

TRIBUNALE DI COSENZA

Rif. Procedura R.G.: 100/2018 Esecuzioni Immobiliari.

Parti: ■ Banca (Creditrice Procedente) contro ■ e ■ (Debitori esecutati).

Signor Giudice: Dott.Giorgio PREVITE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Cosenza, lì 01/12/2019

IL C.T.U.

Ing. Eugenio Perri



1. Sommario

1. <u>Sommario</u>	1
2. <u>Premessa</u>	3
3. <u>Iter delle operazioni peritali</u>	4
3.1 <u>Indagini presso enti ed uffici preposti</u>	4
3.2 <u>Sopralluogo</u>	5
4. <u>Risposte ai quesiti</u>	7
4.1 <u>Quesito n. 0- Verifica Preliminare</u>	7
4.2 <u>Quesito n. 1</u>	9
4.3 <u>Quesito n. 2</u>	12
4.4 <u>Quesito n. 3</u>	13
4.5 <u>Quesito n. 4</u>	15
4.6 <u>Quesito n. 5</u>	15
4.7 <u>Quesito n. 6</u>	17
4.8 <u>Quesito n. 7</u>	17
4.9 <u>Quesito n. 8</u>	19
4.10 <u>Quesito n. 9</u>	19
4.11 <u>Quesito n. 10</u>	32
4.12 <u>Quesito n. 11</u>	34
4.13 <u>Quesito n. 12</u>	34
4.13 <u>Quesito n. 13</u>	34
4.14 <u>Quesito n. 14</u>	35
4.15 <u>Quesito n. 15</u>	36
5. <u>Conclusioni</u>	37
6. <u>Elenco allegati</u>	39

2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva n. R.G. 100/2018 pendente presso il Tribunale di Cosenza.

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 21/04/2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 11/05/2018 al n. 11974 R.G. ed al n. 9412 R.P., la [REDACTED], per il tramite dell'Avv. Giuseppe Grillo, ha richiesto l'espropriazione per i diritti di proprietà del cespite appartenente, per la quota di ½ ciascuno, ai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], appresso indicato:

- Immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo, individuato al Catasto Fabbricati al
 - Foglio di Mappa n. **62** Particella n.**769** Sub **2**
(Zona Cens.2 - Cat.: A/3 - Classe 3 consistenza di 5,5 vani- rendita catastale di € 340,86 – superficie catastale 86 mq., ubicato in Via Sant'Antonello, c.m. presso Residence *Casanova*)

Accogliendo la richiesta del *Creditore Procedente*, il Sig. Giudice, in data 31/08/2019, ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale (Allegato n.1 alla presente relazione), il sottoscritto Ing. Eugenio Perri, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3828 con dal 19/04/2004, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4165/2007.

CIÒ PREMESSO

il perito estimatore (C.T.U.), esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, presenta la seguente

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

3. Iter delle operazioni peritali

Il sottoscritto **Ing. Eugenio Perri**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono svolte attraverso due fasi congiunte, la prima finalizzata all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, la seconda consistente in apposito sopralluogo per l'esame della situazione dei luoghi e del bene oggetto di pignoramento.

Per l'espletamento dell'incarico affidatogli il sottoscritto ha condotto indagini presso:

- 1) gli uffici del *Catasto dell'Agenzia delle Entrate Sez. di Cosenza*,
- 2) gli uffici del *Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Sez. di Cosenza*,
- 3) l'ufficio Tecnico – Urbanistico del *Comune di Montalto*;

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti, previo invio di regolari comunicazioni il 27/09/2019, il sottoscritto ha eseguito apposito sopralluogo presso gli immobili anzidetti ubicati in Via Sant'Antonello, c.m. presso il Complesso "*Residence Casanova*" nel Comune di Montalto Uffugo.

Le risultanze del suddetto sopralluogo sono desumibili dal verbale, che viene allegato in originale alla presente relazione (Allegato n.2).

