

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N.149/2019 R.G.E.

Creditore procedente:

BELVEDERE SPV SRL

per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA SRL
(rappresentata dall'Avv. Roberto Calabresi)

Debitori:

██
██

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Dott. Ing. Stefano Dodaro



INDICE

ELENCO DEGLI ALLEGATI	2
1. PREMESSA	3
2. FASE ISTRUTTORIA	4
2.1. RICHIESTA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA.....	4
2.2. ACCESSO AI LUOGHI.....	5
3. RISPOSTA AI QUESITI	7
3.1. QUESITO 1	7
3.2. QUESITO 2	9
3.3. QUESITO 3	10
3.4. QUESITO 4	11
3.5. QUESITO 5	16
3.6. QUESITO 6	16
3.7. QUESITO 7	19
3.8. QUESITO 8	19
3.9. QUESITO 9	21
3.10. QUESITO 10	21
3.11. QUESITO 11	22
3.12. QUESITO 12	23
3.13. QUESITO 13 e QUESITO 13 bis.....	24
3.14. QUESITO 14	24
3.15. QUESITO 15	30
4. CONCLUSIONI	31



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n.01 – Richiesta di estrazione di copia di atti e documenti inviata al comune con Pec del 08/06/2020 – prot. N 4461 dell'08/06/2020;

Allegato n.02 – Notifica di fissazione 1° sopralluogo – Racc. A.R. agli esecutati;

Allegato n.03 – Notifica di fissazione 1° sopralluogo – Pec all'avv. Calabresi;

Allegato n.04 – Verbale di sopralluogo del 01/07/2020;

Allegato n.05 – Certificati di residenza dei figli dell'esecutato;

Allegato n.06 – Provvedimento di sospensione e proroga del 09.07.2020;

Allegato n.07 – Visure storiche aggiornate degli immobili pignorati;

Allegato n.08 – Planimetrie degli immobili pignorati;

Allegato n.09 – Estratto mappa catastale;

Allegato n.10 – Documentazione fotografica;

Allegato n.11 – Risposta alla richiesta di estrazione dell'08/06/2020;

Allegato n.12 – Quotazioni immobiliari dell'OMI aggiornate;

Allegato n.13 – Foglio Riassuntivo in formato word;

Allegato n.14 – Foglio Riassuntivo in formato PDF;

Allegato n.15 – Elaborato peritale in versione privacy in formato PDF;

Allegato n.16 – Elaborato peritale in formato word.



1. PREMESSA

Con atto del 31/05/2020, inviato per via telematica, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giusi Ianni, ha nominato il sottoscritto **Dott. Ing. Stefano Dodaro - nato a Rogliano (CS) il 14/11/1990, residente a Cosenza (CS) alla via Reggio Calabria n° 12 e iscritto all'Albo degli Ingegneri - sezione A della Provincia di Cosenza con il n° 6266 - Consulente Tecnico di Ufficio** nella procedura esecutiva immobiliare n° 149/2019 del R.G.E. promossa:

ad istanza di BELVEDERE SPV SRL per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA SRL (rappresentata dall'Avv. Roberto Calabresi);

contro i sig.ri ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (C.F. ██████████) e, ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (C.F. ██████████), entrambi attualmente residenti nel comune di ██████████ alla ██████████ n. ██████████

Il sottoscritto, così come disposto dal Giudice, in data 01/06/2020 ha comunicato mediante deposito telematico l'accettazione dell'incarico, e contestualmente ha prestato il giuramento di rito.

La procedura di che trattasi è riferita al pignoramento dei seguenti beni:

- 1) Unità immobiliare sita nel comune di Rogliano Gravina (CS), Via Teresa Noce, 22 - Piano T - 1 - 2, così censita al NCEU.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
33	1236		A/3	2	7 vani	Totale: 155 m ² Totale escluse aree scoperte**: 151 m ²

Trattasi di fabbricato cielo – terra edificato sull'area censita al NCT- partita 1 fg. 33 part 1236 (ente urbano di mq 43).



- 2) Unità immobiliare sita nel comune di Roggiano Gravina (CS), Via Necco, 22
Piano T - 1, così censita al NCEU:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
33	1237	1	A/4	1	2.5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte**: 64 m ²

Trattasi di fabbricato cielo – terra edificato sull’area censita al NCT- partita 1 fg. 33 part 1237 (ente urbano di mq 24). A tal proposito è opportuno precisare che, a seguito dei riscontri effettuati in occasione di sopralluogo, è emerso come il vecchio ingresso dell’immobile, sito in via Teresa Noce n. 24 (ex Via Necco), sia stato murato; attualmente l’accesso all’immobile è consentito da una porta di ingresso sita all’altro lato del fabbricato, in vico II Teresa Noce.

2. FASE ISTRUTTORIA

2.1. RICHIESTA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

Nella fase istruttoria il C.T.U. ha provveduto preliminarmente ad esaminare gli atti di causa ed a richiedere l’acquisizione presso i pubblici uffici della documentazione necessaria al corretto espletamento della CTU.

In particolare sono state condotte specifiche indagini presso i seguenti Uffici Pubblici:

- Agenzia del Territorio – N.C.E.U.: Richiesta di visure storiche e planimetrie catastali aggiornate dei beni oggetto di procedura espropriativa.
- Ufficio Tecnico del comune di Roggiano Gravina (cfr. **Allegato 01** - Richiesta di estrazione di copia di atti e documenti inviata al comune con Pec del 08/06/2020 – prot. N 4461 dell’08/06/2020).



2.2. ACCESSO AI LUOGHI

Per verificare la reale corrispondenza tra lo stato dei luoghi descritto in atti e quello effettivo del bene da periziare, il sottoscritto C.T.U. ha previsto che le attività peritali sarebbero iniziate il 01/07/2020, alle ore 10.30, con sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia.

