

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. ssa [REDACTED]

• • • • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Vertenza n. 89/2020

promossa da:

[REDACTED]

contro:

Sig.ra [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto ing. [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], è stato nominato, dalla S.V. Ill.ma, esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n.89/20, e giorno 13 Marzo 2021 ha prestato giuramento e accettato dell'incarico, che si articola nei seguenti quesiti:

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti convenute, sig.ra [REDACTED], a mezzo posta raccomandata A.R., spedite in data 29 Maggio 2021, (ved. All.1), nonché alla parte attrice [REDACTED], rappresentata e difesa dell'Avv. [REDACTED], a mezzo posta elettronica certificata, inviata in data 01 Giugno 2021, le operazioni peritali di rito presso gli immobili oggetto di causa, siti in Dipignano (CS) in c.da Laurignano alla Via Pozzillo 21/A, hanno avuto inizio giorno 07 Giugno 2020 ore 10:00.

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 07 Giugno 2021 (ved. All.2), presso gli immobili pignorati erano presenti, oltre allo scrivente CTU, la sig.ra [REDACTED], in veste di esecutata e [REDACTED] quale collaboratore dello scrivente.

Alle ore 10:00 si è dato inizio alle operazioni peritali di rito, consistenti in un dettagliato rilievo fotografico e metrico, sia all'esterno che all'interno degli immobili, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo, inoltre, visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore dei beni pignorati.

Da un confronto di massima tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- Le distribuzioni planimetriche dei beni pignorati non risultano conformi alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U per piccole difformità planimetriche sia al piano secondo (appartamento con annessa cantina) che al piano primo sotto strada (locale garage);



3. Risposte ai quesiti

3.1 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 trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero risulta la certificazione notarile (ved. All.3), redatta dal dott.ssa [REDACTED], Notaio in Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, corredata di estratto di mappa catastale e visure storiche. Dalla certificazione notarile si evince che, il bene oggetto di pignoramento risulta, di piena proprietà della sig.ra [REDACTED], in regime di separazione legale dei beni, in forza di acquisto a rogito Notaio [REDACTED] redatto in data 15/09/2003, Rep. N. 56325, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 18/09/2003 ai nn.ri 23269/17374. I dati catastali attuali e storici del bene pignorato sono indicati nella suddetta certificazione. Lo scrivente ha proceduto, inoltre, all'acquisizione dell'atto di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (ved. All.7), precisando che, il pignoramento è stato notificato della sig.ra [REDACTED], il 12 Settembre 2020 successivamente alla data di acquisto del bene pignorato.



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

Si riporta di seguito la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED], in piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, in forza di acquisto a rogito Notaio [REDACTED] redatto in data 15/09/2003, Rep. N. 56325, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 18/09/2003 ai nn.ri 23269/17374.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 18/07/2011 ai nn.20039/3647 atto notarile pubblico per notaio [REDACTED] [REDACTED] (COSENZA) del 17/06/2011, rep.74934/30614, per EURO 184.391,08 a garanzia di un mutuo di EURO 92.195,54 contro [REDACTED] nata [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.1p.lla 816 sub.7;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 21/06/2011 ai nn.17585/3279 atto notarile pubblico per notaio [REDACTED] [REDACTED] (COSENZA) del 17/06/2011, rep.74934/30614, per EURO 184.391,08 a garanzia di un mutuo di EURO 92.195,54 contro [REDACTED] nat [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.1 p.la 816 sub. 45 e l'immobile al catasto Fabbricati Fl.1 p.la 816 sub. 46.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 16/01/2017 ai nn.1270/1096 emesso dal Tribunale di COSENZA e notificato il 19/11/2016 contro [REDACTED] [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 01/10/2020 ai nn.22490/16482 emesso dal Tribunale di COSENZA e notificato il 10/09/2020 contro [REDACTED] [REDACTED] nat [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.



