

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. [REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

[REDACTED]


Stefano Dodaro

INDICE

1. PREMESSA	3
1.1. RICHIESTA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA	4
1.2. ACCESSO AI LUOGHI	4
2. RISPOSTA AI QUESITI	6
CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE	6
2.1. QUESITO 1	6
2.2. QUESITO 2	8
2.3. QUESITO 3	11
2.4. QUESITO 4	11
2.5. QUESITO 5	13
2.6. QUESITO 6	13
2.7. QUESITO 7	14
2.8. QUESITO 8	15
2.9. QUESITO 9	17
2.10. QUESITO 10	33
2.11. QUESITO 11	34
2.12. QUESITO 12	35
2.13. QUESITO 13	35
2.14. QUESITO 14	36
2.15. QUESITO 15	36
3. CONCLUSIONI	37

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n.01 – Richiesta di estrazione di copia di atti e documenti inviata al comune con Pec del 08/06/2022;

Allegato n.02 – Notifica di fissazione 1° sopralluogo – Pec all'avv. Tofani

Allegato n.03 – Notifica di fissazione 1° sopralluogo – Racc. A.R. alla società esecutata e al suo Legale Rappresentante;

Allegato n.04 – Visura catastale per soggetto – XXXXXXXXXX

Allegato n.05 – Titoli abilitativi edilizi degli immobili pignorati;

Allegato n.06 – Certificato di abitabilità del 14/07/2016;

Allegato n.07 – Planimetrie catastali degli immobili;

Allegato n.08 – Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica subalterni;

Allegato n.09 – Stralcio del PRG della zona con regolamento edilizio;

Allegato n.10 – Elaborati grafici quotati - stato di fatto degli immobili;

Allegato n.11 – Elaborati grafici - evidenza delle difformità catastali e urbanistiche;

Allegato n.12 – Documentazione fotografica;

Allegato n.13 – Verbali di sopralluogo;

Allegato n.14 – Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Allegato n.15 – Descrizione riassuntiva dei lotti;

Allegato n.16 – Elaborato peritale in versione privacy in formato PDF;

1. PREMESSA

Con atto del 25/05/2022 il Giudice dell'Esecuzione, [REDACTED] ha nominato il sottoscritto [REDACTED] - [REDACTED], residente a [REDACTED] e iscritto all'Albo degli Ingegneri - sezione A della Provincia di Cosenza con il n° [REDACTED] Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n° [REDACTED] del R.G.E. promossa da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], in persona del [REDACTED] e Sig. [REDACTED], in qualità di amministratore unico [REDACTED] della [REDACTED].

Il sottoscritto, dopo aver preso visione dei quesiti formulati dal Giudice nel provvedimento di nomina, in data 05/06/2022 ha accettato l'incarico e ha prestato il giuramento di rito mediante deposito telematico del modulo di accettazione dell'incarico.

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

Immobili censiti al NCEU del comune di Montalto, al foglio 62 part. 730:

- SUB 2, appartamento sito al piano terra (corpo B del fabbricato);
- SUB 9, appartamento sito al piano primo (corpo A del fabbricato);
- SUB 10, appartamento sito al piano primo (corpo A del fabbricato);
- SUB 18, soffitta sita al piano terzo (corpo B del fabbricato);
- SUB 19, soffitta sita al piano terzo (corpo B del fabbricato);
- SUB 20, soffitta sita al piano terzo (corpo B del fabbricato);
- SUB 21, soffitta sita al piano terzo (corpo B del fabbricato);
- SUB 22, soffitta sita al piano terzo (corpo A del fabbricato);
- SUB 23, soffitta sita al piano terzo (corpo A del fabbricato);
- SUB 24, soffitta sita al piano terzo (corpo A del fabbricato);
- SUB 25, soffitta sita al piano terzo (corpo A del fabbricato);
- SUB 40, soffitta sita al piano terzo (corpo B del fabbricato).

1.1. 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.** (cfr. **Allegato 04 e Allegato 07**);
- **Ufficio Tecnico del comune di Montalto Uffugo** (cfr. **Allegato 01** - Richiesta di estrazione di copia di atti e documenti inviata al comune con Pec del 08/06/2022).

Ad esito della richiesta effettuata a mezzo pec, in data 19/07/2022, il sottoscritto CTU ha ritirato dal comune di Montalto Uffugo copia dei titoli abilitativi edilizi degli immobili oggetto di stima e del certificato di destinazione urbanistica dell'area su cui insistono gli stessi.

1.2. ACCESSO AI LUOGHI

Per verificare la reale corrispondenza tra lo stato dei luoghi descritto in atti e quello effettivo dei beni da periziare, il sottoscritto C.T.U. ha previsto che le attività peritali sarebbero iniziate il **01/07/2022, alle ore 9.30**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti in Montalto Uffugo (CS), alla via Sant'Antonello snc.

Il C.T.U. ha dato preventiva comunicazione alle parti del suddetto sopralluogo tramite P.E.C. all'avv. [REDACTED] (cfr. **Allegato 02**) e con raccomandate A.R. alla [REDACTED] e a suo legale rappresentante, sig. [REDACTED], entrambe regolarmente ricevute e ritirate (cfr. **Allegato 03**).

Si segnala che, al fine di evitare fastidiosi rinvii dovuti all'impossibilità di accedere ai luoghi di causa, il custode giudiziario nominato, avv. [REDACTED], ha contattato per le vie brevi il sig. [REDACTED], il quale ha garantito la sua presenza nella giornata prefissata.

Tuttavia, nonostante ciò, in **data 1 luglio 2022** il ██████████ **non si è presentato**; pertanto, a fronte dell'impossibilità di accesso ai luoghi di causa, il custode, di comune accordo col sottoscritto CTU, dopo aver redatto verbale negativo di accesso (cfr. **Allegato 13**), ha aggiornato le operazioni peritali alle ore 9.30 del **12 luglio 2022**.