3.1 Indagini presso enti ed uffici preposti

In data 26/07/2019, si sono svolte le indagini presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza (Sez. Territorio dell'Agenzia delle Entrate: Portale Telematico SIS.TER)*, attraverso le quali sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Visura catastale storica dei singoli cespiti;
- Estratto di mappa del sito
- Planimetria Catastale;

che sono allegati in esemplare originale (estratto) alla presente relazione (Allegato n. 3).

In data 30/09/2019, il sottoscritto tramite il portale telematico degli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Sez. di Cosenza ha richiesto un'ispezione relativamente al cespite già indicato alla pag.3, al fine di evidenziare tutte le formalità pregiudizievoli riscontrabili, a partire dal ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Il report estratto è riportato in allegato alla presente relazione (Allegato n.4), congiuntamente all'evidenza della nota contenente la formalità relativa al pignoramento di che trattasi.

È stato accertato, inoltre verificato, che l'acquisto non è avvenuto per successione ereditaria, ma bensì per atto di compravendita del Notaio Calvelli Anna in data 26/02/2009 Rep.n.60483/12069 Reg.Part.3646 Reg.Gen.5199.

Successivamente il sottoscritto ha reperito, presso lo Studio Notarile Calvelli Anna, l'atto di provenienza dell'immobile. (Allegato 5)

In data 05/10/2019, lo scrivente C.T.U., a mezzo P.E.C., ha richiesto all'Ufficio preposto del Comune di Montalto Uffugo la seguente documentazione, relativa al cespite interessato dalla procedura:

- Permesso a Costruire;
- Dichiarazione di agibilità;
- Esistenza di eventuali violazioni;
- Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, diritti demaniali
- Altro gravame di natura edilizia-urbanistica.

Il Comune ha dato riscontro specificando che ai fini della consultazione/estrazione atti era necessario accedere mediante richiesta di Atti ex L.241/90 e relativo versamento di € 60,00 (euro 60,00).

Il C.T.U., dopo aver seguito l'istruttoria di istanza di Accesso agli Atti, ha estratto la documentazione d'Ufficio in base alla quale è possibile dare riscontro al relativo quesito formulato; lo stralcio della documentazione tecnica prelevata è riportata nell'Allegato n.6.

3.2 Sopralluogo

In data 16/09/2019, lo scrivente C.T.U. ha inviato, sia a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno sia a mezzo P.E.C., apposita comunicazione con la quale si preannunciava il sopralluogo per il giorno 27 Settembre 2019 alle ore 09:30 presso l'immobile oggetto di vertenza, per analizzarne la consistenza, la superficie, la qualità, le caratteristiche, lo stato manutentivo e di conservazione.

Le parti sono state avvertite tramite:

- lettera raccomandata a/r n° 154295261656, inviata alla Sig.ra [REDACTED];
- lettera raccomandata a/r n° 154295261645, inviata al Sig. [REDACTED];

➤ messaggio di posta certificata, identificativo del messaggio: opec292.20190916103256.11152.372.1.65@pec.aruba.it del 16/09/2019, ricevuto regolarmente dall'Avv. Giuseppe Grillo;

Si riportano, all'Allegato n.7, le ricevute delle raccomandate inviate e la ricevuta della comunicazione di P.E.C. anzidetta.

Il sopralluogo è stato effettuato nella data fissata, giorno 27 Settembre 2019 (sebbene gli avvisi di ritorno mediante racc. a/r non fossero ancora stati consegnati al C.T.U., gli Esecutati, non hanno opposto alcuna resistenza all'ingresso dello scrivente presso gli immobili di che trattasi; addirittura, la Sig.ra [REDACTED] ha contattato precedentemente il CTU per posticipare di un'ora l'avvio delle operazioni stesse, per motivi personali).

In tale data è stato eseguito un rilievo fotografico dei beni ed è stata verificata la consistenza degli stessi; è stato altresì eseguito un rilievo geometrico (mediante distanziometro di tipo a *laser* e metro tradizionale) al fine di ragguagliare/verificare i dati reperiti *in situ* con quelli dimensionali già registrati presso la Sezione Territorio (Catasto) dell'Agenzia delle Entrate

Si è presa visione di tutti le parti degli immobili oggetto di contratto di mutuo fondiario di Rep.60484 Racc.12070 del 26/02/2019 che vedeva i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] quale *parte mutuataria*.

