

TRIBUNALE di COSENZA

XXXXXXXXXXXXXX

contro

Atto: Esec. Immobiliare n. 129/2016

Giudice dell'esecuzione: D.ssa GOGGIAMANI Francesca

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL TECNICO ESPERTO STIMATORE

(Ing. Aldo Filippelli)

Indice

| | | |
|---|------|----|
| 1 Premessa | Pag. | 3 |
| 2 Svolgimento delle operazioni peritali | Pag. | 5 |
| 3 Risposta ai quesiti | Pag. | 6 |
| 3.1 | Pag. | 7 |
| 3.2 | Pag. | 7 |
| 3.3 | Pag. | 8 |
| 3.4 | Pag. | 8 |
| 3.5 | Pag. | 10 |
| 3.6 | Pag. | 10 |
| 3.7 | Pag. | 10 |
| 3.8 | Pag. | 11 |
| 3.9 | Pag. | 12 |
| 3.10 | Pag. | 12 |
| 3.11 | Pag. | 12 |
| 3.12 | Pag. | 13 |
| 3.13 | Pag. | 13 |
| 3.14 | Pag. | 13 |
| 3.15 | Pag. | 15 |
| 4 Conclusioni | Pag. | 16 |
| Allegati | Pag. | 16 |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA Ufficio esecuzioni immobiliari

Reg. Esec. Immobiliari n. 129/2016

Ill.mo Sig Giudice dell'esecuzione Dott.ssa **Francesca Goggiamani**

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. **FILIPPELLI Aldo** con studio in Cosenza Via A. Lanza n. 14, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1404, è stato nominato dalla S.V. Ill.ma Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n. 129/2016 (contro _____ ed a favore della società _____) ed è comparso all'udienza del 22 Novembre 2017 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

1. *Verifichi, prima di ogni 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 od inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato..... e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento)*

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro In difetto dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.....Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;
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 di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Acquisite le informazioni di merito dallo studio del fascicolo d'ufficio, richiesto in fotocopia il 22-11-2017, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitogli, effettuando i sopralluoghi ritenuti necessari presso l'immobile oggetto di valutazione e gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei registri immobiliari, gli Uffici dell'Area Tecnica del comune di S. Stefano di Rogliano.

2. Svolgimento delle operazioni

Previa analisi e studio della documentazione del fascicolo, il sottoscritto ha definito e circoscritto il compendio della presente perizia, per come riportato nel verbale di pignoramento depositato il 03-05-2016 dai creditori procedenti, e successivamente ha attuato tutto quanto necessario per controllare la documentazione e verificare lo stato del bene.

In particolare in data 14-12-2017, il sottoscritto ha effettuato le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, richiedendo stralcio planimetrico del foglio di mappa, visure catastali e planimetria del bene pignorato (appartamento).

Acquisite le informazioni, i documenti amministrativi e gli elaborati di merito, ha dato corso al sopralluogo presso l'immobile di interesse al fine di ispezionare e verificare la consistenza dello stesso, controllare la conformità, accertare lo stato e la sua posizione, controllare le superfici, i confini ed i dati catastali.

Il primo accesso all'immobile sito in Via Panoramica n. 2 del comune di S. Stefano di Rogliano è stato predisposto in data 21-12-2017 ore 10.30 a mezzo invito trasmesso via pec alle parti; nel corso del sopralluogo si è proceduto ad effettuare misurazioni e fotografie dell'interno dell'appartamento e dello stato dei luoghi esterno, verificando che era cambiata la toponomastica da Via Panoramica n. 2 a Via S. Francesco di Paola n. 2.

Inoltre considerato che l'esecutato non ha fornito alcun documento durante il sopralluogo si è reso necessario recarsi, terminate le operazioni in loco, presso l'Ufficio Tecnico del Comune per richiedere e/o visionare atti urbanistici e documenti.

