramento per come risulta dai documenti in essere, (si riporta testualmente dall'atto di pignoramento sopra riportato):

l'immobile "è ubicato su Viale Sen. N. Vaccaro n, 25, del comune di Cerisano (CS), così censiti e descritti nel rogito fondiario:

- Fabbricato costituito da quattro vani e bagno al piano terra, quattro vani bagno e disimpegno al primo piano e soprastante soffitta impraticabile ed annessa corte di pertinenza esclusiva. Unità immobiliare censita nel NCEU al foglio n. 17 di detto comune:
 - 1) Mappale n. 266, categ. C/6, sub. n. 1, classe 2;
 - 2) Mappale n. 266, categ. C/6, sub. N. 2, classe 2;
 - 3) Mappale n. 266, categ. A/2, sub. N. 3, classe 1, vani 6,5, piani terra e primo



Il comune di Cerisano fa parte dell'hinterland di Cosenza in quanto dista circa 10 km, posto ad un'altezza di circa 610 ml dal livello del mare con una popolazione di circa 3.000 abitanti.

I confini: l'immobile nell'insieme confina con la strada Via Sen. Nicola Vaccaro lato Nord-Est, con vicolo privato di proprietà [REDACTED] lato Nord-Ovest, e con proprietà [REDACTED] per tutto il lato Sud.

A questo punto si includono due planimetrie della zona, una estrapolata dal foglio catastale n. 17, e l'altra da Google, per avere una visione più completa dell'immobile anche inserito nel tessuto urbano.



PLANIMETRIA CATASTALE D'INSIEME
NEGLI ALLEGATI SOTTO LA SIGLA ALLAGATO N° 7a



PLANIMETRIA CATASTALE D'INSIEME DA GOOGLE
NEGLI ALLEGATI SOTTO LA SIGLA ALLAGATO N° 7b

N.B. – Si fa rilevare che nell'insieme l'immobile, pur essendo univocamente e ben individuato anche catastalmente, si sono riscontrate delle anomalie e discordanze tra quanto riportato nella piantina del Catasto e la realtà, una è la non corrispondenza dell'esatta sagoma del fabbricato con la realtà, (nel gergo catastale il *cassone* ha una forma generica non rispondente al perimetro effettivo del fabbricato), ed inoltre, nella realtà di fatto sono solo due unità immobiliari in quanto la sub 2 è rifinita come abitazione (salotto) quindi Categoria A/2 e non C/6 come è attualmente individuata inoltre, non ha ingresso indipendente per cui effettivamente è inglobata anche come distribuzione degli ambienti, nella sub 3. Di conseguenza per quanto adesso affermato risulta non rispondente alla realtà anche la visura catastale. Per quello che adesso è stato esposto è necessaria un intervento in Catasto per disporre le necessarie correzioni.

Quanto adesso riportato non inficia l'iter della procedura, ed a riguardo di costi sarà più dettagliatamente esposto in seguito.

Secondo Quesito

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

Risposta al Secondo Quesito

L'immobile attualmente consiste in una casa di abitazione composta da più unità immobiliari di un soggetto privato (intestata a [REDACTED]) acquistata nel 1988, di vecchia costruzione per come si evince da quanto riportato nell'atto di acquisto, "Atto del [REDACTED] pubblico uff. Scornajenghi Italo sede Cosenza, Repertorio n. [REDACTED] – UR sede Cosenza, Registrazione n. 2 [REDACTED] registrato in data

effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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;

Risposta al Quarto Quesito

L'immobile dai documenti che ho recuperato in Catasto di Cosenza ed al Comune di Cerisano risulta di vecchia edificazione cioè sicuramente costruito prima del 1967 e non vi risultano parti aggiunte o in difformità di conseguenza si può affermare che il manufatto ha conservato nel tempo l'impostazione originaria, pur effettuandovi piccole e modeste migliorie al fine di renderlo più salubre vivibile.

Comunque, per come già espresso nel terzo quesito, l'unica documentazione edilizia reperita al comune è la presentazione di un progetto a firma del Geom. [REDACTED] di "RISTRUTTURAZIONE E RIFACIMENTO DELLA COPERTURA DI UN FABBRICATO SITO ALLA VIA PROVINCIALE 113", riferendosi al Viale Sen. N. Vaccaro, a nome di [REDACTED] della quale richiesta è stata rilasciata regolare "Permesso a costruire n. 1313 del 2005, prot. 3689/2005, con relativa attestazione del deposito presso la Regione Calabria 6° Dipartimento LL.PP. ed Acque Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato Cosenza, (Alleg. n. 8a-8b).

Il proprietario per effetto di tale progetto, sicuramente ha avviato l'esecuzione dei lavori attinenti, senza completarli.

Spulciando tale progetto, che è del 2005, nella relazione si legge che il fabbricato è di vecchia costruzione e nel tempo, almeno nel ventennio precedente, non ha avuto alcun lavoro di ammodernamento o ristrutturazione.

Di conseguenza, oggi si può tranquillamente asserire che sull'immobile nel suo insieme non ci sono pendenze di abusi edilizi e quindi non è soggetto a condoni.

Quinto Quesito

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

Risposta al Quinto Quesito

Dai sopralluoghi effettuati è risultato che l'immobile è ubicato nel centro urbano di Cerisano (CS) con più esattezza al n. 25 di Viale Sen. Nicola Vaccaro, e non comprende terreni liberi se non un piccolo anello perimetrale di spazio libero sul lato prospiciente la strada, ed una veranda in parte coperta, comunque detto comune è provvisto di strumento urbanistico "PIANO DI FABBRICAZIONE approvato con Decreto della G. Regionale n° 889, del 12/09/1991 ", il quale individua la zona di ubicazione dell'immobile come -zona B (Completamento centro) (Alleg. 8c), di conseguenza si può tranquillamente affermare che la costruzione in trattazione è in linea con lo strumento urbanistico vigente, ed inoltre dalle informazioni avute dal tecnico comunale Ing. R. O. Greco che relativamente a detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Da quanto adesso esposto, facendo riferimento all'insieme del bene in trattazione, attualmente non vi sono possibilità di ampliamenti edilizi, ciò che è consentito è solamente la possibilità di ristrutturazione e miglioramento dal punto di vista qualitativo-igienico-funzionale.

Sesto Quesito



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

Risposta al Sesto Quesito

Per come già riportato nella risposta nel primo quesito l'immobile nel suo insieme è bene ed univocamente individuato e rispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento che combaciano perfettamente con le risultanze catastali attuali.