In tale data, così come risulta del **verbale di sopralluogo del 12 luglio 2022**, il CTU, coadiuvato dall'ausiliario ██████████ e unitamente al custode giudiziario, dopo aver constatato nuovamente l'assenza del debitore esecutato, ha potuto avere accesso ai seguenti beni oggetto di procedura esecutiva:

Immobili identificati catastalmente al Foglio 62 P.lla 730:

- *Sub. 9, piano 1 (categoria A/3- Civile abitazione);*
- *Sub. 19, piano 3 (categoria C/2- soffitta);*
- *Sub. 10, piano 1 (categoria A/3- Civile abitazione);*
- *Sub. 25, piano 3 (categoria C/2 -soffitta).*

Purtroppo non è stato possibile accedere a tutti gli altri beni oggetto di procedura espropriativa (per maggiori dettagli si rinvia al verbale di sopralluogo, **cfr. Allegato 13**); pertanto è stato necessario stabilire un ulteriore sopralluogo, fissato per giorno **28 luglio 2022, alle ore 9.30**.

In tale nuova data il sottoscritto CTU, coadiuvato dal suo ausiliario ██████████ e unitamente al custode giudiziario, ha preso visione degli immobili rimanenti.

Immobili identificati catastalmente al Foglio 62 P.lla 730:

- *Sub. 2, piano T (categoria A/3- Civile abitazione);*
- *Sub 18 piano 3 (categoria C/2- soffitta);*
- *Sub 20, piano 3 (categoria C/2- soffitta);*
- *Sub. 21, piano 3 (categoria C/2- soffitta);*
- *Sub. 21, piano 3 (categoria C/2- soffitta);*
- *Sub. 22, al piano 3 (categoria C/2- soffitta);*
- *Sub. 23, al piano 3 (categoria C/2- soffitta);*
- *Sub. 21, piano 3 (categoria C/2- soffitta);*
- *Sub. 40, piano 3 (categoria C/2- soffitta).*

In occasione dei vari sopralluoghi effettuati **si è proceduto con i necessari rilievi fotografici e le misurazioni atte a stabilire la reale consistenza e lo stato di conservazione dei beni da periziare.**

Alla luce di quanto precede, avendo compiuto tutti i dovuti accertamenti ed acquisito tutta la documentazione necessaria, il C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal G.E.

2. RISPOSTA AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., si segnala il deposito nel fascicolo d'ufficio della sola Relazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio [REDACTED], del 13/10/2021 nella quale sono riportate le provenienze e formalità interessanti gli immobili pignorati nel ventennio precedente, nonché i dati catastali attuali e storici dei cespiti suddetti.

Si rappresenta che, nel caso di specie, è irrilevante il deposito di documentazione afferente lo stato civile dell'esecutato in quanto il soggetto debitore è la società [REDACTED] ed il signor [REDACTED] interessato dalla PEI solo a fronte della qualifica di [REDACTED] rivestita nella società esecutata.

2.1. QUESITO 1

Provvedere all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetti del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, indentificando 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.

Le unità immobiliari oggetto di procedura espropriativa sono ubicate nel comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Sant'Antonello, n. 217-219.

Il complesso condominiale si compone di due corpi di fabbrica, corpo A e corpo B (3 piani fuori terra più soffitta), serviti da una corte privata completamente recintata.

Gli edifici sono censiti al N.C.E.U. del comune di Montalto Uffugo, al foglio 62, particella 730; i subalterni oggetto di pignoramento sono di seguito riportati:

- SUB 2, appartamento sito al piano terra del corpo B, confinante con i subalterni 3, 41 e 33 (bene comune non censibile);
- SUB 9, appartamento sito al piano primo del corpo A, confinante con i subalterni 5 e 34 (bene comune non censibile);
- SUB 10, appartamento sito al piano primo del corpo A, confinante con i subalterni 5 e 34 (bene comune non censibile);
- SUB 18, soffitta sita al piano terzo del corpo B, confinante con i subalterni 7, 17 e 33 (bene comune non censibile);
- SUB 19, soffitta sita al piano terzo del corpo B, confinante con i subalterni 7, 8 e 33 (bene comune non censibile);
- SUB 20, soffitta sita al piano terzo del corpo B, confinante con i subalterni 38 e 33 (bene comune non censibile);
- SUB 21, soffitta sita al piano terzo del corpo B, confinante con i subalterni 40 e 33 (bene comune non censibile);
- SUB 22, soffitta sita al piano terzo del corpo A, confinante con i subalterni 15, 16 e 34 (bene comune non censibile);
- SUB 23, soffitta sita al piano terzo del corpo A, confinante con i subalterni 14, 24 e 34 (bene comune non censibile);
- SUB 24, soffitta sita al piano terzo del corpo A, confinante con i subalterni 23 e 34 (bene comune non censibile);
- SUB 25, soffitta sita al piano terzo del corpo A, confinante con i subalterni 26 e 34 (bene comune non censibile);

- SUB 40, soffitta sita al piano terzo del corpo B, confinante con i subalterni 8, 21 33 (bene comune non censibile).

Per maggiore chiarezza si rimanda alla visione dell'elaborato planimetrico catastale, con dimostrazione grafica dei subalterni (cfr. **Allegato 08**).