Per quanto riguarda l'identificazione dell'immobile e la definizione dell'iter tecnico-amministrativo relativo alla loro edificazione, oltre che per la definizione del rilascio delle documentazioni relative alla regolarità edilizia dell'immobile e l'esistenza o meno di richieste di condono, si sono fatte le seguenti indagini:

- in data 21-12-2017 e 15-01-2018 presso l'Area Tecnica del Comune di S. Stefano di Rogliano relativamente all'appartamento in catasto al fg 02 part.lla 714 sub 3;
- in data 28-02-2018 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza per richiedere ed accertare se, successivamente alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciata dal notaio Bice Bellini di Bergamo, vi erano state altre formalità sul bene oggetto della presente perizia dal 27-05-2016 alla data del 28-02-2018.

3. Risposte ai quesiti

Preliminarmente alla stesura delle risposte è opportuno precisare che, valutando la consistenza e le caratteristiche dell'immobile oggetto della procedura e gli identificativi catastali, è stato individuato un lotto unico così composto:

Lotto Unico: bene dell'esecutato
usufruttuari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno i genitori

per la sola nuda proprietà ed

= Appartamento in Via San Francesco di Paola n. 2 - S. Stefano di Rogliano (CS) in catasto urbano al foglio 02 particella 714 sub 3 categ. A7 cl. U consistenza 23 vani della superficie catastale di mq 509 Rend. Cat. € 1.781.78, escluso aree scoperte di mq 490 (ved Alleg. n. 2 e 5);

3.1 Risposta al quesito n.1: Verifichi, prima di ogni 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 od inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato..... e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento)

Da un attento studio del fascicolo si può affermare che la documentazione in esso contenuta è completa ed assolutamente idonea oltre che puntuale; in particolare è presente la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la rispondenza del diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto del pignoramento.

3.2 Risposta al quesito n.2: Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

Sulla scorta dei documenti reperiti ed in particolare dall'ispezione ipotecaria del 28-02-2018 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (Alleg. n.12) e dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciata dal Notaio Bice Bellini di Bergamo ed allegata al fascicolo emerge che sul bene pignorato sono presenti le seguenti limitazioni:

- **Pignoramento Immobiliare** notificato dal Tribunale di Cosenza il 03-03-2016 trascritto il 27-05-2016 al nn. 12461 R.G. e 10098 R.P. in favore della società con sede in [redacted] e contro [redacted] per la nuda proprietà sul bene distinto in catasto urbano al foglio 2 part.lla 714 sub.3 del comune di S. Stefano di Rogliano (prov. Cosenza);

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 15-06-2017 Reg. gen. al n. 16989 Reg. Part. N.1664 emessa dal Tribunale di Cosenza rep. 4404 del 16-08-2016.

3.3 Risposta al quesito n.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'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*

In data 14-03-2018 è stato richiesto uno stralcio della mappa catastale della zona ove è stato edificato il fabbricato nel quale è allocato il bene oggetto del pignoramento e da questo la particella è ben identificata. Dagli elaborati richiesti al Comune si deduce che il terreno su cui insiste il fabbricato risulta far parte di un piano di lottizzazione con indice territoriale di 0,98 mc/mq ed indice di fabbricabilità di 1,478 mc/mq, identificato con il lotto n.7 della superficie di 1005 mq e quindi con un volume realizzabile di 1485 mc inferiore a quello realizzato (Ved. *Alleg. n.3-6*).

3.4 Risposta al quesito n.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, pavimenti interni ed esterni, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona*

a) Bene di

Caratteristiche generali dell'edificio

L'edificio ove è allocato il bene di cui sopra, con una struttura portante in c.a. e tompani in laterizi a cassa vuota, trovasi nell'immediata periferia Sud-Est del centro di S. Stefano di Rogliano (CS) in una zona dotata di tutti i servizi con ampi cortili e aree di parcheggio e consta di un piano seminterrato, di un piano rialzato e di un sottotetto abitabile (ved. *Fot. nn. 1-3*).