Per quanto adesso esposto l'insieme immobiliare attualmente è individuato in Catasto dal foglio n. 17 part. 266, sub 1, sub 2, sub 3, secondo la presente tabella:

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens	Mic zona	Categoria	Class	Consistenz	Superficie Catastale	Rendita
1		17	266	1			C/6	2	18 mq	Totale: 29 mq	Euro 52,06 Lire 100.800
2		17	266	2			C/6	2	22 mq	Totale: 22 mq	Euro 63,63 Lire 123.200
3		17	266	3			A/2	1	6,5 vani	Totale: 192 mq Totale escluse aree Scoperte :185 mq	Euro 503,55

Si espongono, a questo punto, le piantine realizzate dal sottoscritto dietro il rilievo metrico eseguito durante i sopralluoghi.

N.B. - I grafici delle piantine qui rappresentate sono solamente di riferimento cioè non sono in scala, quelle in scala si trovano negli allegati con l'indicazione (**Alleg n. 9a, e 9b**)



Per risolvere i problemi adesso espressi è necessario incaricare un tecnico abilitato il quale dovrà materialmente eseguire il lavoro ed anche versare delle tasse in Catasto. Questa operazione, (in blocco), si quantifica, da informazioni assunte tra colleghi che eseguono questo tipo di lavori, in un totale complessivo di €. 1.700,00.

Settimo Quesito

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

Risposta al Settimo Quesito

La notifica del pignoramento per come indicato nello stesso Atto a firma dell’Avv. Francesco Noto, è del 13/04/2022 (**Alleg. n.6a**), e la relativa Nota di Trascrizione, Registro gen. n. 14965, Registro particolare n. 12232, Presentazione n. 10 del 20/05/2022, (**All. n. 6b**), mentre l’immobile è stato acquistato unicamente dal signor [REDACTED] da celibe, il quale ne diventa proprietario per il 100/100, per come già riportato nella parte preliminare della presente perizia con “Atto del [REDACTED] 8, pubblico uff. Scornajenghi Italo sede Cosenza, Repertorio n. [REDACTED]” (Alleg. 4), per cui si può asserire che al momento della notifica del pignoramento era già da tempo intestatario del bene. Essendo unico intestatario non si prevedono quote per eventuali comproprietari, ed inoltre essendo un’unica abitazione non si è previsto eventuali lotti.

Ottavo Quesito

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

Risposta al Ottavo Quesito

Ciò che viene riportato in questo paragrafo si riferisce, senza alcuna distinzione a tutte e tre le unità immobiliari di cui i riferimenti catastali sono: Foglio n. 17, part. n. 266 –sub 1, -sub 2, -sub 3.

- I beni immobili sono pervenuti al signor [REDACTED] mediante Atto notarile “del 16/06/1988, pubblico uff. Scornajenghi Italo sede Cosenza, Repertorio n. [REDACTED] – UR sede Cosenza, Registrazione n. [REDACTED] [REDACTED] 90”, per come riportato nella copia dell’Atto di acquisto conforme all’originale ricevuta dall’Archivio Notarile (Alleg. 4);

Il sottoscritto CTU recatomi all’Ufficio delle Entrate ho richiesto prima l’elenco delle Formalità (**Alleg. n. 10**) e quindi le relative note di iscrizione trascrizioni ipotecarie riferite agli immobili in trattazione e sono qui di seguito elencate:

- **NOTA DI ISCRIZIONE:** Reg. Gen. n. [REDACTED]
Atto notarile pubblico del 1 [REDACTED]. L. Gissona, Ipot. Volont. –Conces. a Gar. di Mutuo
A favore: di -Banco Ambrosiano Veneto S.P.A. sede Vicenza – [REDACTED]
Contro: - [REDACTED]
[REDACTED] (**Alleg. n. 10a**)
- **NOTA DI ISCRIZIONE:** Reg. Gen. 21809, Reg. Part. [REDACTED] 7
Atto notarile pubblico del 3 [REDACTED], Not. M. Gissona, Ipot. Volont. –Conces. a Gar. di Mutuo



A favore: di -Intesa Sanpaolo S.P.A. sede Torino –CF 00799960158;

Contro: -

J; (Alleg. n. 10b)

- NOTA DI TRASCRIZIONE: Reg. Gen. 1

Atto notarile pubblico de Not. C. Vigiani, Atto tra vivi, Costit. di

A favore: -

Contro: -

Già in mio possesso avuta dall'Avv. F. Noto.

NOTA DI TRASCRIZIONE: Reg. Gen.

Atto Giudiziario del 022, Atto Esecutivo o Cautelare, -Verbale di pignoramento immobili, Richiedente Avv. F. Noto.

A favore : Intesa Sanpaolo S.P.A. sede Torino –CF 00799960158;

Contro: -

(Alleg. n. 6b)

A questo punto si espone il cammino storico di provenienza degli immobili ricavato dalle visure storiche catastali:

- Il signor:

ha ricevuto gli immobili dalle signore:

pubblico uff. Scornajenghi Italo sede Cosenza, Repertorio n.

– UR sede Cosenza, Registrazione n.

”. (Alleg. n. 11a, 11b, 11c)

- Le signore (figlia e madre) :

hanno ricevuto gli immobili per successione:

Denuncia (Nei passaggi per causa di morte) del –UR Sede Cosenza, Registrazione

Volume

In quest'ultimo passaggio si sono riscontrate delle imperfezioni di trascrizioni dati.