Il fabbricato è stato visionato sia internamente che esternamente e sullo stesso è stato eseguito anche rilievo planimetrico per individuarne le esatte superfici, sull'unico livello costituente lo stesso, cioè il livello Terra.

Le operazioni anzidette sono state realizzate alla presenza continua dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED].

Il rilievo fotografico che riproduce lo stato dei luoghi, distinti per le singole stanze di cui si compone l'abitazione, si riporta nell'Allegato n.10 del presente elaborato.

Alle ore 10:30 si sono concluse le operazioni di sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale, sottoscritto dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], dal Custode incaricato Dott.ssa Cecilia Carrisi e dallo scrivente C.T.U. Ing. Eugenio Perri (Allegato n.2).

4. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatogli, il Perito incaricato, ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo puntuale i quesiti posti dal Sig. Giudice e le corrispondenti risposte, così da fornire una lettura immediata della presente perizia, articolata in un contesto organico in cui è possibile cogliere gli elementi di analisi e di valutazione richiesti.

4.1 Quesito n. 0 - Verifica Preliminare

“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 e 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 del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa”.

Risposta al Quesito 0 - Verifica Preliminare:

Prima di procedere ad ogni altra attività, il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma Codice di Procedura Civile.

Le indagini per appurare quanto sopra sono state eseguite, al fine di garantire l'oggettività dei riscontri ottenuti, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio/Catasto, presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per dare le risposte ai quesiti posti (oltreché dal Portale Telematico del Tribunale di Cosenza mediante il Software SLPW che ha consentito di acquisire la documentazione in atti).

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2° Codice di Procedura Civile risulta completa e corretta e si è ritenuto di poter procedere alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti posti dal signor Giudice.

Nella fattispecie, infatti, si segnala al Sig. Giudice che, fra gli altri documenti, è stata rilevata in atti la presenza della **Certificazione (Relazione) Notarile Sostitutiva** del 31/05/2018 a firma del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini in Messina alla Via Nino Bixio, 89 dove sono certificate le iscrizioni e trascrizioni sul bene pignorato ed i relativi dati censuari catastali che individuano inequivocabilmente il bene pignorato; la Certificazione di che trattasi risale sino ad atto di acquisto derivativo/originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, si precisa che, nella Certificazione Notarile Sostitutiva prefata sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici del bene pignorato.

In atti non è stato rinvenuto il certificato di stato civile/certificato di matrimonio degli esecutati e pertanto il Perito Estimatore ha provveduto ad acquisire lo stesso mediante il preposto Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza, congiuntamente al certificato di matrimonio con indicazione di annotazioni a margine.

I certificati dello stato civile degli esecutati ed il certificato di matrimonio sono riportati nell'Allegato n.11 alla presente relazione (da cui si evince che gli esecutati hanno scelto il regime di separazione dei beni).

Tutto ciò premesso, si procederà, pertanto, alla stesura della seguente relazione peritale.

4.2 Quesito n. 1

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

Risposta al quesito n. 1

Il bene in esame è ubicato all'interno del complesso immobiliare denominato “Casanova” sito alla Via Sant'Antonello c.m. nel Comune di Montalto Uffugo, all'incrocio con la Via Venezia; il complesso nel suo insieme confina, su tutti e quattro i punti cardinali, con corte scoperta di pertinenza dello stesso.

È costituito da numero 5 livelli, di cui un piano seminterrato, un piano terra e tre livello fuori terra.

Al complesso si accede da cancello carrabile attestato su recinzione esterna che coincide, sostanzialmente, con il confine dell'area su cui è stato edificato il complesso medesimo (costituito da due corpi di fabbrica distinti, con area esterna e parcheggi comuni).