La realizzazione è stata autorizzata con regolare Concessione Edilizia n. 2 del 04-02-2000, rilasciata dal comune di S. Stefano di Rogliano in ditta (Alleg. n.10).

Allo stato attuale l'intero edificio esternamente si presenta in buono stato con un cortile ben curato ed ampio (ved. Fot. nn. 1-3), all'incrocio tra la via P. Mirabelli e Via S. Francesco di Paola ex Via Panoramica.

Sui quattro lati l'edificio è circondato dalla corte attrezzata con aiuole e camminamenti e zone parcheggio a livello del piano seminterrato e rialzato.

Provenienza e descrizione dei beni

Tale immobile è pervenuto al signor _____ per costruzione diretta dell'edificio previo acquisto del lotto di terreno, individuato in catasto terreni al fg. 2 part.lla 532 360 e 88 per complessivi 1018 mq, dai signori _____ e _____

in forza dell'atto del 08-11-1999 n. 51725 di rep. Notaio dr. C. Viggiani registrato a Cosenza al n.7587 dell'11-11-1999.

L'appartamento oggetto del pignoramento si sviluppa tra il 1° e 2° piano ed è costituito da n. 4 stanze, ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli e n. 3 balconi oltre corridoio e vano scala al piano primo, mentre al piano 2° o sottotetto da 4 camere, cucina soggiorno, n. 2 bagni e n. 2 ripostigli (Alleg. n. 9 e 9 bis).

I pavimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica di buona qualità e ben messi in opera senza evidenti segni di deterioramenti ed usura, mentre quelli delle altre camere sono in gres porcellanato e posti in opera a regola d'arte. Gli infissi interni sono in legno tamburato e massello di buona fattura, mentre quelli esterni sono in PVC e vetrocamera con veneziane esterne in alluminio verde al piano primo, in plastica bianca e vetrocamera al piano sottotetto senza protezioni esterne, tutti in buone condizioni (ved. Fot. nn. 2-4 e 7).

I soffitti e le pareti dell'appartamento sono intonacati e pitturati, mentre le pareti delle cucine e le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle. La scala di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto è rivestita in legno massello, mentre il soffitto di quest'ultimo è parzialmente rivestito con perline di legno verniciate (ved. Fot. n.7-9 e 11-12 e 14).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed igienico-sanitario sottotraccia attualmente funzionante con pezzi igienici ed apparecchiature di buona qualità; l'impianto di riscaldamento a distribuzione orizzontale è autonomo a gas metano e termocamino con radiatori in alluminio al piano primo, mentre al piano sottotetto è a metano e stufa a pellet con radiatori in alluminio alimentati da una distribuzione pure orizzontale. La sua superficie lorda ricavata dal rilievo fatto è risultata pari a mq 240.60 (compreso vano scala) per un'altezza di ml 2.75 oltre a 59.00 mq di balconi al piano primo, mq 240.60 con un'altezza media di 2.2 ml al piano sottotetto (compreso vano scala circolare).

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo portoncino in legno massello dal pianerottolo esterno rialzato rispetto al cortile, mentre il piano sottotetto si raggiunge dall'interno del soggiorno attraverso una scala circolare a vista (ved. Fot. n.7); con altra scala di servizio si scende al piano seminterrato che non è interessato dal pignoramento.

L'area nella quale è situato il bene è tutta urbanizzata e completa di strade con relativo impianto d'illuminazione, reti idrica e fognante, rete telefonica e di raccolta delle acque bianche; mancano negozi e servizi che si trovano nelle immediate vicinanze.

3.5 Risposta al quesito n.5: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, nc, 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 l'individuazione del bene; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c)*

Dai dati raccolti attraverso la documentazione ed in loco si deduce che la descrizione del bene fatta sopra si differenzia leggermente dai dati presenti nel pignoramento e precisamente nei confinanti e nella toponomastica (che è stata cambiata in questi ultimi anni) ma in ogni caso hanno identificato ed individuato sempre il bene pignorato.