Ai fini della vendita degli immobili oggetto di causa, dopo un'attenta analisi di mercato rivolta a individuare immobili con caratteristiche simili e il loro collocamento sul mercato, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di nove lotti differenti**:

- **I primi tre lotti saranno composti da un appartamento e una soffitta** (appartamento 1 corpo B, soffitta 1 corpo B; appartamento 2 corpo A, soffitta 6 corpo A; appartamento 3 corpo A, soffitta 7 corpo A).
- **Gli altri sei lotti saranno composti dalle rimanenti soffitte** (soffitta 2 corpo B; soffitta 3 corpo B; soffitta 4 corpo B; soffitta 5 corpo B; soffitta 8 corpo A; soffitta 9 corpo A). Per maggiori dettagli si rimanda al Quesito 10.

La formazione dei suddetti lotti per la vendita dei beni immobili, non comporta nessun frazionamento o variazione catastale; gli stessi, infatti, manterranno la medesima consistenza.

2.2. QUESITO 2

Eeguire 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.

Le unità immobiliari sono ubicate nel fabbricato condominiale sito nel comune di Montalto Uffugo (CS), alla via Sant'Antonello n.217-219. Il quartiere in cui si trova il complesso condominiale è periferico ed a carattere residenziale, caratterizzato da uno sviluppo costruttivo di tipo estensivo.

Il complesso condominiale, di costruzione risalente ai primi anni duemila, si compone di due corpi di fabbrica, corpo A e corpo B, non contigui e di forma rettangolare, serviti da una corte privata completamente recintata, alla quale si accede da un cancello prospiciente il fronte strada (**cfr. Allegato 12 – Foto 1-4**). I corpi di fabbrica, con struttura a telaio in calcestruzzo armato, non hanno rifiniture di pregio e non presentano impianti di abbattimento delle barriere architettoniche (ascensori o montascale).

Ciò posto, si precisa quanto segue:

- **Appartamento 1, corpo B** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 2), si colloca al piano terra e ha una destinazione residenziale (Categoria A/3 – Classe 3) e presenta rifiniture interne di base e uno stato di manutenzione discreto. La distribuzione interna degli ambienti è la seguente: Ingresso su cucina-soggiorno, un bagno e un camera da letto. L'immobile è dotato di una corte privata da cui si accede dalla camera da letto e dal cortile condominiale, ha impianto di riscaldamento autonomo. Apprezzabile è la presenza di macchie di umidità sulle pareti prospicienti il cortile (**cfr. Allegato 12 – Foto 5-14**);
- **Appartamento 2, corpo A** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 9), si colloca al piano primo e ha una destinazione residenziale (Categoria A/3 – Classe 3) e presenta rifiniture interne e uno stato di manutenzione buone. La distribuzione interna degli ambienti è la seguente: Ingresso su cucina-soggiorno, un bagno e tre camere da letto. L'immobile è dotato impianto di riscaldamento autonomo (**cfr. Allegato 12 – Foto 19-30**);
- **Appartamento 3, corpo A** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 10), si colloca al piano primo e ha una destinazione residenziale (Categoria A/3 – Classe 3) e presenta rifiniture interne e uno stato di manutenzione buone. La distribuzione interna degli ambienti è la seguente: Ingresso su sala pranzo-soggiorno, un bagno e due camere da letto e una cucina. L'immobile è dotato impianto di riscaldamento autonomo (**cfr. Allegato 12 – Foto 35-52**);

- **Soffitta 1, corpo B** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 18), ha una destinazione ad uso deposito (Categoria C/2 – Classe 2) e presenta rifiniture interne di base e nessun impianto tecnologico (cfr. **Allegato 12 – Foto 15-18**);
- **Soffitta 2, corpo B** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 19), ha una destinazione ad uso deposito (Categoria C/2 – Classe 2) e presenta rifiniture interne di base e nessun impianto tecnologico (cfr. **Allegato 12 – Foto 63-66**);
- **Soffitta 3, corpo B** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 20), ha una destinazione ad uso deposito (Categoria C/2 – Classe 2) e presenta rifiniture interne di base e nessun impianto tecnologico (cfr. **Allegato 12 – Foto 67-70**);
- **Soffitta 4, corpo B** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 21), ha una destinazione ad uso deposito (Categoria C/2 – Classe 2) e presenta rifiniture interne di base e nessun impianto tecnologico (cfr. **Allegato 12 – Foto 71-76**);
- **Soffitta 5, corpo B** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 40), ha una destinazione ad uso deposito (Categoria C/2 – Classe 2) e presenta rifiniture interne di base e nessun impianto tecnologico (cfr. **Allegato 12 – Foto 87-90**);
- **Soffitta 6, corpo A** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 22), ha una destinazione ad uso deposito (Categoria C/2 – Classe 2) e presenta rifiniture interne di base e nessun impianto tecnologico (cfr. **Allegato 12 – Foto 31-34**);
- **Soffitta 7, corpo A** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 23), ha una destinazione ad uso deposito (Categoria C/2 – Classe 2) e presenta rifiniture interne di base e nessun impianto tecnologico (cfr. **Allegato 12 – Foto 53-62**);
- **Soffitta 8, corpo A** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 24), ha una destinazione ad uso deposito (Categoria C/2 – Classe 2) e presenta rifiniture interne di base e nessun impianto tecnologico (cfr. **Allegato 12 – Foto 77-82**);
- **Soffitta 9, corpo A** (catastalmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 25), ha una destinazione ad uso deposito (Categoria C/2 – Classe 2) e presenta rifiniture interne di base e nessun impianto tecnologico (cfr. **Allegato 12 – Foto 83-86**).

Per quanto concerne la possibilità relativa all'esercizio dell'opzione IVA si rappresenta che trattasi di adempimento di natura fiscale gravante sul "custode giudiziario" e/o sul "professionista delegato alla vendita".

2.3. QUESITO 3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione è avvenuta successivamente al 2 settembre 1967.

2.4. QUESITO 4

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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.