3.3 Terzo quesito: *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata acquisita tutta la documentazione catastale (ved. All.4), disponibile e necessaria, per una corretta identificazione del bene pignorato: visure, planimetrie, elaborato planimetrico dell'intero fabbricato ed estratto di mappa catastale.

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza, risultano i seguenti dati catastali identificativi degli immobili pignorati:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 45, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 118 mq, rendita Euro 433,82 indirizzo Via Pozzillo, piano 2 scala A;**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 46, categoria C6, classe 4, superficie catastale totale 28 mq, rendita Euro 61.97 indirizzo Via Pozzillo, piano S1scala A;**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 7, categoria Area Urbana, consistenza 13 mq, indirizzo Via Pozzillo, piano T;**

3.4 Quarto quesito: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Trattasi di unità immobiliare a quattro livelli, destinata a civile abitazione la cui epoca di costruzione risale all' anno 2001 come sancito dal Permesso di costruire n. 26 del 19/07/2001(ved. All.5). Il fabbricato si sviluppa verticalmente su quattro livelli uno dei quali seminterrato ed adibito a locali cantina e garage, il piano terra, primo e secondo sono adibiti a civile abitazione i dati



identificativi degli immobili pignorati sono ubicati nel comune di Dipignano Loc. Laurignano in via Pozzillo posti internamente al piano primo sotto strada (cantina e garage), piano secondo (appartamento) ed esternamente all'interno della corte (posto auto).

Catastalmente sono censiti:

- **Appartamento a civile abitazione con annessa cantina censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS) al foglio n.1, particella 816, sub 45, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 118 mq, rendita Euro 433,82 indirizzo Via Pozzillo, piano 2 scala A, l'appartamento confina sul lato sud con la scala comune (bene comune non censibile sub 1) e con (sub 33) (altra proprietà) e per le restanti parti con corte comune (sub3) mentre il locale cantina posto al piano S1 confina con (sub 23) e sub(33) di altra ditta e con il corpo di fabbrica "B";**
- **Locale garage censito Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 46, categoria C6, classe 4, superficie catastale totale 28 mq, rendita Euro 61.97 indirizzo Via Pozzillo, piano S1scala A, confinante con con (sub 23) e sub (33) di altra ditta e con il corpo di fabbrica "B";**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 7, categoria Area Urbana, consistenza 13 mq, indirizzo Via Pozzillo, piano T interposto tra il sub 6 e sub 8 (vedi elaborato planimetrico allegato).**

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato, mentre i solai sono del tipo latero-cemento. La copertura è del tipo a tetto a falde in calcestruzzo armato, con il manto di copertura in tegole. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con doppio vetrocamera con chiusure oscuranti esterne (tapparelle) in pvc di colore grigio, le porte interne sono in legno liscio tamburato. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di gres di dimensioni 30x30 cm. Le pareti interne sono rifinite con tinteggiatura di colore giallo. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, dei seguenti impianti tecnologici: impianto idrico-sanitario, elettrico, termico, fognario e gas. Il riscaldamento è garantito da una caldaia a metano con terminali in ghisa.

Allo stato attuale, lo stato di conservazione dell'immobile versa in una situazione tale da non richiedere urgenti interventi manutentivi sia ordinari che straordinari.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ved. All.8) e alle planimetrie allegate alla presente (ved. All.5 ed ved. All.6). L'immobile si trova in un'area a margine del centro abitato della frazione di Laurignano raggiungibile da un innesto di via Pozzillo con la strada provinciale 79, nelle immediate vicinanze non sono presenti farmacie ne negozi di vendita al dettaglio o all'ingrosso.



3.5 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;*

Analizzando la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (ved. All.4), è emerso che:

I dati catastali che identificano il bene pignorato sono i seguenti:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 45, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 118 mq, rendita Euro 433,82 indirizzo Via Pozzillo 21/A, piano 2 scala A;**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 46, categoria C6, classe 4, superficie catastale totale 28 mq, rendita Euro 61.97 indirizzo Via Pozzillo 21/A, piano S1scala A;**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 7, categoria Area Urbana, consistenza 13 mq, indirizzo Via Pozzillo 21/A, piano T;**
- **I suddetti dati catastali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**
- Le planimetrie catastali riportate nella scheda acquisita risultavano leggermente difformi allo dell'immobile rilevato all'atto del sopralluogo.