3.6 Risposta al quesito n.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;*

Dal confronto tra la documentazione catastale (pianta planimetrica) e l'attuale situazione si sono rilevate alcune piccole difformità dovute a mancanza o aggiunta di tramezzi. Tali difformità si possono sanare attraverso una variazione catastale (Docfa) aggiornando le piante per come attualmente risultano con un costo medio di € 500.

3.7 Risposta al quesito n.7: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dai documenti reperiti all'ufficio tecnico del comune risulta che l'area interessata dall'edificio ricade nella zona C1 di espansione e risulta all'interno di un piano di lottizzazione con indice di fabbricabilità di 1.478 mc/mq, distanza dai confini di ml 5, altezza massima di 8.5 ml (Alleg. n.3-4).

Allo stato attuale l'area si può considerare una zona di completamento del piano di lottizzazione dell'epoca ove sono possibili eventuali ristrutturazioni mantenendo le caratteristiche tipologiche costruttive e dei materiali, i volumi e le superfici esistenti, nonché la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico.

3.8 Risposta al quesito n.8: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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 artt. 46,5 comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, 6 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 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono*

Allo stato attuale l'appartamento differisce dalla planimetria del progetto approvato (Alleg. n. 7 e 8) nelle tramezzature del sottotetto e per l'esistenza della scala per il seminterrato, ma risulta con una distribuzione quasi identica alla planimetria catastale a suo tempo presentata.

Ciò è riscontrabile dal confronto tra la planimetria catastale, quella di progetto e la planimetria attuale rilevata in sede di sopralluogo (ved. Alleg. n. 6-9 e 9 bis)).

L'appartamento è in possesso del certificato di agibilità del 11-10-2005 rilasciato dal comune di S. Stefano di Rogliano per l'intero edificio (ved. Alleg. n. 11).

L'appartamento ha quindi consistenza e corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori oltre ad essere quasi rispondenti alla planimetria catastale presentata all'epoca all'UTE.

Comunque le difformità rilevate non costituiscono gravi problemi e quindi si può affermare che esse sono sanabili e rientrano nella volumetria consentita all'interno del lotto.

3.9 Risposta al quesito n.9: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento

Dalla conformazione del bene e dalla relativa distribuzione interna delle stanze e degli impianti esistenti, descritti in precedenza, non si ipotizza una possibile suddivisione del bene pignorato in più lotti, né si può prendere in considerazione una qualunque suddivisione se non sostenendo massicci interventi e di conseguenza incendi-costi.

3.10 Risposta al quesito n.10: Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti..... Indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro

Per come detto al punto 3.9 e considerato che l'esecutato ha attualmente la sola nuda proprietà sull'intero bene, risulta impraticabile la formazione di più lotti.

3.11 Risposta al quesito n.11: Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro In difetto dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Sulla base delle certificazioni anagrafiche rilasciate dal comune di S. Stefano di Rogliano in data 26-03-2018 e dalla diretta costatazione durante il sopralluogo del 21-12-2017 si può affermare che l'appartamento è abitato dalla famiglia dell'esecutato () e dai suoi genitori ().

3.12 Risposta al quesito n.12: Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'esecutato non è separato né i genitori dell'esecutato sono separati e quindi non esiste alcun provvedimento di assegnazione dell'immobile.

3.13 Risposta al quesito n.13: Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Trattandosi di un appartamento in villino e di recente costruzione non essendoci spese condominiali e di manutenzione ma solo di gestione dell'appartamento e del cortile per queste ultime si può ipotizzare una spesa annuale di circa 500 €.

3.14 Risposta al quesito n.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... Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri 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;

La valutazione della descritta unità immobiliare è stata fatta sia direttamente con un procedimento sintetico che tiene conto delle attuali quotazioni del mercato edilizio in zone e condizioni simili, sia utilizzando il reddito producibile dell'immobile al saggio di capitalizzazione corrente.