A seguito della ricerca documentale avvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi con relativi elaborati (**cfr. Allegato 05 e Allegato 06**):

1. Permesso di costruire n. 66 del 24/05/2055;
2. Denuncia di Inizio Attività n. 881 del 12/01/2007 e relativi elaborati grafici;
3. Richiesta Certificato di abitabilità del 14/07/2016.

Dal confronto tra la documentazione allegata alla Denuncia di Inizio Attività n. 881 del 12/01/2007 e lo stato di fatto dell'immobile si **rilevano le seguenti difformità** (**cfr. Allegato 11**):

- **Appartamento 2, corpo A** (catastralmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 9): in corrispondenza della cucina è stata realizzata una parete aggiuntiva;
- **Appartamento 3, corpo A** (catastralmente individuato al foglio 62, part. 730, sub 10): in corrispondenza dell'ingresso è stato realizzato un muretto e non è stata realizzata una parete nel locale pranzo/soggiorno.

Tutti gli abusi evidenziati possano essere regolarizzati con la presentazione di:

- **CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, da presentare al comune di Montalto Uffugo (CS)** per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna a livello urbanistico;
- **DOCFA, da presentare all'Agenzia del Territorio (NCEU)** per la regolarizzazione la diversa distribuzione interna a livello catastale.

Si evidenzia che le necessarie variazioni catastali e di ridistribuzione degli interni richiedono il preliminare rilievo metrico delle unità immobiliari, con la restituzione grafica dello stato effettivo degli immobili stessi. Pertanto, a fronte di ciò, il sottoscritto CTU ha ritenuto necessario redigere le planimetrie quotate dello stato di fatto degli immobili (**cfr. Allegato 10**).

Le operazioni necessarie (comprehensive di diritti di segreteria, sanzioni accessorie, spese di accatastamento etc.) per la regolarizzazione degli immobili sono quantificabili in complessivi **€ 1.500,00 iva inclusa per ciascuna unità immobiliare.**

2.5. QUESITO 5

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

Si allega documento attestante la destinazione urbanistica, con riferimento allo strumento urbanistico vigente nel comune in cui ricadono gli immobili oggetto di causa. Nello specifico, **la zona è di tipo B1- zona di completamento e ristrutturazione** (cfr. **Allegato 09**).

2.6. QUESITO 6

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nel 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 del 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 ostantive.

Gli edifici sono censiti al N.C.E.U. del comune di Montalto Uffugo e individuati catastalmente al foglio 62, particella 730; i subalterni oggetto di pignoramento sono di seguito riportati:

- SUB 2, appartamento sito al piano terra del corpo B;
- SUB 9, appartamento sito al piano primo del corpo A;
- SUB 10, appartamento sito al piano primo del corpo A;

- SUB 18, soffitta sita al piano terzo del corpo B;
- SUB 19, soffitta sita al piano terzo del corpo B;
- SUB 20, soffitta sita al piano terzo del corpo B;
- SUB 21, soffitta sita al piano terzo del corpo B;
- SUB 22, soffitta sita al piano terzo del corpo A;
- SUB 23, soffitta sita al piano terzo del corpo A;
- SUB 24, soffitta sita al piano terzo del corpo A;
- SUB 25, soffitta sita al piano terzo del corpo A;
- SUB 40, soffitta sita al piano terzo del corpo B;

Per maggiore chiarezza si rimanda alla visione dell'elaborato planimetrico catastale, con dimostrazione grafica dei subalterni (cfr. **Allegato 08**).

Al fine di verificare la conformità catastale dei beni pignorati preliminarmente si è proceduto a reperire le planimetrie catastali mediante l'accesso al NCEU (cfr. **Allegato 07**). Per la presenza di difformità catastali e la loro regolarizzazione si rimanda alla risposta del Quesito 04.

2.7. QUESITO 7

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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.

Dalla certificazione notarile presente in atti emerge che l'area sulla quale insistono gli immobili oggetto di esecuzione è di proprietà esclusiva della società XXXXXXXXXX

██████████ a fronte degli atti di compravendita a rogito del ██████████ rep. n. ██████████

Pertanto, ne sovviene che **alla data di notifica dell'atto di pignoramento** (avvenuta nel mese di luglio dell'anno 2021), **la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto.**

Inoltre, data la natura di appartamenti e soffitte dei cespiti pignorati, si rappresenta che gli stessi sono suscettibili di separazione per quanto riguarda l'eventuale vendita.

2.8. QUESITO 8

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.

L'area sulla quale insite il fabbricato è censita al catasto terreni al foglio 62 p.lla 730 (ex p.lla 355) ente urbano che comprende le particelle 56 e 367.

Ebbene, dalla certificazione notarile presente in atti emerge che nel ventennio precedente all'esecuzione in questione, i terreni censiti al foglio 62, p.lla 56, figuravano di proprietà di ██████████

In morte di ██████████, nella piena proprietà della p.lla 56, sono stati chiamati a succedergli ██████████, ciascuno per ██████████; i predetti, a fronte dell'atto di compravendita a rogito del ██████████

[REDACTED],
hanno venduto il terreno in questione [REDACTED]

Invece, i terreni censiti al foglio 62, p.lle 366 e 367, figuravano di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Da [REDACTED], le particelle in questione sono pervenute in proprietà all'odierna società eseguita con atto di compravendita a rogito del [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

– ISCRIZIONE N. [REDACTED]; ipoteca volontaria del valore di euro 1.000.000,00, gravante sull'area sulla quale insiste il fabbricato;

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED]

– ISCRIZIONE N. [REDACTED]; ipoteca giudiziale del valore di euro 38.000,00 gravante sulla piena proprietà dei sub 2 e 10 della p.lla 730;

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED]

– TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. [REDACTED], sulla piena proprietà dei beni in oggetto;

a favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

2.9. QUESITO 9

Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 C.P.C. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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.