Nono Quesito

9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

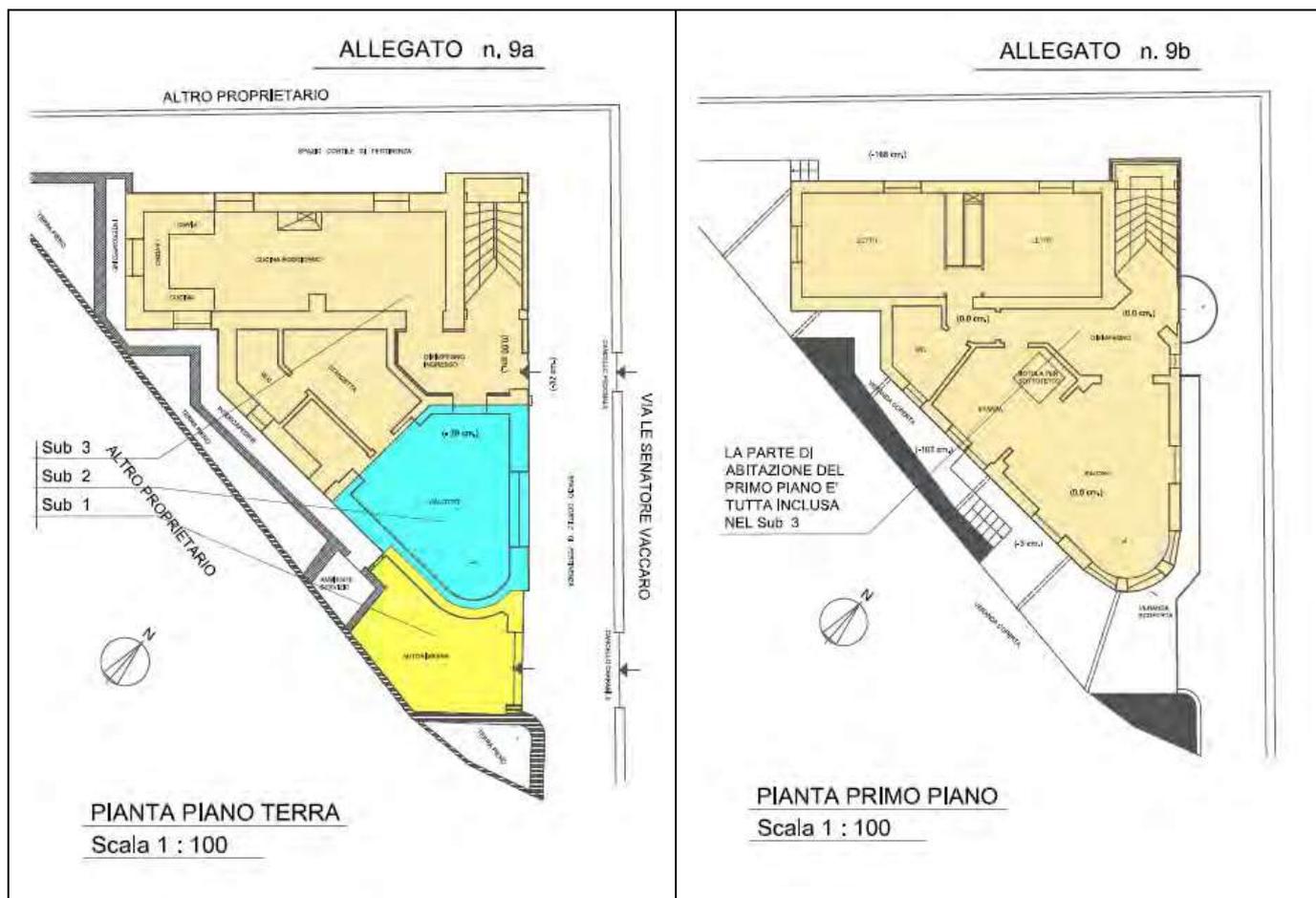
Risposta al Nono Quesito

L'immobile pignorato è formato da 3 unità immobiliari ubicate nel centro urbano di Cerisano (CS), individuate in Catasto con foglio n. 17, part. n. 266 sub 1, sub 2, sub 3, che formano un'unica casa d'abitazione, con le caratteristiche di una villetta, per cui non si è prevista alcuna suddivisione in lotti.

A questo punto, ai fini del conteggio dei mq. si riportano le piantine sviluppate dal rilievo metrico eseguite dal sottoscritto,



N.B. - I grafici delle piantine qui rappresentate sono solamente di riferimento cioè non sono in scala, quelle in scala metrica si trovano negli allegati con l'indicazione (Alleg. n. 9a, 9b)



Le tre unità immobiliari hanno la seguente consistenza:

- L'unità immobiliare **sub 1** misura:

Superficie lorda (commerciale) mq.	20,00	Superficie calpestabile mq.	17,00
------------------------------------	-------	-----------------------------	-------

- L'unità immobiliare **sub 2** misura:

Superficie lorda (commerciale) mq.	25,00	Superficie calpestabile mq.	21,00
------------------------------------	-------	-----------------------------	-------

- L'unità immobiliare **sub 3** misura:

Superficie lorda (commerciale) mq.	205,00	Superficie calpestabile mq.	175,00
------------------------------------	--------	-----------------------------	--------

A tali superfici di costruito vi è da aggiungere le aree scoperte di pertinenza che misurano:

- Corte zona ingresso e posteriormente al corpo scale mq. 110,00
- Spazio veranda coperta + balcone (primo piano) mq. 70,00.

Richiamo caratteristiche generali

Il bene in trattazione è un'unica abitazione tipo villetta intestato al signor: [REDACTED]

965;

ed è ubicata nella zona centrale del centro abitato di Cerisano che è posto a poca distanza dalla città di Cosenza, con più dettaglio, su Viale Sen. Nicola Vaccaro n. 25.

È composto da: (si riporta integralmente la descrizione esposta nella risposta del secondo quesito),

Al piano terra trovano posto: un'ambiente ingresso-disimpegno con annesso vano scala per accedere al primo piano, un vano cucina-soggiorno-pranzo, una stanzetta priva di apertura-finestre che comunica con un bagno, un disimpegno dal quale si accede ad un'intercapedine che comunica con un vano autorimessa, ed un comodo ambiente che prospetta ed ha un'ampia finestra su viale Sen. N. Vaccaro. In questo piano trova posto anche, come già accennato, un comodo ambiente rustico adibito ad autorimessa che prospetta ed ha l'accesso sul Viale prima espresso. Il piano terra per due lati è servito da uno spazio

di pertinenza il quale è recintato in parte da un piccolo muretto con sopra una ringhiera in ferro il quale per un lato è prospiciente ad uno spazio carrabile di altro proprietario, e sul lato, che costeggia la strada viale Sen. N. Vaccaro, ci sono due cancelli anch'essi in ferro i quali quello prospiciente l'autorimessa è carrabile, l'altro in corrispondenza dell'ingresso all'abitazione è pedonale.

Al primo piano trovano posto un vano disimpegno comunicante con lo smonto della scala, due comode stanze, un ambiente bagno, ed un ampio ambiente ben disimpegnato il quale sul lato viale Sen. N.

Vaccaro ha un balcone stretto e lungo che comunica con una zona veranda che avvolge l'abitazione sul lato opposto ed in questa zona, che lo spazio diventa tipo veranda, questa è coperta da una tettoia realizzata con intelaiatura leggera in ferro e lamiera sagomata.

Sopra al primo piano trova posto il piano sottotetto il quale funge da isolamento termico, comunque è diviso ad ambienti provvisti di aperture finestre, a tale piano oggi non c'è possibilità di accedervi in quanto esiste solamente un'ampia botola ma senza scala.

La copertura è a falde inclinate con adeguata pendenza e sporgenze.

Dai sopralluoghi si è constatato che l'immobile è disabitato da tempo, e da un'intuizione professionale si è dedotto che il proprietario qualche tempo prima del pignoramento, nell'insieme dell'immobile, aveva avviato dei modesti ma diffusi lavori di ristrutturazione-riattamento dei locali interni come: - suddivisione più razionale degli spazi interni mediante l'impegno di pannelli in cartongesso con la messa in opera anche dei controtelai degli infissi interni; - la messa in opera, in alcune parti, di parquet in legno; - realizzazione di un'apertura nel solaio di calpestio del piano sottotetto per realizzarvi una scala. La mia intuizione, in un certo senso trova riscontro nelle formalità reperite all'Agenzia delle Entrate, in quanto qualcuna documenta un "Ipoteca a garanzia di mutuo finalizzata a ristrutturazione".