3.6 Sesto quesito: *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

Dall'analisi della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (ved. All.4), dalla documentazione reperita presso l'UTC di Dipignano (ved. All.5) nonché dalle risultanze del sopralluogo effettuato sia sull'appartamento con annesso locale cantina che sul locale garage risulta necessario effettuare una scia in sanatoria per le sole difformità urbanistiche per la diversa distribuzione delle tramezzature rispetto al progetto originario e conseguentemente una



variazione catastale per esatta distribuzione degli spazi interni con l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico esistente. I costi da sostenere per spese della sanatoria urbanistica e l'aggiornamento delle mappe catastali ammonta ad Euro 3.500,00 comprensivi di oneri per la sanatoria e diritti di segreteria per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza nonché degli onorari per le redazioni delle pratiche Urbanistiche e catastali.

3.7 Settimo quesito: *accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati dell'esecutata sig.ra [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] a seguito di acquisto a rogito Notaio [REDAZIONE] redatto in data 15/09/2003, Rep. N. 56325, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 18/09/2003 ai nn.ri 23269/17374. (ved. All.4)

3.8 ottavo quesito: *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato dal coniuge separato ne dall'ex coniuge del debitore esecutato.

3.9 nono 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 evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sui beni oggetto di pignoramento non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non insistono vincoli o oneri di natura condominiale inoltre non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



3.9 bis nono quesito 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;*

Allo stato attuale non risultano spese condominiali non versate, inoltre le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ammontano in linea generale a 500,00 Euro/anno

3.10 decimo 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

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 degli immobili 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.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali che di quelle particolari dell'immobile.

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

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



Ove con la simbologia indicata si intendono:

- K_1 coefficiente che tiene conto degli elementi che permettono di valutare l'appetibilità della zona;
- K_2 coefficiente che tiene conto dell'incidenza della superficie dell'immobile;
- K_3 coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio;
- K_4 coefficiente che tiene conto della posizione panoramica, del tipo di affaccio e luminosità dell'immobile;
- K_5 coefficiente che tiene conto di particolari caratteristiche dell'immobile (altezza degli ambienti, corretta distribuzione degli spazi, tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona, presenza di accessori utili o costosi, presenza di bagni cechi, etc);
- K_6 coefficiente che tiene conto dell'incidenza di eventuali lavori di ristrutturazione sul valore dell'immobile;
- V_m valore medio di zona.

Il valore dell'immobile 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:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + z \cdot S_3 \dots$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- S_L (superficie lorda immobile): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;
- $S_1, S_2, S_3 \dots$ (superficie degli accessori): superficie delle dipendenze e delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;
- x, y, z : coefficienti che apportano una riduzione della superficie degli accessori.

Calcolo della superficie commerciale S_c dell'immobile adibito a civile abitazione con annessa cantina riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 45, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita Euro 433,82 indirizzo Via Pozzillo 21/A, piano 2 scala A;

Superficie lorda appartamento $S_L=115.68$ mq

Superficie lorda balcone $S_1=9.81$ mq

Superficie lorda cantina $S_2=18$ mq

Superficie posto auto scoperto $S_3=13$ mq



La superficie commerciale risulta:

$$S_c = 115.68 + (9.81 \times 0,33) + (18 \times 0.50) + (13 \times 0.7) = 115.68 + 3.23 + 9 + 9.10 = \mathbf{137.01mq.}$$

Valori dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento utilizzati.

$$K_1 = 0.98; K_2 = 1; K_3 = 0.95; K_4 = 1; K_5 = 1.05; K_6 = 1.$$

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia dell'Entrate, relativa al secondo semestre 2018 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, (Zona El Laurignano), con riferimento ad immobili residenziali tipo civile, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad 960 €/mq e un valore minimo pari ad 760,00 €/mq.