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.

Per valore di mercato, secondo l'International Valuation Standards (IVS) si intende: *“il prezzo più probabile ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione in linea con la definizione di valore di mercato. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente”*.

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 Montalto Uffugo, Valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valutazioni delle agenzie immobiliari, informazioni ottenute da operatori del settore edilizio.

La superficie commerciale complessiva sarà calcolata tenendo conto dei seguenti fattori:

- La superficie commerciale degli immobili principali, calcolata considerando la SEL -Superficie Esterna Lorda, ossia l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota di m. 1,50 dal piano del pavimento;
- La superficie commerciale dei balconi, calcolata applicando alla superficie reale un coefficiente pari a 0.30, e della corti esterne private, calcolata applicando un coefficiente pari a 0.10.

- La superficie commerciale delle soffitte, calcolata applicando alla superficie reale un coefficiente pari a 0.35;

Il **prezzo base di stima** si otterrà moltiplicando la superficie commerciale totale così ottenuta per il prezzo unitario individuato sulla scorta delle caratteristiche tipologiche dell'immobile considerato. Per tutto quanto precede, le valutazioni di stima preliminari saranno effettuate separatamente, per lotti in base alle diverse destinazioni delle unità immobiliari.

LOTTO 1 – (sub 2 e sub 18)

L'appartamento ha una superficie lorda pari a 32 mq, e una superficie balconi pari a circa 3 mq. Le pertinenze dell'appartamento sono una soffitta, collocata al terzo piano, di 18 mq e una corte esterna di 22 mq. Per maggiore chiarezza qui di seguito si riporta la pianta dell'immobile residenziale con la distribuzione degli ambienti.



Appartamento - Sub 2

La superficie commerciale omogenizzata dei vani principali e accessori, si ottiene applicando alle superfici reali misurate in loco i coefficienti già menzionati, che variano a seconda del tipo di edificio e di pertinenza da considerare.

Nello specifico si ha che:

$$S_{\text{reale, app}} = 32,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{reale, balconi}} = 3,00 \text{ mq} \quad S_{\text{reale, corte}} = 22,00 \text{ mq} \quad S_{\text{reale, soffitta}} = 18,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale S_{comm} totale si calcola sommando tutte le superfici commerciali dei vani principali, delle pertinenze e degli accessori.

$$S_{\text{comm, app}} = S_{\text{reale, app}} \times 1,00 = 32,00 \text{ mq} \times 1,00 = 32,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm, balc}} = S_{\text{reale, balc}} \times 0,30 = 3,00 \text{ mq} \times 0,30 = 0,90 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm, corte}} = S_{\text{reale, soffitta}} \times 0,10 = 22,00 \text{ mq} \times 0,10 = 2,20 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm, soffitta}} = S_{\text{reale, soffitta}} \times 0,35 = 18,00 \text{ mq} \times 0,35 = 6,30 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{comm, app}} + S_{\text{comm, balc}} + S_{\text{comm, corte}} + S_{\text{comm, soffitta}} = 41,40 \text{ mq}$$

Valutate le peculiarità del bene d'interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine (con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Allegato 14**), e sulla scorta delle conoscenze professionali, è stato individuato, anche in considerazione dello stato delle **rifiniture interne**, un valore di mercato pari a **1.050,00 €/mq**, pari al valore medio di mercato per immobile appartenenti alla stessa categoria (cfr. **Allegato 14**); tale valore è da ritenersi di

riferimento per immobili in condizioni di similarità per caratteristiche costruttive, di manutenzione e di localizzazione geografica.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore di mercato (€)
1.050,00 €/mq	41,40 mq	€ 43.470,00

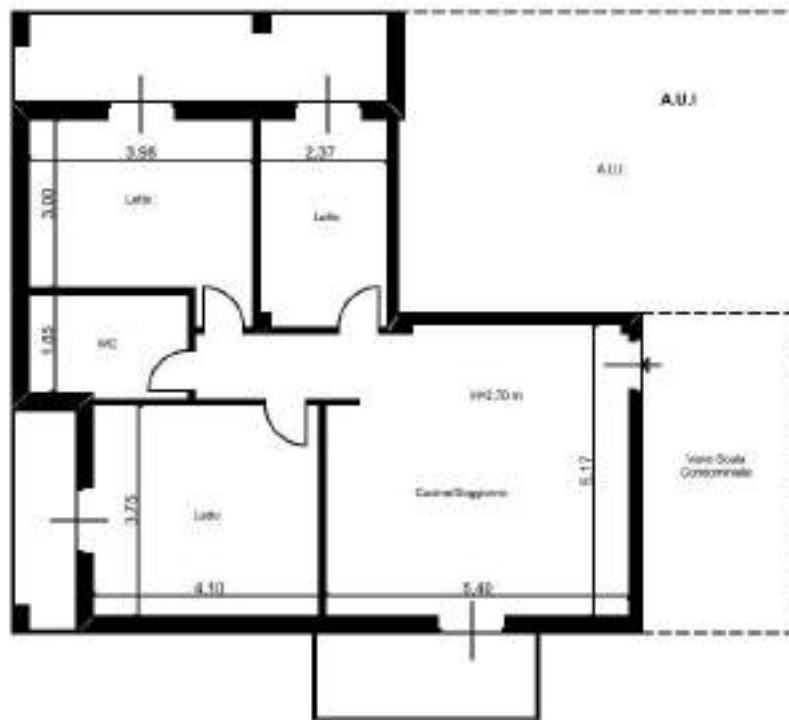
Il valore dell'immobile così individuato è determinato a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di esso, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; pertanto a questo valore andranno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

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	43.470,00
Riduzione forfetaria del 15%	- €	<u>6.520,50</u>
VALORE FINALE	€	36.949,50

LOTTO 2 – (sub 9 e sub 22)

L'appartamento ha una superficie lorda pari a 83,00 mq, e una superficie balconi pari a circa 6,00 mq. L'appartamento ha come pertinenza una soffitta, collocata al terzo piano, di 16 mq. Per maggiore chiarezza qui di seguito si riporta la pianta dell'immobile con la distribuzione degli ambienti.