Il C.T.U. ha dato preventiva comunicazione alle parti del suddetto sopralluogo tramite raccomandata A.R. ai sig.ri [REDACTED] (cfr. **Allegato 02**) e con P.E.C. all'Avv. Roberto Calabresi (cfr. **Allegato 03**).

In tale contesto sono stati effettuati tutti i necessari rilievi metrici e fotografici, atti ad accertare la reale consistenza degli immobili oggetto di perizia.

A tal proposito si specifica che sono state rilevate diverse difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato in catasto; tuttavia, in merito a ciò, si avrà modo di argomentare approfonditamente nel corso dell'attività peritale.

Sempre in tale occasione, in ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal giudicante, il sottoscritto ha accertato che, negli immobili oggetto di perizia, risiedono effettivamente i diretti familiari del debitore esecutato.

In particolare (cfr. **Allegato 04**):

- l'esecutato sig. [REDACTED] ha espressamente dichiarato a verbale che *“nell'immobile catastalmente individuato al foglio 33 part. 1237 sub 1 ha la residenza il sig. [REDACTED]”*;

- la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha espressamente dichiarato a verbale che *“nell'immobile catastalmente individuato al foglio 33 part. 1236 risiede stabilmente il suo nucleo familiare, [REDACTED]”*.

Tale circostanza ha trovato conferma nei certificati di residenza dei figli dell'esecutato (ossia dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] richiesti al comune di Roggiano Gravina (cfr. **Allegato 05**). Alla luce di tutto quanto su esposto ed emerso nella fase preliminare, il sottoscritto CTU ha richiesto all'On. Giudicante di fornire istruzioni in



merito al prosieguo dell'attività peritale da espletare, considerato che all'interno dell'immobile non risultava residente il debitore esecutato ma i figli del medesimo con le rispettive famiglie, con conseguente eventuale applicazione, nel caso di specie, della sospensione di cui all'art. 54 ter dl. 18/2020.

Con provvedimento del 09.07.2020, il GE, vista la suddetta relazione preliminare, “*Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 54 ter dl 18/2020 (convertito in l. 27/2020) per la sospensione della procedura esecutiva fino al 30 ottobre 2020;*

Dispone che l'esperto interrompa ogni attività finalizzata alla stima del bene pignorato; Invita l'esperto, allo scadere del periodo previsto dalla legge, a riprendere le attività oggetto di conferimento incarico, senza bisogno di nuova autorizzazione;

*Differisce al 19.1.2021, ore 9:00, l'udienza fissata per la decisione sulla autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c., con termine all'esperto fino a trenta giorni prima per la trasmissione dell'elaborato alle parti e il suo deposito su PCT e termine alle parti fino a quindici giorni prima per la trasmissione all'esperto di osservazioni” (cfr. **Allegato 06**).*

Pertanto, a fronte di ciò, il sottoscritto CTU ha provveduto al ricalcolo dei termini concessi per l'espletamento dell'incarico di stima e, alla luce di quanto precede, avendo compiuto tutti i dovuti accertamenti ed acquisito tutta la documentazione necessaria, è in grado di rispondere ai quesiti formulati nel provvedimento di nomina.



3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). 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).*

Nel fascicolo di ufficio risultano regolarmente depositati gli atti necessari per l'individuazione del bene. In particolare sono allegati:

- **Nota di trascrizione pignoramento:** R.G. n. 28479 - R.P. n. 22324 - presentazione n. 41 del 04/11/2019, a favore di BELVEDERE SPV SRL e contro [REDACTED] [REDACTED] **certificazione n. CS 98831 anno 2019** dell'Ufficio del Territorio di Cosenza, riferita agli immobili oggetto della procedura.



- **Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, co. II, c.p.c.** del 16/12/2019 a firma del Notaio dott.ssa Viviana Frediani, riferita agli immobili oggetto della procedura.

Dalla documentazione sopra richiamata emerge che:

- Mentre nella nota di trascrizione del seguente pignoramento risulta che l'immobile n. 2 (ossia quello censito al NCEU foglio 33 p.lla 1237) sarebbe di proprietà, in pari quota, di entrambi gli esecutati, dalla Certificazione notarile si rileva che lo stesso risulta catastalmente intestato al dante causa, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per mancata voltura nei passaggi di proprietà. Tale circostanza, invero, trova conferma nelle Visure storiche per immobile del 01-07-2020 (cfr. **Allegato 07**);
- Sempre dalla certificazione notarile si rileva che il bene NCEU foglio 33 p.lla 1237 sub. 1 (di vani 2,5) è stato originato giusta variazione del 23-04-1987 in atti del 6 ottobre 1998 per sopraelevazione CLS P.F.1998/99 (n.1100.1/1987) dell'immobile censito NCEU foglio 33 p.lla 1237 cat. A/5 (di vani 1,0) oggetto del pignoramento di cui trattasi che presumibilmente, per mero errore materiale, non è mai stato soppresso; la suddetta circostanza è verificabile dalla disamina delle planimetrie catastali dei suddetti immobili che risultano tra loro identiche (cfr. **Allegato 08**).
- **la certificazione notarile** indica il titolo di provenienza degli immobili in favore degli esecutati, con le relative trascrizioni, nonché dettagliatamente, per il periodo dall'anno 1995 all'anno 2019, una serie di gravami interessanti i beni in questione; in particolare, la stessa, contiene tutte le informazioni riguardanti le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, la storia ipotecaria e l'elenco delle formalità, iscrizioni e trascrizioni, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento con riferimento ai beni pignorati.

In base a quanto esposto non si rileva alcuna mancanza o inidoneità della documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 c.p.c. per ognuno dei beni di interesse.



Il sottoscritto CTU ha comunque provveduto ad integrare la documentazione attraverso l'acquisizione di visure e planimetrie catastali delle singole unità immobiliari (cfr. Allegati 7-8).