Si utilizza un valore di partenza medio di 860,00 €/mq.

Calcolo del valore unitario V_i dell'immobile pignorato.

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6) \cdot V_m = 0.98 \times 1 \times 0.95 \times 1 \times 1.05 \times 1 \times 860,00 \text{ €/mq} = 840,69 \text{ €/mq}$$

Calcolo del valore dell'appartamento con annessa cantina V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

$$V_a = S_c \times V_i = 137.01 \text{ mq} \times 840.69 \text{ €/mq} = 115.182,93 \text{ €}$$

Valore base di stima (arrotondato) = 115.100,00 €

Procedendo con l'abbattimento forfetario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, risulta che, **il valore finale del bene al netto della suddetta decurtazione forfetaria è pari a euro 97.835,00**

- **Calcolo della superficie commerciale S_c dell'immobile adibito a garage riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 46, categoria C6, classe 4, rendita Euro 61.97 indirizzo Via Pozzillo 21/A, piano S1scala A;**

Superficie lorda garage $S_L = 28 \text{ mq}$

La superficie commerciale risulta:

$$S_c = \mathbf{28 \text{ mq.}}$$

Valori dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento utilizzati.

$$K_1 = 0.98; K_2 = 1; K_3 = 0.95; K_4 = 1; K_5 = 1.05; K_6 = 1.$$

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia dell'Entrate, relativa al secondo semestre 2018 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che



per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, (Zona E1 Laurignano), con riferimento ad immobili residenziali tipo civile, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad 510 €/mq e un valore minimo pari ad 385 €/mq.

Si utilizza un valore di partenza medio di 447,50 €/mq.

Calcolo del valore unitario V_i dell'immobile pignorato.

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6) \cdot V_m = 0.98 \times 1 \times 0.95 \times 1 \times 1.05 \times 1 \times 447.50 \text{ €/mq} = 437.45 \text{ €/mq}$$

Calcolo del valore dell'appartamento con annessa cantina V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

$$V_a = S_c \times V_i = 28 \text{ mq} \times 437.45 \text{ €/mq} = 12.248,60 \text{ €}$$

Valore base di stima (arrotondato) = 12.200,00 €

Procedendo con l'abbattimento forfetario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, risulta che, **il valore finale del bene al netto della suddetta decurtazione forfetaria è pari a euro 10.370,00**

4. Conclusioni

Nel redigere la presente perizia, lo scrivente CTU a provveduto a rispondere ai quesiti formulati in ordine alla nomina avuta, notando che la numerazione dei quesiti non risulta essere consequenziale, per cui non ci sarà riscontro tra la numerazione riportata nella presente e quanto riportato nell'atto di nomina.

Inoltre vista la natura dei beni sopra esposti e la loro distribuzione planimetrica si può procedere, con esigue lavorazioni edili, anche alla vendita in lotti separati o in unico lotto come appresso riportato.



LOTTO N.1

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del bene di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

LOTTO N. 1 VALORE DEL BENE		
Descrizione e Composizione	Appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato di un immobile di maggiore consistenza composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, n.2 bagni, n.2 stanze da letto, n.1 studio e n. 1 terrazzo e posto auto scoperto all'interno della corte privata.	
Ubicazione	Comune di Dipignano Loc. Laurignano via Pozzillo snc (CS) piano secondo scala A	
Dati Catastali	<ul style="list-style-type: none">• Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 45, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 118 mq, rendita Euro 433,82 indirizzo Via Pozzillo, piano 2 scala A;• Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 7, categoria Area Urbana, consistenza 13 mq, indirizzo Via Pozzillo, piano T;	
Natura e Titorità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Piena proprietà della sig.ra ██████████, in regime di separazione legale dei beni, in forza di acquisto a rogito Notaio ██████████ redatto in data 15/09/2003, Rep. N. 56325, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 18/09/2003 ai nn.ri 23269/17374.	
Quota Pignorata	Risulta pignorato per l'intero il bene immobile sopra identificato.	
Prezzo Base	Valore base di stima	€ 115.100,00
	Decurtazione forfetaria del 15%	€ 17.265,00
	Prezzo Base Finale di Vendita	€ 97.835,00