Appartamento - Sub 9

La superficie commerciale omogenizzata dei vani principali e accessori, si ottiene applicando alle superfici reali misurate in loco i coefficienti già menzionati, che variano a seconda del tipo di edificio e di pertinenza da considerare.

Nello specifico si ha che:

$$S_{\text{reale, app}} = 83,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{reale, balconi}} = 6,00 \text{ mq} \quad S_{\text{reale, soffitta}} = 16,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale S_{comm} totale si calcola sommando tutte le superfici commerciali dei vani principali, delle pertinenze e degli accessori.

$$S_{\text{comm, app}} = S_{\text{reale, app}} \times 1,00 = 83,00 \text{ mq} \times 1,00 = 83,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm, balc}} = S_{\text{reale, balc}} \times 0,30 = 6,00 \text{ mq} \times 0,30 = 1,80 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm, soffitta}} = S_{\text{reale, soffitta}} \times 0,35 = 16,00 \text{ mq} \times 0,35 = 5,60 \text{ mq}$$

$$S_{comm} = S_{comm, app} + S_{comm, balc} + S_{comm, soffitta} = 90,40 \text{ mq}$$

Valutate le peculiarità del bene d'interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine (con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Allegato 14**), e sulla scorta delle conoscenze professionali, è stato individuato, anche in considerazione dello stato delle **rifiniture interne**, un valore di mercato pari a **1.050,00 €/mq**, pari al valore medio di mercato per immobile appartenenti alla stessa categoria (cfr. **Allegato 14**); tale valore è da ritenersi di riferimento per immobili in condizioni di similarità per caratteristiche costruttive, di manutenzione e di localizzazione geografica.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore di mercato (€)
1.050,00 €/mq	90,40 mq	€ 94.920,00

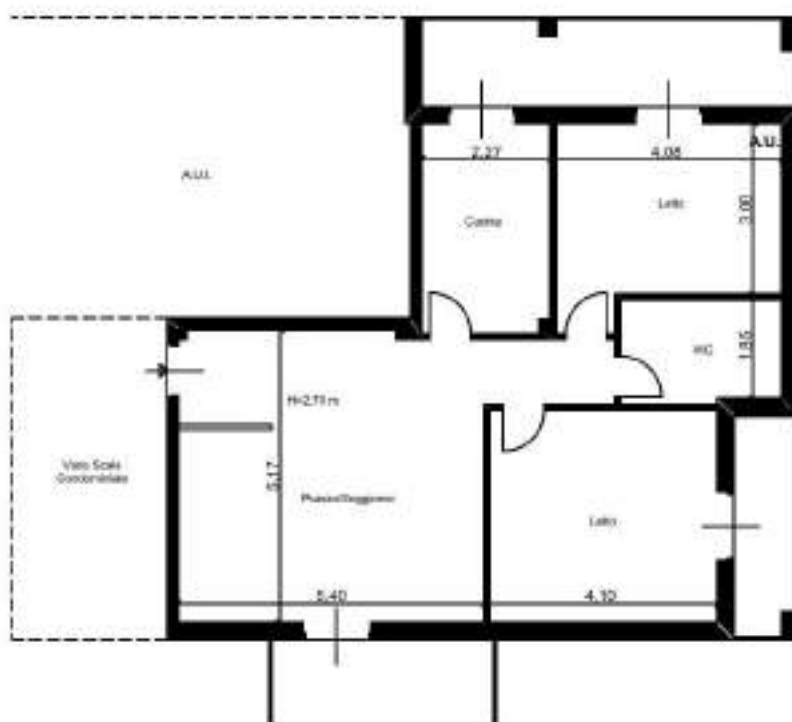
Il valore dell'immobile così individuato è determinato a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di esso, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; pertanto a questo valore andranno 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 pratica edilizia CILA in sanatoria, comprensivi di spese tecniche, stimati in **€ 1.000,00**;
- oneri relativi alla modifica e all'**aggiornamento dei dati catastali**, comprensivi di spese tecniche stimati in **€ 500,00**.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	94.920,00
Riduzione forfetaria del 15%	- €	14.238,00
Oneri per CILA in sanatoria	- €	1.000,00
Oneri per aggiornamento dati catastali	- €	<u>500,00</u>
VALORE FINALE	€	79.182,00

LOTTO 3 – (sub 10 e sub 23)

L'appartamento ha una superficie lorda pari a 83,00 mq, e una superficie balconi pari a circa 7,00 mq. L'appartamento ha come pertinenza una soffitta, collocata al terzo piano, di 11 mq. Per maggiore chiarezza qui di seguito si riporta la pianta dell'immobile con la distribuzione degli ambienti.



Appartamento - Sub 10

La superficie commerciale omogenizzata dei vani principali e accessori, è stata ottenuta applicando alle superfici reali misurate in loco i coefficienti già menzionati, che variano a seconda del tipo di edificio e di pertinenza da considerare.