3.2. QUESITO 2

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;

Nel ventennio preso in esame gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N.979/10260 del 26/04/1995 – ipoteca volontaria**, concessa a garanzia di mutuo rogito a Notaio dott. Cristofaro Espedito Claudio, di San Marco Argentano, del 19/04/1995; ipoteca volontaria del valore di Lire 120.000,00 della durata di 5 anni, gravante sulla piena proprietà degli immobili individuati in catasto al foglio 33, p.lle 1236 e 1237;

a favore: Banca Credito Cooperativo di Tarsia SCRL;

contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà.

Detta formalità risulta rinnovata, con iscrizione n. 658/6646 del 25-03-2015, a favore della BANCA SVILUPPO SPA quale cessionaria del credito.

- **ISCRIZIONE N.5678/30727 del 06/10/2009 – ipoteca legale di Equitalia ETR SPA del 2-10-2009, n. di repertorio 6572/34, per complessivi Euro 41.375,44;**

a favore: EQUITALIA ETR SPA;



contro: [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, e [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

- **TRASCRIZIONE N.7502/8838 del 30/03/2012 – verbale di pignoramento immobiliare** presso il Tribunale di Cosenza del 21/02/2012, avente n. di repertorio 39/2012 e RGE 88/2012, gravante sulla piena proprietà degli immobili individuati in catasto al foglio 33, p.lle 1236 e 1237;

a favore di: Banca Credito Cooperativo di Tarsia SCRL in Amministrazione straordinaria;

contro: [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, e [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà.

A seguito di controllo effettuato presso la Cancelleria competente, la presente procedura risulta, ad oggi, estinta.

3.3. QUESITO 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; 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 del Territorio di Cosenza, sono stati acquisiti i seguenti elaborati considerati necessari per una esaustiva identificazione e descrizione dei beni:

- n° 3 Visure storiche per immobile-catasto fabbricati (cfr. **Allegato 07**);



- n° 3 Planimetrie catastali delle unità immobiliari (cfr. **Allegato 08**);
- n° 1 Estratto mappa catastale (cfr. **Allegato 09**).

3.4. QUESITO 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), 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.

Gli immobili pignorati sono siti nel comune di Roggiano Gravina (CS), alla via Teresa Noce n. 22 nel pieno centro del paese; pertanto, è possibile constatare la vicinanza ai cespiti interessati di tutti i servizi primari offerti dalla zona (farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio) per far fronte alle quotidiane esigenze primarie.

La via di comunicazione principale più prossima è l'**Autostrada del Mediterraneo A2 Salerno Reggio-Calabria**; partendo dai cespiti pignorati, per raggiungere lo svincolo autostradale più vicino (Tarsia Nord), è necessario percorrere brevemente la **SP 123** e la **SS 283**, per una distanza complessiva di circa 7,5 km.

L'Autostrada consente di collegarsi ai vari punti d'interesse della regione:

- *in direzione sud* è possibile raggiungere, dallo svincolo autostradale di Quattromiglia (uscita Cosenza Nord), **la Strada Statale SS 107 Silana Crotonese**, da cui si accede (*andando in direzione ovest*) alla costa tirrenica e all'importante **Stazione ferroviaria di Paola** (distanza complessiva circa 70 Km);



- *sempre in direzione sud* è possibile raggiungere **la città di Cosenza** (uscita Cosenza-Sud), capoluogo di Provincia (distanza complessiva circa 50 km); proseguendo sempre in direzione sud si raggiunge **l'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme** (distanza complessiva circa 111 km);
- *in direzione Nord* è possibile raggiungere il Parco Nazionale del Pollino (distanza complessiva circa 55 km).

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due fabbricati cielo terra adiacenti e contigui (cfr. **Allegato 10, foto 1-9**), entrambi con struttura portante **in muratura di mattoni pieni**, solai latero-cementizi e copertura a due falde. Si sottolinea che, a fronte delle modifiche realizzate dagli esecutati per trasferire una porzione dell'immobile avente p.lla 1236 all'immobile con p.lla 1237, **gli stessi non potrebbero essere oggetto di vendita separata se non attraverso una serie di interventi atti a tentare di ristabilire lo status quo ante.**

L'immobile contraddistinto al catasto al foglio 33 p.lla 1236 si articola su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e secondo piano) oltre il sottotetto, mentre l'immobile contraddistinto al catasto al foglio 33 p.lla 1237 si articola su due livelli, piano terra e piano primo.

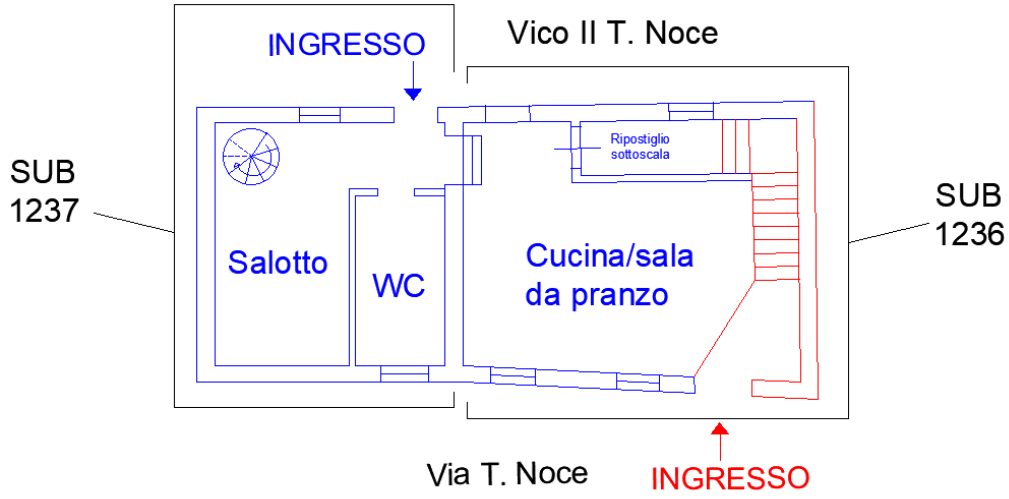
Entrambi gli immobili sorgono all'interno del centro storico costituito da un aggregato di edifici denso e compatto fatto di case poste l'una adiacente all'altra e intersecate da vicoli per lo più di carattere pedonale. **Pertanto, in prossimità dei cespiti non vi sono aree di pertinenza né accessori né parti comuni.**

Occorre sottolineare che gli immobili pignorati riportano delle modifiche strutturali interne, sulle quali in seguito si avrà modo di argomentare, che li differenziano rispetto alle risultanze presenti nelle planimetrie in catasto.