Da accurate indagini svolte sulla zona interessata dal bene e tenuto conto dei dati elementari omogenei degli operatori del settore e di quelli forniti dall'Agenzia del Territorio (OMI), nonché dell'attuale andamento del mercato, si sono formulati i seguenti prezzi medi unitari:

-Appartamenti di tipo civile in villini relativamente recenti e normali € 830.00 al mq

Considerato che il bene:

- è in possesso dell'abitabilità ed è ben rifinito;
- non necessita di interventi di restauro e risanamento al suo esterno ed all'interno;
- la distribuzione interna è quasi rispondente alla planimetria catastale;

il costo unitario al mq per l'immobile prima descritto comprensivo delle pertinenze e quote sulle parti comuni si può fissare, utilizzando una maggiorazione di circa il 2% per le rifiniture, in:

€. 850.00 €/mq;

e quindi, il valore complessivo più probabile del bene intero ed indiviso risulta essere:

$$Vp1 = 481.20 * 850.00 = €. 409.020,00$$

A conferma di tale valutazione l'approccio attraverso la capitalizzazione del reddito annuo lordo percepibile attraverso un saggio di capitalizzazione $r = 3.0\%$, fornisce rispettivamente:

-per un reddito annuo di €. 15 000 (Rn) dell'abitazione il valore lordo risulta:

$$VI = Rn/r = 500.000.00$$

Detratte ovviamente le spese di manutenzione, di ammortamento, di assicurazione, di amministrazione, di imposte e servizi che incidono per un 20-35%, il valore più probabile del bene risulta, considerando una incidenza del 20% delle precedenti spese in quanto l'immobile non necessita di una incisiva manutenzione straordinaria:

$$Vp2 = VIa * 0,80 = €. 400.000.00$$

A seguito di quanto sopra la più probabile quotazione di mercato da assegnarsi all'immobile oggetto di stima può ragionevolmente porsi pari alla media dei due risultati ottenuti sopra (Vp1 e Vp2) e quindi:

il valore stimato del bene (quota 1/1) è: €. 404.510,00

che ridotto del 5% per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti risulta: €. 384.284,00

Pertanto complessivamente il valore stimato del bene oggetto di pignoramento e relativo alla quota della sola nuda proprietà dell'esecutato in cifra tonda, tenendo conto del coefficiente riduttivo pari a 0,50 per la nuda proprietà in corrispondenza dell'età media dei genitori dell'esecutato di anni 66 riportato in tabella, si ha:

€. 192.142.00 (centonovantaduemilacentoquarantadue/00)

Per un eventuale trasferimento il bene di cui sopra, risultante "bene personale dell'esecutato", ai fini fiscali, dovrà essere soggetto alla sola imposta di registro.-

4. Conclusioni

Nella speranza di aver adempiuto a quanto richiestomi con dovizia e rigore metodologico si riportano di seguito gli allegati e la documentazione fotografica.

Allegati :

- Vista aerea della zona - S. Stefano di Rogliano (alleg. n.1);
- Stralcio catastale, di PRG e di P.L. (alleg. n.2, n. 3 e n. 4);
- Visura e Planimetria catastale appartamento (alleg. n. 5 e 6);
- Pianta di Progetto appartamento oggetto di pignoramento (alleg. n.7 e 8);
- Pianta Attuale rilevata dell'appartamento pignorato (alleg. n.9 e 9 bis);
- copia concessione edilizia n. 2 del 4-02-2000 (alleg. n.10);
- copia certificato di agibilità (alleg. n.11);
- copia ispezione ipotecaria dal 27-05-2016 al 28-02-2018 (alleg. n.12)
- Documentazione fotografica (alleg. n.13)-

Il Perito CTU

(Ing. Filippelli Aldo)