Comunque si può asserire che l'immobile oggi nonostante tutto non è abitabile, e per tale fine necessita di sostanziali lavori edili come: - Rifacimento e realizzazione di tutti gli infissi interni ed esterni; - Rifacimento di tutti gli impianti: idrico, elettrico ecc.; - Rifacimento dell'intonaco interno ed estero, con la stesura dei vari tipi di dipintura; - Rifacimento dell'impianto di riscaldamento; - Rifacimento dei pavimenti con il recupero delle parti ancora sane, ecc.

Al fine della determinazione del valore di mercato è necessario avere un quadro generale completo del bene oggetto di stima, ed è bene che questo venga intercalato e rapportato nel territorio di appartenenza che fin qui è stato già ampiamente affrontato ed approfondito e qui di seguito richiamato, determinando quindi degli *indicatori di merito* che possono essere *merito positivo* e *merito negativo*.

Merito negativi.

Per come è stato ampiamente esposto, nei vari quesiti:

- L'immobile attualmente non è abitabile per renderlo tale è necessario realizzarvi le varie opere edili già elencate, nonché il rifacimento dei vari impianti.

Merito positivi.

- Immobile è ubicato in zona centrale dell'abitato di Cerisano, con più dettaglio su Viale Sen. N. Vaccaro che è un'arteria viaria principale del paese, si può aggiungere nelle vicinanze dell'attuale sede comunale.

- L'immobile è ben esposto al soleggiamento.

- Rientra tra i parametri positivi anche la ben suddivisione dei vari ambienti.

- Durante le ricognizioni dei sopralluoghi effettuati, è stata fatta una valutazione sull'insieme della struttura delle unità immobiliari in considerazione, ed a primo approccio non sono emersi problemi di stabilità pur avendo necessità di ristrutturazione.

- Il comune di Cerisano dista solamente 10 km. da Cosenza ed è a ridosso del centro urbano di Mendicino che è un centro più grande provvisto di varie attività commerciali e sociali.

- L'insieme delle unità immobiliare è assimilabile al tipo villetta.

- Intorno l'insieme dell'unità immobiliare è provvista di spazio di pertinenza esclusiva di cui una parte è porticata.

- Rientra nei parametri di merito positivo anche dal punto di vista burocratico in quanto non si sono riscontrati problemi di abusivismo edilizio e quindi di condono.

Esposto tutto ciò, si può affermare che l'immobile in oggetto ha un'appetibilità sul mercato immobiliare discreta.



A questo punto si richiama la reale consistenza commerciale del bene effettuato dal sottoscritto.

- La superficie commerciale dell'unità immobiliare sub 1 misura: mq. 20,00;
 - La superficie commerciale dell'unità immobiliare sub 2 misura: mq. 25,00;
 - La superficie commerciale dell'unità immobiliare sub 3 misura: mq. 205,00;
- A tali superfici di costruito vi è da aggiungere le aree scoperte di pertinenza che misurano:
- Corte zona ingresso e posteriormente al corpo scale mq. 110,00
 - Spazio veranda coperta + balcone (primo piano) mq. 70,00.

Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile - fabbricato esistono in letteratura diversi metodi.

Uno dei più utilizzati è la stima sintetica per confronto con l'interazione degli indicatori di merito. Seguendo il metodo di stima adesso espresso il più probabile valore di mercato di un immobile - fabbricato si determina mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona e con l'interazione anche degli indicatori di merito.

Oltre a quanto adesso esposto, si è fatto riferimento anche alla conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona avvalendomi delle notizie ed informazioni di colleghi che operano nella zona, rapportando tali notizie anche alle informazioni ricevute da agenzie e soprattutto da persone che hanno un ruolo attivo di mediazione sulle compravendite di immobili nella zona.

Inoltre si sono presi come riferimento anche i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Per tutto quanto adesso esposto, si è giunti, a riguardo del valore di mercato, alla seguente determinazione:

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE SOTTOPOSTO AD ESPROPRIO

“A riguardo della valutazione di stima si precisa che le superfici e quindi i valori intrinseci degli:

- Spazio di pertinenza piano terra antistante e lateralmente all'ingresso;
- Veranda coperta e dei balconi scoperti primo piano,

si intende usarli come accrescitivo del valore dell'immobile stesso per cui non vengono computati nello specifico quindi sono considerati come aiuto all'insieme valore.”

Per quanto affermato adesso, tale voce non comparirà nella contabilizzazione del valore dell'immobile

Per tutto quanto fin qui esposto si è giunti alla seguente determinazione:

Per il bene in esame si ritiene valido avere due tipologie di immobile che sono:

- **-Tipologia (1) Abitazione + stanza - ubicate su Viale Sen. Nicola Vaccaro n. 25 Cerisano;**

Abitazione: -foglio n. 17, part. n. 266, sub 3, cat. A/2, Classe 1, vani 6,5,

-con superficie commerciale di mq. 205;

Stanza : -foglio n. 17, part. n. 266, sub 2, cat. C/6, Classe 2, vani 1,

-con superficie commerciale di mq. 25;

Tipologia (1) -Totale Superficie commerciale mq. 230.

- **-Tipologia (2) Magazzino-autorimessa - ubicata su Viale Sen. Nicola Vaccaro n. 25 Cerisano;**



Magazzino-autorimessa: -foglio n. 17, part. n. 266, sub 1, cat. C/6, Classe 2,

-con superficie commerciale di mq. 20;

Tipologia (2) -Totale Superficie commerciale mq. 20.

Dall'indagine di mercato e dall'analisi svolta nel circondario di appartenenza, i prezzi unitari per i beni oggetto di stima, e sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano per come appresso esposto:

- -Tipologia (1) Abitazione + stanza, € 450,00/mq. a 550,00 / mq. –per superficie lorda (commerciale) del locale Abitazione, (si rammenta, per come espresso prima, che tale valore ingloba anche l'accrescitivo riferito allo Spazio di pertinenza Piano Terra e veranda coperta e balconi Primo Piano che misurano complessivamente mq. 180,00
- - Tipologia (2) Magazzino-autorimessa, € 250,00/mq. 310,00 / mq. –per super lorda (commerciale) del locale Magazzino-autorimessa, (si rammenta, per come espresso prima, che tale valore ingloba, anche in questo caso l'accrescitivo riferito allo Spazio di pertinenza Piano Terra e veranda coperta con balconi Primo Piano che misurano complessivamente mq. 180,00

Rapportando i parametri adesso espressi al bene oggetto di stima, e facendo la media delle oscillazioni, il sottoscritto ritiene congruo attribuire il seguente valore unitario:

Valore unitario di mercato del bene:

-Tipologia (1) Abitazione+stanza = € 500,00/mq.

(diconsi € 500,00/mq.)