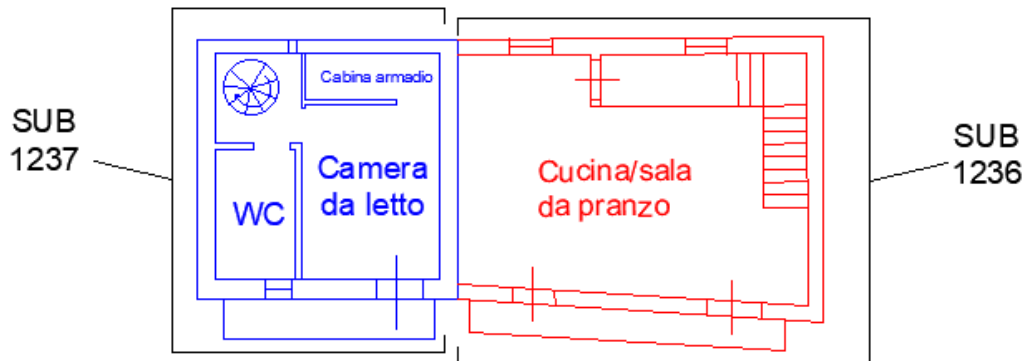
Pertanto, al fine di meglio rappresentare le modifiche in questione, si riporta qui di seguito la planimetria, redatta dal sottoscritto CTU sulla scorta dello stato attuale degli immobili pignorati per come rilevato in occasione del sopralluogo.



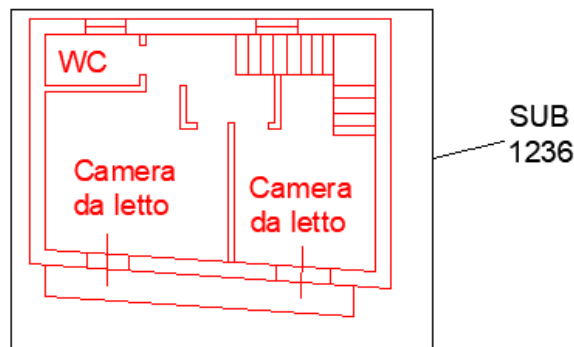
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ebbene dalle planimetrie suddette è possibile evincere che le unità immobiliari, nonostante siano identificate in catasto al foglio 33 p.lle 1236 e 1237, sono state modificate dagli esecutati al fine di trasferire una porzione dell'immobile (v. PIANO TERRA) avente p.lla 1236 all'immobile con p.lla 1237; **pertanto, allo stato attuale esistono due unità abitative distinte e separate** (v. unità identificata in BLU e unità identificata in ROSSO) **che non trovano corrispondenza nelle risultanze catastali.**

Nello specifico, **l'unità identificata in ROSSO** si sviluppa su due livelli, ossia il PIANO PRIMO ed il PIANO SECONDO, ai quali è possibile accedere tramite una porta di ingresso (che dà su Via Teresa Noce) ed una scala presenti al PIANO TERRA (v. **foto 10-11**).

Al PIANO PRIMO è presente un ambiente unico destinato a cucina/salotto/sala da pranzo (v. **foto 12-14**); al PIANO SECONDO vi è un bagno e due camere da letto che affacciano su un balcone comune (v. **foto 17-28**).

L'altezza dei locali al piano primo ed al piano secondo è pari a 2,60 m.

La superficie calpestabile totale è di 92,00 m² circa.

Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e hanno persiane alla romana in ferro. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno.

Le rifiniture interne sono nella norma, con pittura lavabile e pavimenti in mattonelle. L'immobile non ha un impianto di riscaldamento con generatore di calore e terminali ma, al PIANO PRIMO, è presente una stufa a pellet ed un condizionatore (v. **foto 15-16**). L'impianto citofonico è presente ma non funzionante.

Per ciò che concerne **l'unità identificata in BLU** si specifica che anch'essa si sviluppa su due livelli (PIANO TERRA e PIANO PRIMO); ad essa si accede da un portone (sito in Via Vico II Teresa Noce) (v. **foto 8**). Al PIANO TERRA si rinviene una cucina, un salotto, un ripostiglio sottoscala ed un bagno (v. **foto 29-35**).

Al PIANO PRIMO, al quale si accede mediante una scala a chiocciola posta nel salotto (v. **foto 36**), sono presenti, invece, una stanza da letto ed un altro bagno (v. **foto 37-39**).



L'altezza di quasi tutti i locali è pari a 2,80 m (ad esclusione del locale cucina che presenta una altezza media di 2,60 m).

La superficie calpestabile totale è di 81,00 m² circa.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e persiane alla romana.

Il portone di ingresso è anch'esso in alluminio e vetro e le porte interne sono in legno.

Le rifiniture interne sono di qualità medio-alta, con pittura tamponata e pavimenti in mattonelle di gres porcellanato. L'immobile non ha un impianto di riscaldamento con generatore di calore e terminali ma, in cucina ed in salotto, sono installati dei condizionatori (v. **foto 31 e 38**). L'impianto citofonico non è presente.