L'immobile oggetto di procedura ha una superficie complessiva di 86,00 mq., di cui 81 mq. senza le aree scoperte ed è ubicato al piano Terra dello complesso stesso.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al Foglio **62** Particella **769** Sub **2**, di Categoria A/3, interno 2, di consistenza di 5,5 vani e con Rendita Catastale di euro 340,86.

L'immobile confina a Nord con altro appartamento facente parte dello stabile, a Sud e ad Est con corte condominiale (a cui si accede dal livello seminterrato dello stabile o, internamente, da vano scala) e ad Ovest con Vano Scala Interno e Vano Ascensore; catastalmente confina con corte comune (area esterna), bene comune non censibile (vano scala) ed altro Subalterno (altro appartamento)

L'immobile è realizzato con struttura portante in telaio di calcestruzzo armato, tompagnatura perimetrale ed interna in laterizio tradizionale e rifiniture tradizionali di tipo civile (sia

relativamente agli intonaci che agli impianti ed agli infissi), per come si addice ad ambienti residenziali come quello di che trattasi.

Internamente l'immobile è suddiviso nei seguenti ambienti (per come è possibile visionare nella Planimetria dell'Allegato n.3):

- Ingresso/Soggiorno
- Cucina
- N.2 Camere
- N.2 W.C.
- Disimpegno (Corridoio)
- Due Balconi, di cui uno sul lato Est ed uno sul lato Sud.

Si riporta appresso, per pronta visione, la Fotografia n.1 da dove è possibile visionare l'intero stabile in cui l'immobile sopra descritto è ubicato, la Fotografia n.2 da cui è possibile visionare l'accesso allo stesso e la Fotografia n.3 da cui è possibile visionare la scala condominiale di ingresso all'immobile.



Figura n.1: Complesso Immobiliare "Casanova" in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura, vista da via St. Antonello.



Figura n.2: Cannello pedonale e carrabile di ingresso al Complesso Immobiliare "Casanova".



Figura n.3: Corte interna dello stabile e vista della scala condominiale di accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

È opportuno specificare, in riscontro al quesito n.1, che non sussistono le condizioni per la formazione di più lotti, sia per la presenza di vincoli architettonici (conformazione geometrica/funzionale già definita) sia per non ledere diritti di terzi.

4.3 Quesito n. 2

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

Risposta al quesito n. 2

Trattasi di fabbricato di recente epoca costruttiva (anno 2008-2009) la cui struttura portante è realizzata in telaio di calcestruzzo armato e compagnatura con caratteristica termica costituita da laterizio classico forato.

L’immobile è rifinito, esternamente, con intonaco tradizionale civile di tipo liscio, tinteggiatura e con elementi ornamentali minimali, in stato conservativo buono; il solaio inferiore (contro i magazzini del piano interrato) è realizzato da travetti prefabbricati portanti ed interposti tavelloni in laterizio di adeguata dimensione, così come il solaio superiore, di medesima tipologia costruttiva (contro solaio interno: pavimento interno del piano primo).

L’immobile confina a Nord con altro appartamento facente parte dello stabile, a Sud e ad Est con corte condominiale e ad Ovest con Vano Scala Interno e Vano Ascensore.

All’interno l’immobile si presenta in buono stato conservativo, rifinito con pavimento in piastrelle di gres porcellanato, intonaci civili di tipo liscio con dipintura in tinta ed elementi ornamentali; i due W.C. presenti nell’immobile sono rivestiti a tutt’altezza con piastrelle in ceramica classica.

Esistente l’impianto elettrico, avente caratteristiche adeguate alla tipologia di costruzione, l’impianto termico, costituito da caldaia combinata (riscaldamento ed A.C.S.) ed elementi in alluminio, e l’impianto idrico-sanitario a servizio dei W.C. presenti (uno con doccia ed uno con

vasca da bagno, oltrech  con lavabo, tazza e *bidet*). Da segnalare la presenza di due unit  mono-split per il raffrescamento dell'ambiente soggiorno e camera da letto.