Nello specifico si ha che:

$$S_{\text{reale, app}} = 83,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{reale, balconi}} = 7,00 \text{ mq} \quad S_{\text{reale, soffitta}} = 11,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale S_{comm} totale si calcola sommando tutte le superfici commerciali dei vani principali, delle pertinenze e degli accessori.

$$S_{\text{comm, app}} = S_{\text{reale, app}} \times 1,00 = 83,00 \text{ mq} \times 1,00 = 83,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm, balc}} = S_{\text{reale, balc}} \times 0,30 = 7,00 \text{ mq} \times 0,30 = 2,10 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm, soffitta}} = S_{\text{reale, soffitta}} \times 0,35 = 11,00 \text{ mq} \times 0,35 = 3,85 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{comm, app}} + S_{\text{comm, balc}} + S_{\text{comm, soffitta}} = 88,95 \text{ mq}$$

Valutate le peculiarità del bene d'interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine (con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Allegato 14**), e sulla scorta delle conoscenze professionali, è stato individuato, anche in considerazione dello stato delle **rifiniture interne**, un valore di mercato pari a **1.050,00 €/mq**, pari al valore medio di mercato per immobile appartenenti alla stessa categoria (cfr. **Allegato 14**); tale valore è da ritenersi di riferimento per immobili in condizioni di similarità per caratteristiche costruttive, di manutenzione e di localizzazione geografica.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore di mercato (€)
1.050,00 €/mq	88,95 mq	€ 93.397,50

Il valore dell'immobile 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 pratica edilizia **CILA** in sanatoria, comprensivi di spese tecniche, stimati in **€ 1.000,00**;
- oneri relativi alla modifica e all'**aggiornamento dei dati catastali**, comprensivi di spese tecniche stimati in **€ 500,00**.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	93.397,50
Riduzione forfetaria del 15%	- €	14.009,63
Oneri per CILA in sanatoria	- €	1.000,00
Oneri per aggiornamento dati catastali	- €	<u>500,00</u>
VALORE FINALE	€	77.887,88

LOTTO 4 – (sub 19)

La soffitta ha una superficie lorda pari a 17,00 mq.

La superficie commerciale omogeneizzata dei vani principali e accessori, sulla base delle misure esperite in loco e successivamente confrontate con gli elaborati planimetrici catastali, risulta essere pari a **5,95 mq**, ottenuta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente di omogeneizzazione opportuno, pari a 0,35.

Valutate le peculiarità del bene d'interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, elaborate tutte

le informazioni raccolte nel corso dell'indagine (con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Allegato 14**), e sulla scorta delle conoscenze professionali, è stato individuato, anche in considerazione dello stato delle **rifiniture interne**, un valore di mercato pari a **1.050,00 €/mq**, pari al valore medio di mercato per immobile appartenenti alla stessa categoria (cfr. **Allegato 14**); tale valore è da ritenersi di riferimento per immobili in condizioni di similarità per caratteristiche costruttive, di manutenzione e di localizzazione geografica.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore di mercato (€)
1.050,00 €/mq	5,95 mq	€ 6.247,50

Il valore dell'immobile 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.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	6.247,50
Riduzione forfetaria del 15%	- €	<u>937,13</u>
VALORE FINALE	€	5.310,38

LOTTO 5 – (sub 20)

La soffitta ha una superficie lorda pari a 12,00 mq.

La superficie commerciale omogeneizzata dei vani principali e accessori, sulla base delle misure esperite in loco e successivamente confrontate con gli elaborati planimetrici catastali, risulta essere pari a **4,20 mq**, ottenuta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente di omogeneizzazione opportuno, pari a 0,35.

Valutate le peculiarità del bene d'interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine (con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Allegato 14**), e sulla scorta delle conoscenze professionali, è stato individuato, anche in considerazione dello stato delle **rifiniture interne**, un valore di mercato pari a **1.050,00 €/mq**, pari al valore medio di mercato per immobile appartenenti alla stessa categoria (cfr. **Allegato 14**); tale valore è da ritenersi di riferimento per immobili in condizioni di similarità per caratteristiche costruttive, di manutenzione e di localizzazione geografica.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore di mercato (€)
1.050,00 €/mq	4,20 mq	€ 4.410,00

Il valore dell'immobile 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.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€ 4.410,00
Riduzione forfetaria del 15%	- € <u>661,50</u>
VALORE FINALE	€ 3.748,50

LOTTO 6 – (sub 21)

La soffitta ha una superficie lorda pari a 12,00 mq.

La superficie commerciale omogenizzata dei vani principali e accessori, sulla base delle misure esperite in loco e successivamente confrontate con gli elaborati planimetrici

catastali, risulta essere pari a **4,20 mq**, ottenuta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente di omogeneizzazione opportuno, pari a 0,35.

Valutate le peculiarità del bene d'interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine (con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Allegato 14**), e sulla scorta delle conoscenze professionali, è stato individuato, anche in considerazione dello stato delle **rifiniture interne**, un valore di mercato pari a **1.050,00 €/mq**, pari al valore medio di mercato per immobile appartenenti alla stessa categoria (cfr. **Allegato 14**); tale valore è da ritenersi di riferimento per immobili in condizioni di similarità per caratteristiche costruttive, di manutenzione e di localizzazione geografica.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore di mercato (€)
1.050,00 €/mq	4,20 mq	€ 4.410,00

Il valore dell'immobile 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.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	4.410,00
Riduzione forfetaria del 15%	- €	661,50
VALORE FINALE	€	3.748,50

LOTTO 7 – (sub 24)

La soffitta ha una superficie lorda pari a 12,00 mq.

La superficie commerciale omogenizzata dei vani principali e accessori, sulla base delle misure esperite in loco e successivamente confrontate con gli elaborati planimetrici catastali, risulta essere pari a **4,20 mq**, ottenuta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente di omogeneizzazione opportuno, pari a 0,35.