Ebbene, nonostante quanto sopra evidenziato, si ricorda che catastalmente gli immobili pignorati sono così individuati:

- 1) Unità immobiliare sita nel comune di Roggiano Gravina (CS), Via Teresa Noce, 22 - Piano T - 1 - 2, così censita al NCEU.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
33	1236		A/3	2	7 vani	Totale: 155 m ² Totale escluse aree scoperte**: 151 m ²

- 2) Unità immobiliare sita nel comune di Roggiano Gravina (CS), Via Necco, 22 Piano T - 1, così censita al NCEU:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
33	1237	1	A/4	1	2.5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte**: 64 m ²



3.5. QUESITO 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.*

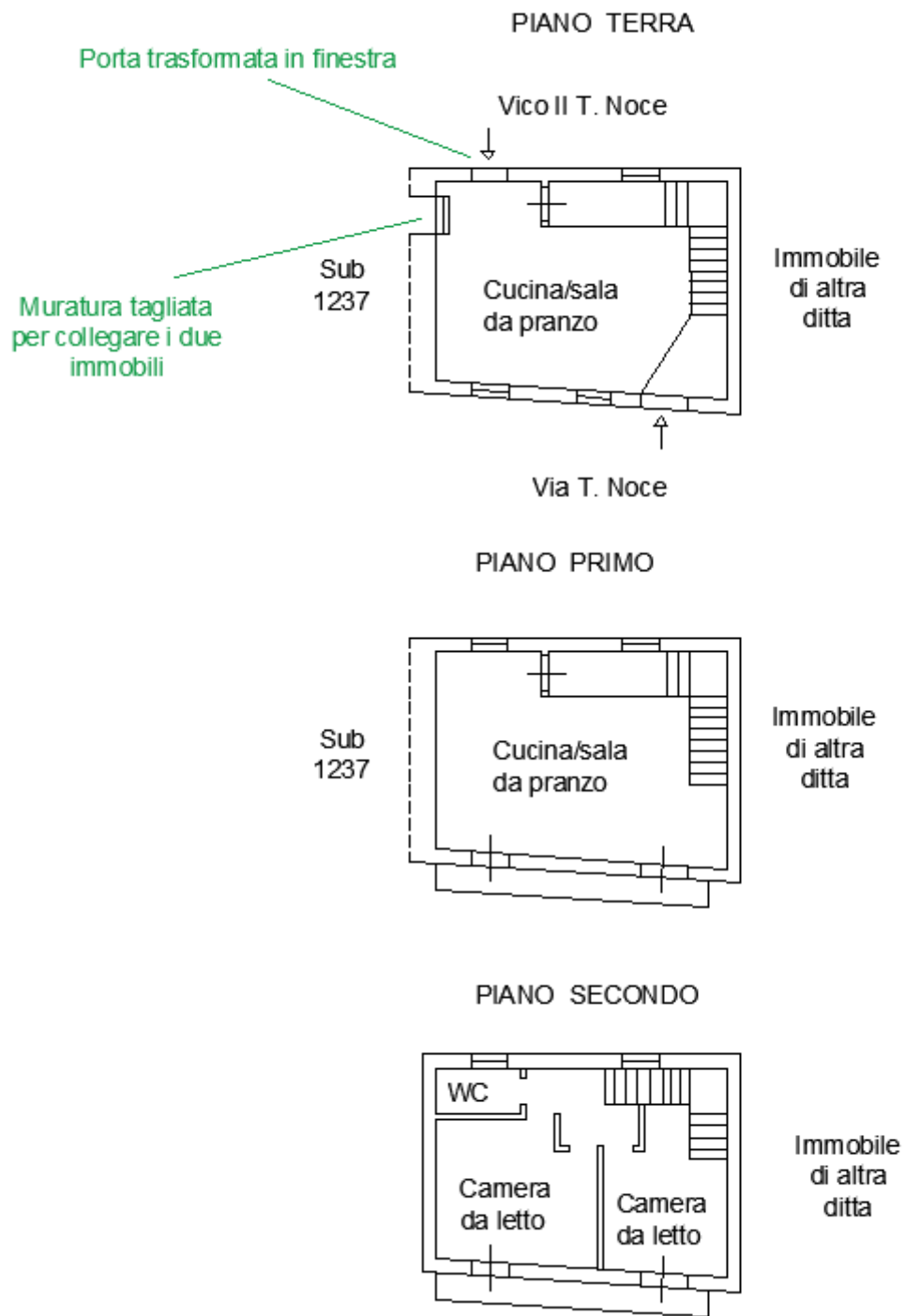
Per quanto riguarda la descrizione attuale tra i beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento si ribadiscono tutte le difformità indicate puntualmente al punto 4; pertanto, nonostante le informazioni indicate nel pignoramento siano esaustive e idonee ad identificare i beni oggetto di procedura, **gli stessi hanno subito nel tempo delle modifiche che li differenziano da quanto risulta in catasto ed in atti.**