-Tipologia (2) Magazzino-autorimessa = € 280,00/mq.

(diconsi € 280,00/mq.)

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie si può determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie dell'immobile:

-Tipologia (1) Appartamento+stanza.

-Superficie = mq. 230 x € 500,00 = € 115.000,00

(Diconsi € 115.000,00)

-Tipologia (2) Magazzino+autorimessa.

-Superficie = mq. 20 x € 280,00 = € 5.600,00

(Diconsi € 5.600,00)

PER CUI IL VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO È:

€ 115.000,00 + 5.600,00 = 120.600,00



Decimo Quesito

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

Risposta al Decimo Quesito

Come già asserito nei paragrafi precedenti non si prevedono lotti

Undicesimo Quesito

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data

pag. 5 di 14
di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi 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;

Risposta all'Undicesimo Quesito

L'immobile per come risulta dai documenti in mio possesso è di proprietà esclusiva per il 1000/1000 del signor [REDACTED]

Attualmente l'immobile non è occupato, in particolare, è stato nominato dal Tribunale un custode quale Avv. Marco Aiello il quale detiene la chiave d'ingresso, ed ha presenziato, lui o un suo delegato, i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto.

Dalle informazione assunte nel Comune, sull'immobile, si può asserire che a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori di alcun genere.

Per quanto riguarda le formalità reperite all'ufficio delle entrate si rimanda alla risposta del quesito n. 8.

Per cui a questo punto si assolve alla richiesta degli adeguamenti e le correzioni della stima.

Genericamente per questo punto, è stata consuetudine indicare una spesa pari al 15% del valore stimato che in questo caso corrisponde a:

$$\text{valore stimato €. 120.600,00} - 15\% = \dots\dots\dots \text{€. 18.090,00} +$$

1) Per i beni pignorati non si prevedono adeguamenti urbanistici.

2) Per lo stato d'uso e di manutenzione:

Le unità immobiliari pignorate e disposte alla vendita, dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, sono risultate disabitate ed in un certo senso in corso di ristrutturazione per cui necessitano di un notevole impegno economico di ristrutturazione e riattamento che è qui difficile è non appropriato poter definire, se non dietro un mirato progetto con la sua contabilizzazione e quindi un incarico specifico .

3) Per lo stato di possesso:



Attualmente l'immobile è posseduto

Dall'intestatario del pignoramento, il quale non vi abita
per cui non si prevede alcuna spesa.

4) Per gli oneri giuridici si rimanda alla risposta del quesito n. 8

5) Non esiste alcun condominio quindi non si prevedono spese attinenti.

6) Per regolarizzazione indicazioni in Catasto (per come

indicato nel quesito n. 5) €. 1.700,00 –

Rimangono a disposizione ancora €. 16.390,00

Dodicesimo Quesito

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

Risposta all'Undicesimo Quesito.

Dalle informazioni assunte nel comune di Cerisano l'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, per come già riportato nella risposta del quesito n. 5

Tredicesimo Quesito

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

Risposta al Tredicesimo Quesito

A questo punto si fa il richiamo delle piantine rilevate dal sottoscritto CTU già rappresentate nella risposta del quesito n. 9, e quindi si espone la documentazione fotografica dell'immobile nell'insieme (all'esterno), e dei vari ambienti interni (all'interno), e con l'evidenziazione dei punti di vista fotografici come riferimento puntuale dei relativi punti di scatto fotografici.

N.B. – (RICHIAMO) I grafici delle piantine qui rappresentate sono solamente di riferimento cioè non sono in scala, quelle in scala metrica si trovano negli allegati con l'indicazione (Alleg. n. 9a, 9b)

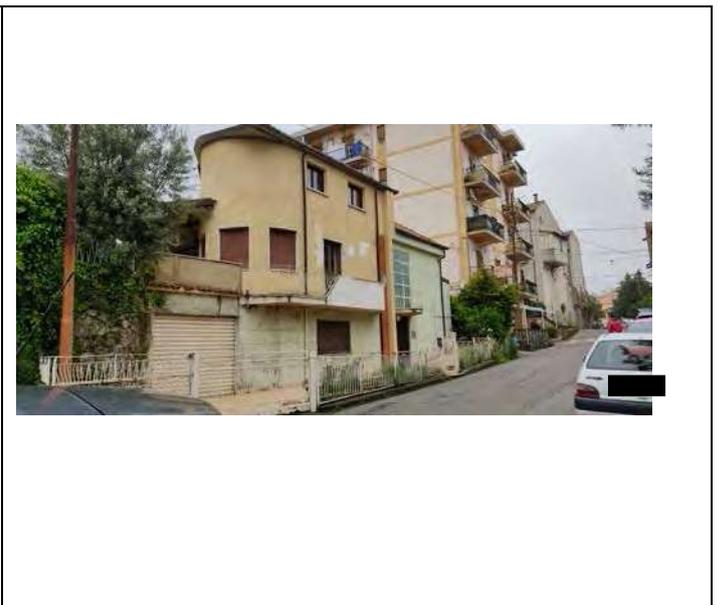
	
<p>PLANIMETRIA DELLA ZONA CHE OSPITA L'IMMOBILE PIGNORATO CON RIFERIMENTI DEI PUNTI DI SCATTO DELLE FOTO DOCUMENTALI</p>	<p>FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 1</p>