Valutate le peculiarità del bene d'interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine (con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Allegato 14**), e sulla scorta delle conoscenze professionali, è stato individuato, anche in considerazione dello stato delle **rifiniture interne**, un valore di mercato pari a **1.050,00 €/mq**, pari al valore medio di mercato per immobile appartenenti alla stessa categoria (cfr. **Allegato 14**); tale valore è da ritenersi di riferimento per immobili in condizioni di similarità per caratteristiche costruttive, di manutenzione e di localizzazione geografica.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore di mercato (€)
1.050,00 €/mq	4,20 mq	€ 4.410,00

Il valore dell'immobile 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.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	4.410,00
Riduzione forfetaria del 15%	- €	<u>661,50</u>
VALORE FINALE	€	3.748,50

LOTTO 8 – (sub 25)

La soffitta ha una superficie lorda pari a 12,00 mq.

La superficie commerciale omogenizzata dei vani principali e accessori, sulla base delle misure esperite in loco e successivamente confrontate con gli elaborati planimetrici catastali, risulta essere pari a **4,20 mq**, ottenuta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente di omogeneizzazione opportuno, pari a 0,35.

Valutate le peculiarità del bene d'interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine (con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Allegato 14**), e sulla scorta delle conoscenze professionali, è stato individuato, anche in considerazione dello stato delle **rifiniture interne**, un valore di mercato pari a **1.050,00 €/mq**, pari al valore medio di mercato per immobile appartenenti alla stessa categoria (cfr. **Allegato 14**); tale valore è da ritenersi di riferimento per immobili in condizioni di similarità per caratteristiche costruttive, di manutenzione e di localizzazione geografica.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore di mercato (€)
1.050,00 €/mq	4,20 mq	€ 4.410,00

Il valore dell'immobile 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.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	4.410,00
Riduzione forfetaria del 15%	- €	<u>661,50</u>
VALORE FINALE	€	3.748,50

LOTTO 9 – (sub 40)

La soffitta ha una superficie lorda pari a 11,00 mq.

La superficie commerciale omogenizzata dei vani principali e accessori, sulla base delle misure esperite in loco e successivamente confrontate con gli elaborati planimetrici catastali, risulta essere pari a **3,85 mq**, ottenuta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente di omogeneizzazione opportuno, pari a 0,35.

Valutate le peculiarità del bene d'interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare e il ridotto volume di compravendite di beni simili, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine (con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Allegato 14**), e sulla scorta delle conoscenze professionali, è stato individuato, anche in considerazione dello stato delle **rifiniture interne**, un valore di mercato pari a **1.050,00 €/mq**, pari al valore medio di mercato per immobile appartenenti alla stessa categoria (cfr. **Allegato 14**); tale valore è da ritenersi di riferimento per immobili in condizioni di similarità per caratteristiche costruttive, di manutenzione e di localizzazione geografica.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore di mercato (€)
1.050,00 €/mq	3,85 mq	€ 4.042,50

Il valore dell'immobile 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.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	4.042,50
Riduzione forfetaria del 15%	- €	<u>606,37</u>
VALORE FINALE	€	3.436,13

2.10. QUESITO 10

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.

Per ciò che concerne la formazione dei lotti omogenei in cui sono stati suddivisi i cespiti pignorati, si rimanda alla risposta del precedente Quesito 9 nella quale è indicato il loro valore e la superficie.

Per il riepilogo dei confini catastali degli stessi e la non necessità di operare alcun frazionamento catastale, si rimanda invece alla risposta del Quesito 01.

2.11. QUESITO 11

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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dalla 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.

Relativamente al presente quesito ci si riporta in toto alla relazione di accesso ai compendi pignorati redatta in data 05/09/2022 dall'████████████████████, nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare in questione, e depositata in atti unitamente ai relativi allegati. In particolare, per quanto riguarda i soggetti occupanti i cespiti pignorati, si rileva che nei verbali di sopralluogo allegati dall'████████████████████. ██████████ ed anche dal sottoscritto, sono riportati i nominativi delle persone in questione.

2.12. QUESITO 12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.13. QUESITO 13

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente le raffiguri.

Per le planimetrie degli immobili si rimanda all'**Allegato 10 – Elaborati grafici quotati – Stato di fatto degli immobili, mentre per la documentazione fotografica si rimanda all'Allegato 12.**

Si specifica che la suddetta documentazione fotografica, in quanto utile supporto raffigurativo dei beni oggetto di vendita, è stata volutamente organizzata in base ai lotti di vendita previsti. Nello specifico:

ESTERNO DEL COMPLESSO EDILIZIO: (foto 01-04)

LOTTO 1: appartamento SUB 02 (foto 05-14) soffitta SUB 18 (foto 15-18);

LOTTO 2: appartamento SUB 09 (foto 19-30) soffitta SUB 22 (foto 31-34);

LOTTO 3: appartamento SUB 10 (foto 35-52) soffitta SUB 23 (foto 53-62);

LOTTO 4: soffitta SUB 19 (foto 63-66);

LOTTO 5: soffitta SUB 20 (foto 67-70);

LOTTO 6: soffitta SUB 21 (foto 71-76);

LOTTO 7: soffitta SUB 24 (foto 77-82);

LOTTO 8: soffitta SUB 25 (foto 83-86);

LOTTO 9: soffitta SUB 40 (foto 87-90).

2.14. QUESITO 14

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.

Si rimanda all'**Allegato 15 – Descrizione riassuntiva dei lotti.**

2.15. QUESITO 15

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".

Si rimanda all'**Allegato 16 – Elaborato peritale in versione privacy in formato PDF.**

3. CONCLUSIONI

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° 37 pagine dattiloscritte e n°16 allegati, viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza.

Cosenza (CS), 02/10/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Stefano Dodaro