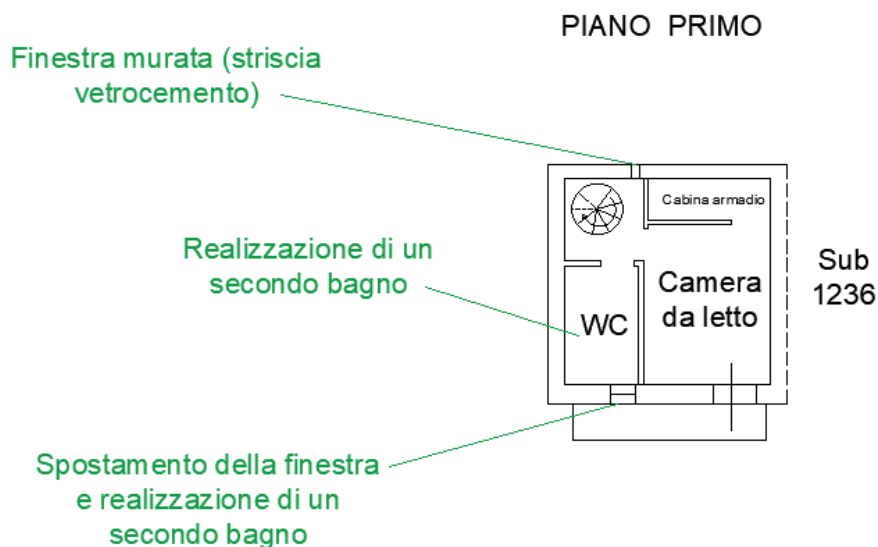
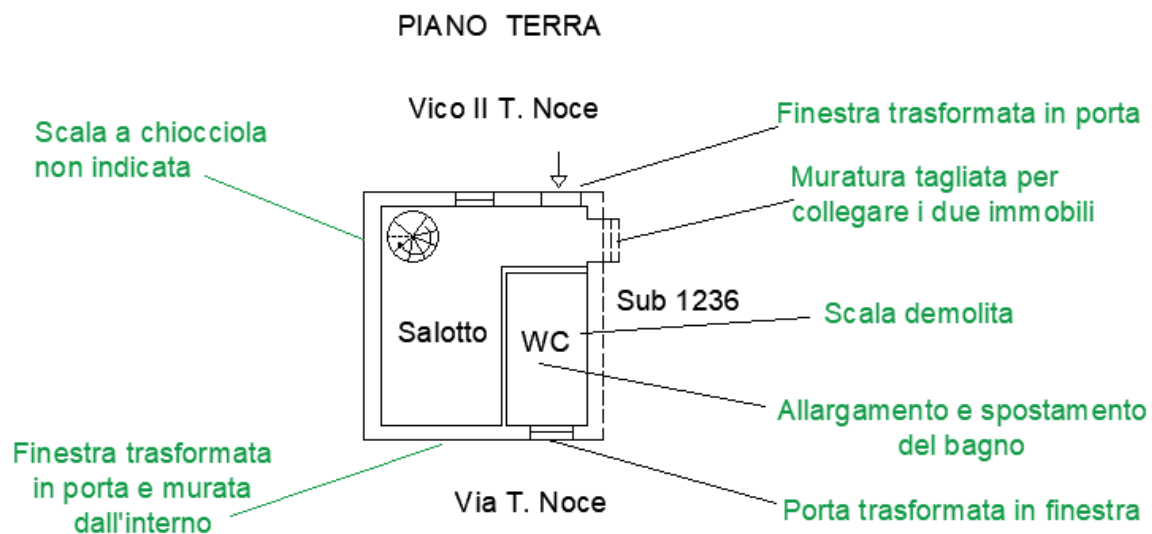
3.6. QUESITO 6

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

A seguito dell'analisi delle visure e delle planimetrie catastali e del successivo confronto con l'effettivo stato dei luoghi, **si rilevano una serie di difformità, che per maggiore chiarezza espositiva vengono indicate graficamente sulle planimetrie di ciascun immobile.**







Le differenze rilevate vengono considerate non trascurabili in quanto determinano una sostanziale variazione degli immobili, con modifica del numero dei vani e conseguente variazione della rendita associata.

Le necessarie variazioni catastali richiedono il rilievo metrico dell'unità immobiliare con la restituzione grafica, il frazionamento, la fusione e la creazione di due nuovi sub con soppressione dei vecchi, la preparazione della documentazione per variazioni catastali



(Docfa) e vari accessi all’Agenzia del Territorio (NCEU) per la presentazione e la gestione della pratica. Il costo delle spese tecniche per le operazioni suddette può essere stimato in circa € 500,00 a sub, oltre alla necessarie spese catastali, per un **importo complessivo di circa € 1.200,00.**

3.7. QUESITO 7

Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore è il **Piano Strutturale Comunale**; esso specifica che l’area ove sono allocati gli immobili ricade interamente in “**Zona CS2**” - **Espansione fino alla Seconda Guerra Mondiale - Ambito storico**. Tale circostanza è desumibile dal riscontro fornito, in data 03/07/2020, dal Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Roggiano Gravina, alla richiesta avanzata dal sottoscritto con pec dell’08/06/2020, laddove si specifica che “*Per quanto attiene alla richiesta di certificazione di destinazione urbanistica, si precisa che i suddetti immobili ricadono in ambito storico CS2 del vigente Piano Strutturale Comunale*” (cfr. **Allegato 11**).

3.8. QUESITO 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata



presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, a fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

A fine di valutare la conformità delle opere realizzate, con riferimento ai fabbricati in esame, è stata inviata al comune di Roggiano Gravina formale richiesta di estrazione di copia di atti e documenti, con Pec del 08/06/2020 (cfr. **Allegato 01**).

Dalle indagini esperite all'ufficio tecnico è emerso che non esistono, agli atti del comune di Roggiano Gravina, documenti relativi all'immobile, per cui si deduce che essi siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio.

A conferma di ciò, con riscontro del 03/07/2020, il responsabile dell'area Tecnica del comune di Roggiano Gravina ha sottolineato che *“in riferimento ai nominativi di cui alla richiesta nessun atto autorizzativo di tipo edilizio è stato reperito negli archivi comunali. Inoltre questo ufficio ha proceduto alla stampa delle visure storiche degli immobili citati ed ha proceduto alla ricerca sui nominativi presenti senza esito”*. Inoltre nella stessa risposta, si ricorda che il responsabile ha specificato che *“i suddetti immobili ricadono in ambito storico CS2 del vigente Piano Strutturale Comunale”* (cfr. **Allegato 11**).

Ebbene, non risultando atti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione riferibili agli immobili suddetti, appare evidente l'impossibilità di risalire con certezza all'epoca di edificazione dei manufatti; pertanto, a fronte di ciò, risulta inoltre impossibile determinare eventuali costi di condono e/o sanatoria in quanto manca il presupposto



per procedere in tal senso, ossia il progetto originario eventualmente da condonare/sanare.