FOTO D'ESTERNO:
POSIZIONE SCATTO N. 2



FOTO D'ESTERNO:
POSIZIONE SCATTO N. 3



FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 4



FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 5



FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 6





FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 7



FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 8

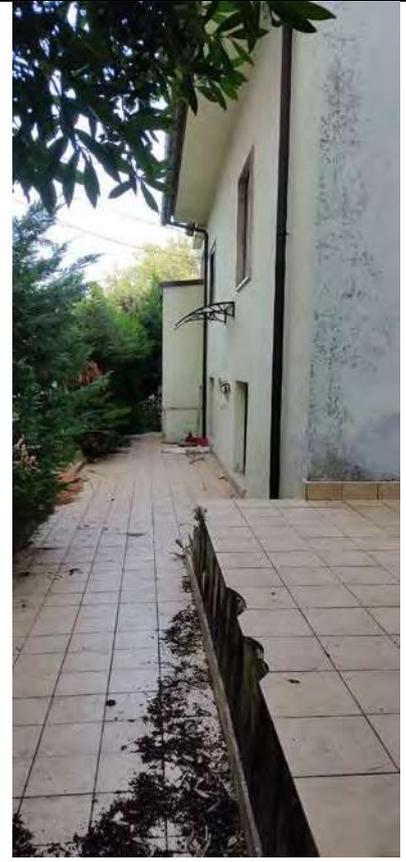


FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 9



FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 10



FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 11

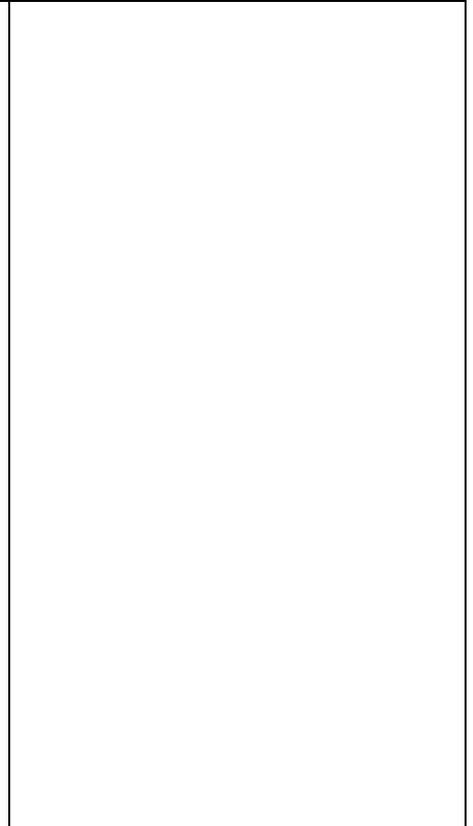




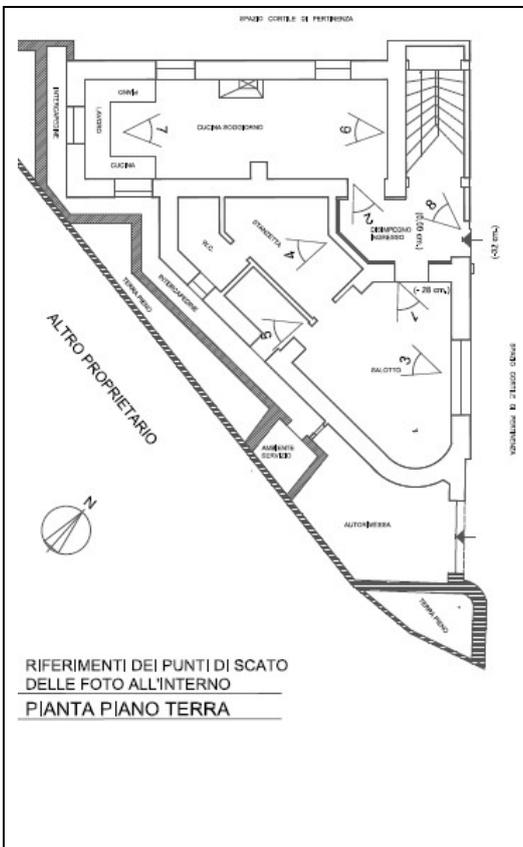
FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 12



FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 13



FOTO D'ESTERNO POSIZIONE SCATTO N. 14



PLANIMETRIA PIANO TERRA DELL'IMMOBILE PIGNORATO CON I RIFERIMENTI DEI PUNTI DI SCATTO DELLE FOTO DOCUMENTALI D'INTERNO.



FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.1

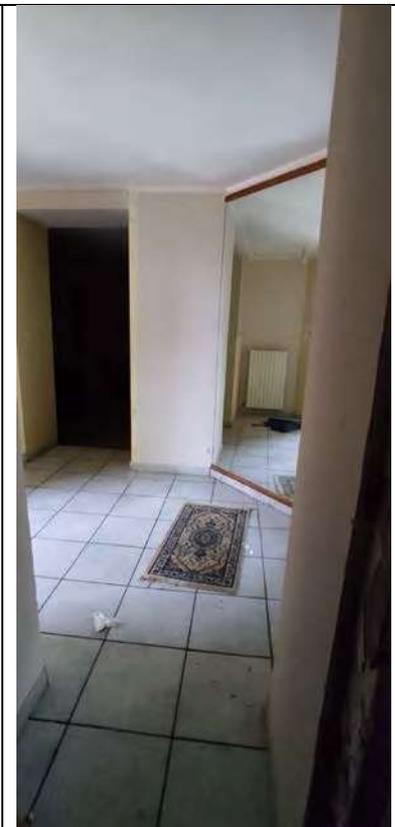


FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.2



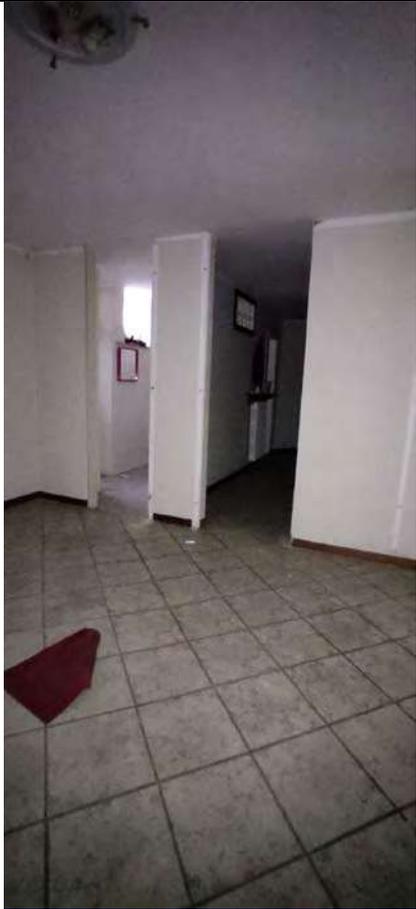


FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.3



FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.4

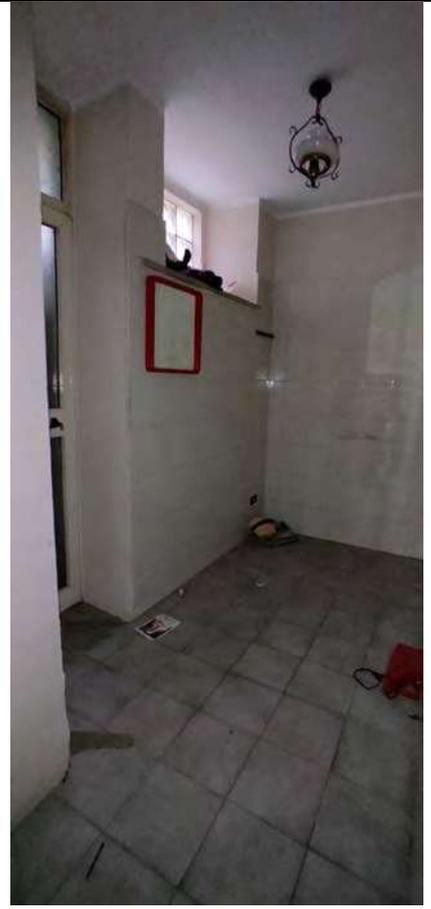


FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.5



FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.6

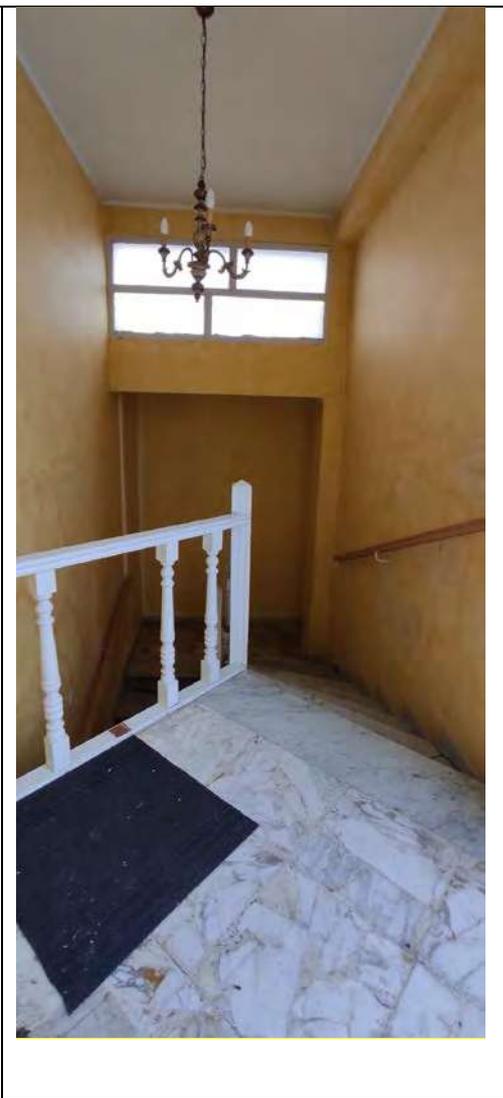
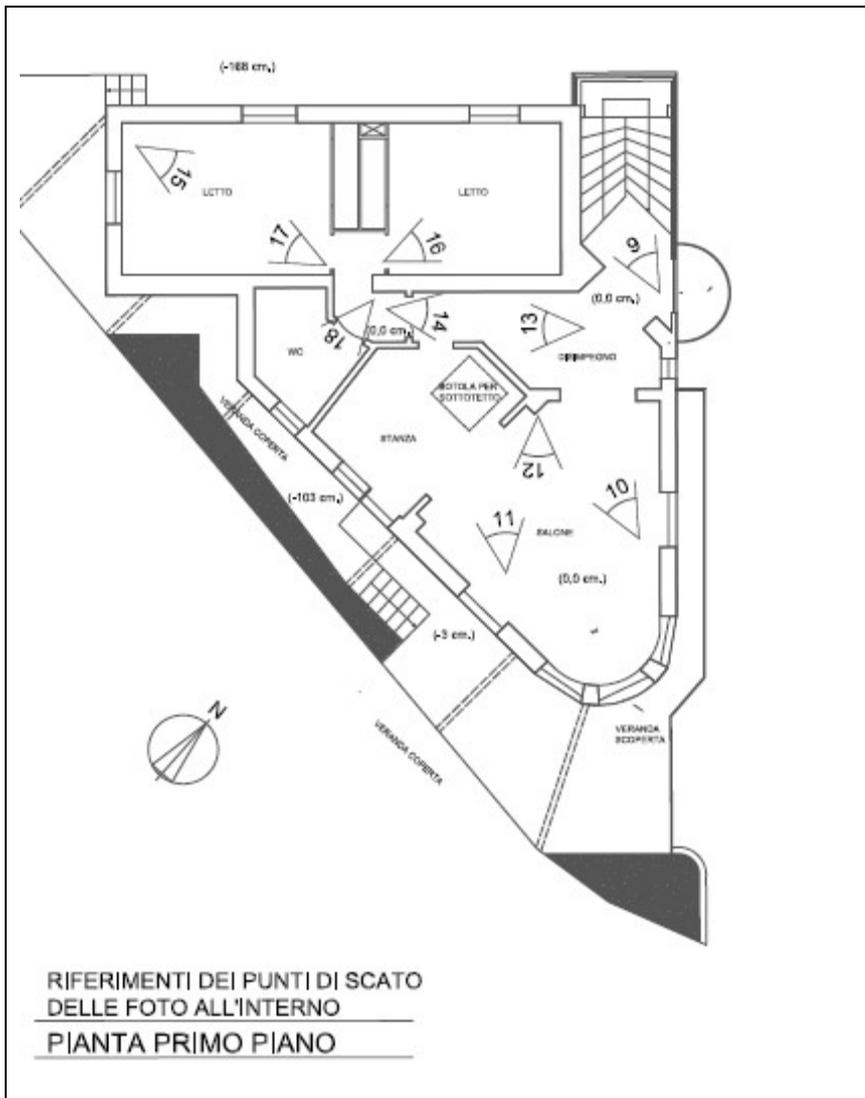


FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.7



FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.8





PLANIMETRIA PRIMO PIANO DELL'IMMOBILE PIGNORATO CON I RIFERIMENTI DEI PUNTI DI SCATTO DELLE FOTO DOCUMENTALI D'INTERNO.

FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.9



FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.10

Firmato Da: TOCCI GIUSEPPE ANTONIO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8c067