Gli infissi esterni sono del tipo in PVC con doppio vetro, taglio termico e finitura in legno, sia interna che esterna; gli infissi interni, di colore marrone, sono realizzati in legno ordinario (tamburato).

L'accesso all'immobile   agevolmente garantito mediante la strada comunale di Via Sant'Antonello, sia quello pedonale che quello carrabile, con possibilit  di parcheggio garantita da posto auto di pertinenza dell'immobile stesso.

L'art. 8 Bis del Decreto-legge del 22/06/2012 n. 83 (che ha integrato l'art.10 del D.P.R. 633/1972 a far data dal 12/08/2012 – all'art.9 -) cos  novella:

“Sono esenti dall'Imposta le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione”.

Da quanto precede, e da quanto si legge nell'atto di compravendita dell'immobile pignorato (Allegato n.5), non sussistono le condizioni per l'imposizione di I.V.A. in caso di alienazione del bene a soggetti terzi.

4.4 Quesito n. 3

“Provveda l'Esperto ad 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”;

Risposta al quesito n. 3

L'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato con Permesso a Costruire n.81 del 22/08/2006 e successivo Permesso a Costruire in Variante n.111 del 11/12/2007.

L'immobile è dotato di regolare Certificato di Agibilità n.13 del 05/02/2009 prot.n.3386 rilasciato dal Responsabile Comunale delle Attività Edilizie; l'immobile, pertanto, è stato realizzato in data successiva al 2 settembre 1967 .

4.4 Quesito n. 4

“Provveda l'Esperto ad 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 ”

Risposta al quesito n. 4

In seguito ad istanza formulata all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo è possibile asserire che l'immobile è provvisto di regolare Permesso a Costruire rilasciato dall'Ente Comunale in data 22/08/2006 al n. 81 e successivo Permesso a Costruire in Variante n.111 del 11/12/2007

Dalla documentazione tecnica estratta per il tramite dell'Arch. Chiappetta, n.q. di Responsabile Ufficio Tecnico Comunale, non si rileva la presenza di opere abusive né di presenza di istanze di condono.

Dalla consultazione della stessa documentazione, e dalla contestuale visione dello stato dei luoghi del 27/09/2019, è possibile asserire che non sono state rilevate difformità di tipo urbanistico.

4.5 Quesito n. 5

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

Risposta al quesito n. 5

Trattasi di cespiti già iscritti al Catasto Fabbricati del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montalto Uffugo e non più al catasto terreni e pertanto non sarà allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

4.6 Quesito n. 6

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

Risposta al quesito n. 6

Da quanto verificato in atti alla procedura di esecuzione immobiliare ed in base a quanto riportato nei dati catastali (sia all'archivio grafico che all'archivio censuario: Planimetria Catastale e Visura Catastale), è possibile asserire che l'immobile è catastalmente individuato secondo gli estremi catastali censuari sopra forniti e tali elementi (riportati alla pag.3, e successive, della

presente relazione) sono sufficienti per eseguire eventuale emissione di decreto di trasferimento a soggetti Terzi.

Per completezza di trattazione, tuttavia, è necessario segnalare che all'archivio catastale grafico esiste una lieve difformità.

Tale difformità (visibile nella Planimetria Catastale di cui all'Allegato n.3) si estrinseca nell'assenza di effettiva divisione interna (tramezzatura) che dovrebbe costituire il ripostiglio: tale tramezzatura non esiste e tale ripostiglio è, infatti, riportato solo sulla planimetria catastale in atti ma non nello stato reale giacché la cucina si estende fino al muro confinante con il vano scala.

Lo scrivente Perito, per come specificato nel quesito, ha provveduto (per come richiesto nel quesito) ad eseguire tale variazione catastale mediante presentazione di Do.C.Fa (Documenti Catasto Fabbricato) n° CS0129598 del 06/11/2019 (Approvata e protocollata in data 07/11/2019 al prot. 2019CS0129598 Cod. 000AN208P) che, di fatto, ha aggiornato la Planimetria Catastale dell'immobile .