Si ribadisce, comunque, la necessità – prima della vendita- di provvedere all'aggiornamento urbanistico e catastale con una previsione di spesa come sopra indicata.

3.9. QUESITO 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.

Nel caso in esame, per tutte le ragioni sopra argomentate, si fa rilevare che **non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.**

3.10. QUESITO 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto 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;

L'immobile è pignorato per intero e non pro quota; pertanto non è necessario stabilire se lo stesso sia divisibile per natura. A tal riguardo si specifica che, per tutto quanto sopra riportato, **un'eventuale divisione in lotti non sarebbe comunque possibile ed in ogni caso comporterebbe un sensibile deprezzamento dei beni.**

3.11. QUESITO 11

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 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 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.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha accertato che, negli immobili oggetto di perizia, risiedono effettivamente i diretti familiari del debitore esecutato.

In particolare (cfr. **Allegato 04**):

- l'esecutato sig. [REDACTED] ha espressamente dichiarato a verbale che *“nell'immobile catastalmente individuato al foglio 33 part. 1237 sub 1 ha la residenza il [REDACTED]”*;
- la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha espressamente dichiarato a verbale che *“nell'immobile catastalmente individuato al foglio 33 part. 1236 risiede stabilmente il [REDACTED]”*



suo nucleo familiare, [REDACTED]

[REDACTED].
Tale circostanza ha trovato conferma nei certificati di residenza dei figli dell'esecutato (ossia dei sig.ri [REDACTED]) richiesti al comune di Roggiano Gravina (cfr. Allegato 05).

Per quanto riguarda il diritto di proprietà degli esecutati dell'immobile identificato catastalmente al foglio 33 p.lla 1236, si rileva che esso trova origine nell'atto di compravendita rogito notaio Espedito Claudio Cristofaro di San Marco Argentano, del 1/03/1990, rep. n. 20713/7150, trascritto in data 2/03/1990, stipulato con la sig.ra [REDACTED]

Per quanto riguarda il diritto di proprietà degli esecutati dell'immobile identificato catastalmente al foglio 33 p.lla 1237, si rileva che esso trova origine nell'atto di compravendita rogito notaio Espedito Claudio Cristofaro di San Marco Argentano, del 21/01/1988, rep. n. 14784/4700, trascritto in data 16/02/1988, stipulato con la sig.ra [REDACTED]

Pertanto il diritto in questione risulta avere data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Non risulta in essere alcun contratto di locazione o similare. Ne consegue che gli immobili sono da considerarsi liberi da vincoli locatizi.

3.12. QUESITO 12

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

I coniugi occupanti sono entrambi esecutati e non sono separati.



3.13. QUESITO 13 e QUESITO 13 bis

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.

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.

Le verifiche specifiche effettuate consentono **di escludere l'esistenza di vincoli artistici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità**, e l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. **Non risulta costituito Condominio e non risultano oneri vari o spese/costi fissi di gestione scadute o in essere.**

3.14. QUESITO 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza



di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione come da quesito 8.

CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore venale dell'immobile in oggetto si applicherà il **criterio del più probabile valore di mercato**, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima e a determinare il prezzo base di vendita ai pubblici incanti.

Il valore di mercato è un **rapporto di equivalenza**: esso rappresenta la quantità di denaro più probabile che si presume possa essere realizzata qualora detto bene sia posto in un libero mercato di compravendita.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- **La metodologia diretta**, basata sulla comparazione, applicabile quando si verifica una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima; essa si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici).
- **La metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici, utilizzata in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; essa è basata sulla **ricerca indiretta del valore di mercato**, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzata, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.



Nel caso in esame il procedimento estimativo adottato è quello **sintetico comparativo mono parametrico**, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona, analoghi per caratteristiche tecniche e di prezzo noto. A tal proposito si rileva che il bene presenta destinazione e caratteristiche intrinseche per cui è possibile paragonarlo ad altri beni analoghi recentemente compravenduti. Tuttavia, poiché nell'area in oggetto e nelle zone limitrofe non sono rintracciabili atti di compravendita recenti, la comparazione avverrà sulla base del parametro tecnico **del metro quadrato di superficie commerciale**, assumendo **un prezzo unitario medio di mercato corrente**, nella zona dell'immobile da stimare, ottenuto considerando le sue caratteristiche intrinseche, e sviluppando dati derivanti da fonti differenziate: indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina, Valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valutazioni delle agenzie immobiliari, informazioni ottenute da operatori del settore edilizio. Il **prezzo base di stima** si otterrà moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario individuato.

Ebbene, in ossequio ai criteri suggeriti dal "*Manuale della Banca Dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" la superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm; per tutte le ragioni già esplicitate in precedenza **è stato necessario effettuare il rilievo metrico e la relativa restituzione grafica dell'unità immobiliare al fine di poter determinare correttamente la superficie commerciale.**

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE PRELIMINARE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due fabbricati cielo terra, entrambi con struttura portante **in muratura di mattoni pieni**, solai latero-cementizi e copertura a due falde.



L'immobile contraddistinto al catasto al foglio 33 p.lla 1236 si articola su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e secondo piano) oltre il sottotetto, mentre l'immobile contraddistinto al catasto al foglio 33 p.lla 1237 si articola su due livelli, piano terra e piano primo.

Entrambi gli immobili sorgono all'interno del centro storico costituito da un aggregato di edifici denso e compatto fatto di case poste l'una adiacente all'altra e intersecate da vicoli per lo più di carattere pedonale. **Pertanto, in prossimità dei cespiti non vi sono aree di pertinenza né accessori né parti comuni.**

Occorre sottolineare che gli immobili pignorati riportano delle modifiche strutturali interne, come già sopra evidenziate, che li differenziano notevolmente rispetto alle risultanze presenti nelle planimetrie in catasto; in particolare si ricorda che una porzione dell'immobile avente p.lla 1236 è stata trasferita all'immobile con p.lla 1237.