FOTO
D'INTERNO:
POSIZIONE
SCATTO n.11



FOTO
D'INTERNO:
POSIZIONE
SCATTO n.12

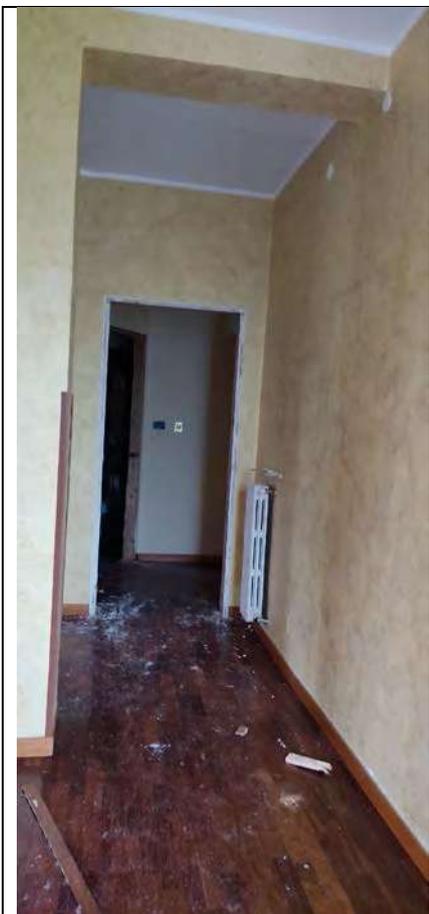


FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n. 13



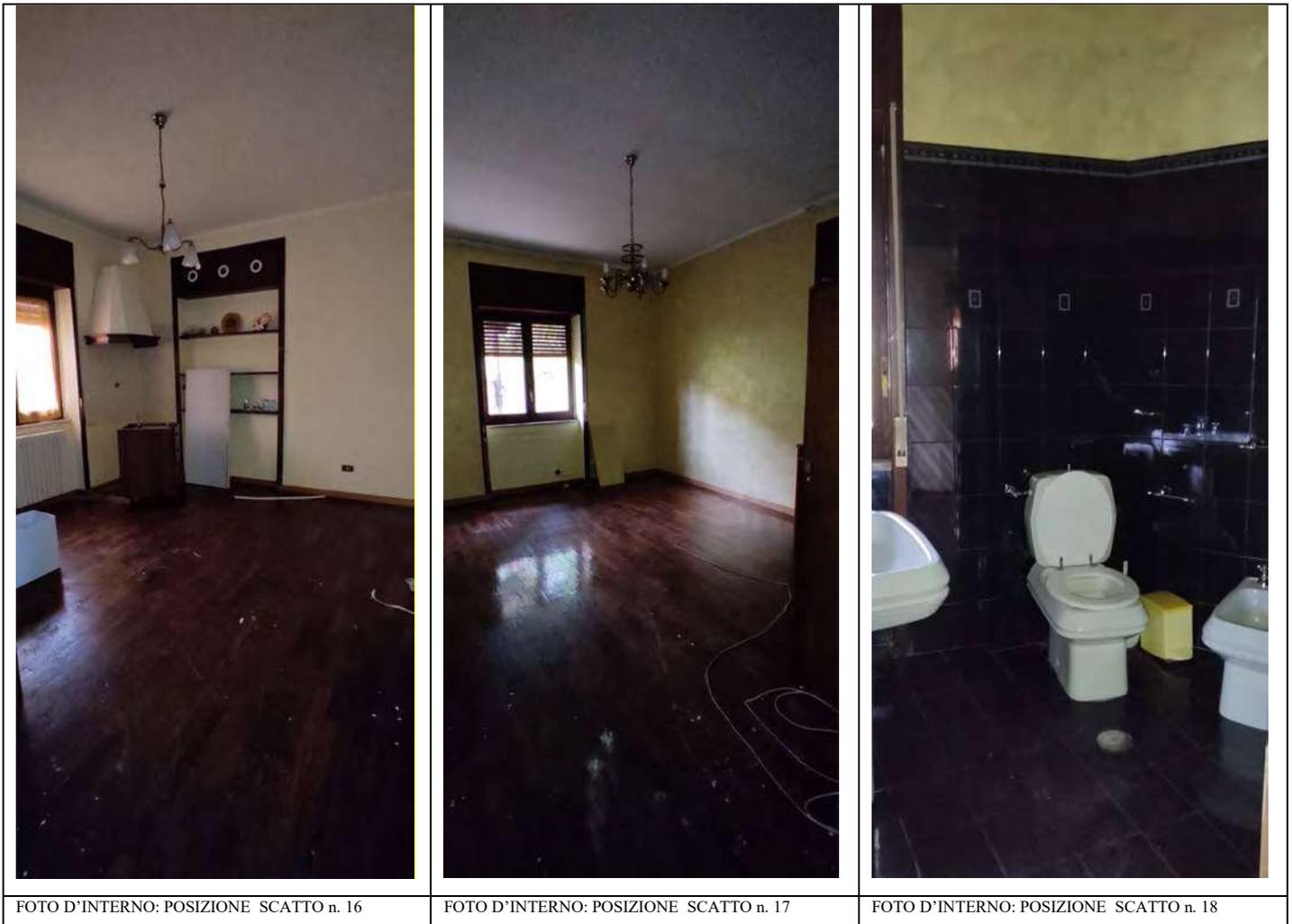
FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n 14



FOTO D'INTERNO: POSIZIONE SCATTO n.15

Firmato Da: TOCCI GIUSEPPANTONIO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 80087





Quattordicesimo Quesito

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

Risposta al Quattordicesimo Quesito

La risposta a tale quesito viene stilata in un elaborato a parte

Quindicesimo quesito

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

Risposta al Quindicesimo Quesito

La relazione di perizia di stima attinente a questo quesito viene stilata a parte per non occupare qui molto spazio ed anche spazio telematico per la trasmissione che dovrà avvenire con il programma (SLpct)

II C. T. U.

Arch. Giuseppantonio TOCCI



ELENCO ALLEGATI

- ALLAGATO n. 1 – INCARICO C. T. U.;**
- ALLAGATO n. 2 – CERTIFICATO NOTARILE, ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.;**
- ALLAGATO n. 3 – CERTIFICATO RESIDENZA, ESECUTATO;**
- ALLEGATO n. 4 – ATTO DI ACQUISTO DALL'ARCHIVIO NOTARILE;**
- ALLAGATO n. 4a – VISURA CATASTALE ATTUALE;**
- ALLAGATO n. 4b – MAPPALI CATASTALI (ACCATASTAMENTO);**
- ALLAGATO n. 5 – CERTIFICATO DI MATRIMONIO;**
- ALLAGATO n. 6a – ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;**
- ALLAGATO n. 6b – NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO;**
- ALLAGATO n. 7a – PLANIMETRIA D'INSIEME CATASTALE;**
- ALLAGATO n. 7b – PLANIMETRIA D'INSIEME DA GOOGLE;**
- ALLAGATO n. 8a – COPIA PERMESSO DI COSTRUIRE;**
- ALLAGATO n. 8b – COPIA DEPOSITO GENIO CIVILE;**
- ALLAGATO n. 8c – STRALCIO PLANIMETRICO PIANO DI FABBRIC.;**
- ALLAGATO n. 9a – PIANO TERRA INDIVIDUAZIONE SUB;**
- ALLAGATO n. 9b – PRIMO PIANO INDIVIDUAZIONE SUB;**
- ALLAGATO n. 10 – ELENCO SINTETICO FORMALITA';**
- ALLAGATO n. 10a – NOTA ISCRIZIONE DEL 16-10-1998 GISONNA;**
- ALLAGATO n. 10b – NOTA ISCRIZIONE DEL 30-05-2007, IPOTECA VOLONTARIA;**
- ALLAGATO n. 10c – NOTA TRASCRIZIONE DEL 29-03-2011;**
- ALLAGATO n. 11a – VISURA CATASTALE STORICA SUB 3;**
- ALLAGATO n. 11b – VISURA CATASTALE STORICA SUB 2;**
- ALLAGATO n. 11c – VISURA CATASTALE STORICA SUB 1;**
- ALLAGATO n. 12 – VERBALI DI SOPRALLUOGO N. 1;**
- ALLAGATO n. 13 – VERBALI DI SOPRALLUOGO N. 2;**
- ALLEGATO n. 14 – VERBALI DI SOPRALLUOGO N. 3;**

S. Martino di Finta 18/07/2023

Il C. T. U.

Arch. Giuseppantonio TOCCI