LOTTO N.2

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del bene di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

LOTTO N. 2 VALORE DEL BENE		
Descrizione e Composizione	Locale garage posto al piano seminterrato di un immobile di maggiore consistenza di 28 mq.	
Ubicazione	Comune di Dipignano Loc. Laurignano via Pozzillo 21/A (CS) piano seminterrato scala A	
Dati Catastali	<ul style="list-style-type: none">Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 46, categoria C6, classe 4, rendita Euro 61.97 indirizzo Via Pozzillo 21/A, piano S1 scala A;	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Piena proprietà della sig.ra ██████████, in regime di separazione legale dei beni, in forza di acquisto a rogito Notaio ██████████ redatto in data 15/09/2003, Rep. N. 56325, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 18/09/2003 ai nn.ri 23269/17374.	
Quota Pignorata	Risulta pignorato per l'intero il bene immobile sopra identificato.	
Prezzo Base	Valore base di stima	€ 12.200,00
	Decurtazione forfetaria del 15%	€ 1.830,00
	Prezzo Base Finale di Vendita	€ 10.370,00



LOTTO UNICO

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del bene di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

LOTTO UNICO VALORE DEL BENE		
Descrizione e Composizione	Appartamento posto al piano secondo con annessa cantina e garage al piano seminterrato di un immobile di maggiore consistenza composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, n.2 bagni, n.2 stanze da letto, n.1 studio e n. 1 terrazzo e posto auto scoperto all'interno della corte privata.	
Ubicazione	Comune di Dipignano Loc. Laurignano via Pozzillo snc (CS) piano secondo scala A	
Dati Catastali	<ul style="list-style-type: none">• Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 45, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 118 mq, rendita Euro 433,82 indirizzo Via Pozzillo, piano 2 scala A;• Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 46, categoria C6, classe 4, rendita Euro 61.97 indirizzo Via Pozzillo 21/A, piano S1 scala A;• Catasto Fabbricati del Comune di Dipignano (CS), foglio n.1, particella 816, sub 7, categoria Area Urbana, consistenza 13 mq, indirizzo Via Pozzillo, piano T;	
Natura e Titorità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Piena proprietà della sig.ra ██████████, in regime di separazione legale dei beni, in forza di acquisto a rogito Notaio ██████████ redatto in data 15/09/2003, Rep. N. 56325, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 18/09/2003 ai nn.ri 23269/17374.	
Quota Pignorata	Risulta pignorato per l'intero il bene immobile sopra identificato.	
Prezzo Base	Valore base di stima	€ 127.300,00
	Decurtazione forfetaria del 15%	€ 19.095,00
	Prezzo Base Finale di Vendita	€ 108.205,00



Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

[REDACTED]

IL CTU

[REDACTED]

Elenco allegati alla presente relazione:

- All. 1. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo;
- All. 2. Verbale di sopralluogo;
- All. 3. Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;
- All. 4. Documentazione catastale: Visure, Estratto di Mappa, Planimetrie;
- All. 5. Documentazione reperita presso UTC di Dipignano:
 - Richiesta di concessione edilizia, concessione edilizia, deposito progetto presso ex Genio Civile di Cosenza, Pianta piano secondo stato di progetto, autorizzazione sanitaria di progetto;
- All. 6. Planimetria immobile ricostruita in fase di sopralluogo;
- All. 7. Atto di proprietà;
- All. 8. Documentazione fotografica;
- All. 9. Foglio riassuntivo;
- All.10. Richiesta di proroga;
- All.11. Relazione abitazione principale;
- All.12. Invio elaborato peritale alle parti convenute;

[REDACTED]

IL CTU

[REDACTED]