Pertanto, al fine di ottenere una stima realistica dei cespiti in esame, si procederà ad una valutazione degli stessi considerando l'effettiva articolazione delle due unità immobiliari, a prescindere dalle risultanze catastali.

IMMOBILE 1 (ROSSO)

L'IMMOBILE 1 si sviluppa su due livelli, ossia il piano primo ed il piano secondo, ai quali è possibile accedere tramite una porta di ingresso (che dà su Via Teresa Noce) ed una scala presenti al piano terra.

Al piano primo è presente un ambiente unico destinato a cucina/salotto/sala da pranzo; al piano secondo l'organizzazione degli spazi è la seguente: un bagno e due camere da letto che affacciano su un balcone comune.

L'altezza dei locali al piano primo ed al piano secondo è pari a 2,60 m.



La superficie commerciale totale è stata calcolata sommando alla superficie commerciale dei vani principali la superficie delle pertinenze ad uso esclusivo (balcone) opportunamente omogeneizzata con i relativi coefficienti di omogeneizzazione.

$$S_{\text{reale, vani principali e acc.}} = 120 \text{ mq} \quad S_{\text{reale, balconi}} = 11 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog, balcone}} = S_{\text{reale, balcone}} \times C_o = 11 \text{ mq} \times 0,3 = 3,3 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è la seguente:

Superficie commerciale dei vani principali e accessori	120,00 mq
Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo	3,30 mq
Superficie commerciale totale (Sc)	123,30 mq

Ciò posto, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, valutato lo stato in cui versa l'immobile ed elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine, con particolare riferimento all'assenza di un impianto termico propriamente detto e alla tipologia di rifiniture interne, è stato scelto **il valore base di mercato pari ad 610,00 €/mq**, che rappresenta **un valore medio** nel range proposto dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili della stessa tipologia presenti nella zona (Abitazioni di tipo economico 490 €/mq -730 €/mq, cfr. Allegato 12).

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale SC (mq)	Prezzo base di stima (€)
610,00 €/mq	123,30 mq	€ 75 213,00

IMMOBILE 2 (BLU)

L'IMMOBILE 2 si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo); ad essa si accede da un portone (sito in Via Vico II Teresa Noce). Al PIANO TERRA l'organizzazione degli spazi è la seguente: cucina, salotto, ripostiglio sottoscala e bagno. Al piano primo, al quale si accede mediante una scala a chiocciola posta nel salotto sono presenti, invece, una stanza da letto ed un altro bagno. L'altezza di quasi tutti i locali è pari a 2,80 m (ad esclusione del locale cucina che presenta una altezza media di 2,60 m).



La **superficie commerciale totale** è stata calcolata sommando alla superficie commerciale dei vani principali la superficie delle pertinenze ad uso esclusivo (balcone) opportunamente omogeneizzata con i relativi coefficienti di omogeneizzazione.

$$S_{\text{reale, vani principali acc.}} = 116 \text{ mq} \quad S_{\text{reale, balconi}} = 4 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog, balcone}} = S_{\text{reale, balcone}} \times C_o = 4 \text{ mq} \times 0,3 = 1,2 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è la seguente:

Superficie commerciale dei vani principali e accessori	116,00 mq
Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo	1,20 mq
Superficie commerciale totale (Sc)	117,20 mq

Ciò posto, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, valutato lo stato in cui versa l'immobile ed elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine, con particolare riferimento all'assenza di un impianto termico propriamente detto e alla tipologia di rifiniture interne, è stato scelto **il valore base di mercato pari ad 610,00 €/mq, che rappresenta un valore medio** nel range proposto dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili della stessa tipologia presenti nella zona (Abitazioni di tipo economico, 490 €/mq -730 €/mq, **cfr. Allegato 12**).

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale SC (mq)	Prezzo base di stima (€)
610,00 €/mq	117,20 mq	€ 71 492,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

Per tutto quanto precede, si può ragionevolmente ritenere che l'intero immobile comprensivo della costruzione attualmente adibita a deposito di bare, abbia il seguente valore di mercato:

Immobile 1	€	75 213,00
Immobile 2	€	71 492,00
Valore di mercato complessivo (VM)	€	146 705,00



Il **valore complessivo** così individuato è determinato a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di esso, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; pertanto a questo valore andranno applicate le seguenti detrazioni:

- **riduzione forfetaria del 15% del Valore di mercato VM** praticata per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;
- oneri relativi alla variazione e all'**aggiornamento dei dati catastali**, comprensivi di spese tecniche stimati in **€ 1.200,00**;

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	146 705,00
Riduzione forfetaria del 15%	-€	22 005,75
<u>Oneri per aggiornamento dati catastali</u>	- €	<u>1 200,00</u>
VALORE FINALE	€	123 499,25
VALORE FINALE in C.T.	€	124 000,00

3.15. QUESITO 15

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Vedi foglio riassuntivo (**Allegato 14**).



4. CONCLUSIONI

Nel corso delle operazioni peritali non si sono riscontrate problematiche di particolare rilievo, tali da interferire consistentemente con l'operato del CTU.

Si evidenzia soltanto la difficoltà dell'operazione di ricerca della documentazione afferente la concessione edilizia dei fabbricati in esame che, come riferito in precedenza, non ha prodotto risultati.

Infine si rileva che per rispondere correttamente ai **quesiti 4 e 6**, data la particolare situazione delle modifiche riscontrate rispetto alla situazione catastale attuale, di cui si è ampiamente discusso nei paragrafi 3.4 e 3.6, **è stato necessario redigere ex novo le planimetrie degli immobili pignorati, anche nell'ottica di predisporre una stima congrua e attendibile dei cespiti.**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia accordata, resta a completa disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione composta di n° 31 pagine dattiloscritte e n°16 allegati, viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza.

Cosenza (CS), 13/12/2020

Il C.T.U.

Dott. Ing. Stefano Dodaro



Stefano Dodaro