Allo stato, pertanto, anche all'archivio catastale grafico esiste corrispondenza tra quanto aggiornato in atti e la realtà.

L'Allegato n.8 riporta l'Elaborato di cui alla Procedura Do.C.Fa eseguita dallo scrivente e, pertanto, la nuova Planimetria Catastale.

All'uopo, al fine di regolarizzare anche dal punto di vista edilizio tale lieve difformità, è necessario presentare al Comune di Montalto la C.I.L.A.: *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata* ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 6 bis e successivo D.Lgs. n.222 del 25/11/2016, art. 3; nel caso di specie, essendo i lavori già eseguiti, trattasi di C.I.L.A. "*tardiva*" che prevede la sanzione pecuniaria pari ad euro mille/00 (€ 1.000,00).

Oltre a tale somma sanzionatoria devono essere riconosciuti gli oneri professionali per la presentazione della pratica medesima da parte di tecnico (Geometra, Ingegnere o Architetto) per un valore di euro seicento/00 (€ 600,00) ed i tributi per la presentazione della stessa pari ad euro cento/00 (€ 100,00).

4.7 Quesito n. 7

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

Risposta al quesito n. 7

La data di notifica dell’atto di pignoramento è ascrivibile al giorno 11/05/2018: a quella data, per come appurato attraverso la consultazione dei dati dell’ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia Entrate – Sez. Territorio), la parte esecutata era intestataria dell’immobile di che trattasi per la quota di ½ ciascuno, appunto in capo ai Sigg.ri [REDACTED]

Non è possibile separare la quota *pro-capite* degli intestatari mediante materiale separazione di porzione di valore pari alla quota stessa, in virtù delle caratteristiche geometriche/tecniche/funzionali/distributive dell’abitazione pignorata.

Per quanto precede, si chiarisce che l’immobile non è comodamente divisibile in porzioni proporzionali alle quote di proprietà dei Sigg. [REDACTED], né sussistono condizioni di opportunità di divisione immobiliare, né sussistono, tantomeno, le condizioni tecniche (cioè dal punto di vista edilizio-urbanistico) per effettuare divisioni di detto immobile.

4.8 Quesito n. 8

“Provveda l’Esperto a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri,

anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Risposta al quesito n. 8

Dalla consultazione dell'ispezione ipotecaria (Allegato n.4) effettuata sul cespite di cui al Foglio 62 P.IIIa 769 Sub 2, nel periodo dal 01/01/1998 al 01/10/2019, è possibile verificare la provenienza dell'immobile in capo agli odierni esecutati: infatti, in data 26/02/2009, davanti alla Dottoressa Anna Calvelli, Notaio in Rende, è stata regolarmente eseguita "compravendita immobiliare tra vivi" ai fini del passaggio di proprietà dell'immobile dalla società costruttrice [REDACTED] ai Signori [REDACTED]. Tale formalità è regolarmente trascritta con nota di Trascrizione del 27/02/2009 Reg.Part. n.3646 Reg.Gen.n.5199 Rep. 60483/12069 del 26/02/2009.

Dalla consultazione dell'ispezione è possibile leggere di altre due formalità (la seconda e la terza).

La seconda è relativa all'*iscrizione di volontaria di ipoteca* derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario relativo, appunto, al mutuo dai Sigg. [REDACTED] presso l'Istituto Bancario precedente all'attuale pignoramento; tale iscrizione è del 27/02/2009 di Reg.Part. n.791 Reg.Gen.n.5200 Rep. 60484/12070 del 26/02/2009.

La terza è relativa ad iscrizione di *Annotazione – Restrizione di beni* del 22/04/2009 di Reg.Part.1505 Reg.Gen.11243 di Repertorio n.30978/14071 del 20/02/2009 in forza di atto per Notaio De Santis Luigi (tale formalità è relativa ad ipoteca iscritta sul terreno su cui, poi, è stata eseguita l'edificazione, riportato in catasto terreni al foglio 62 p.IIIa 735 e 737.)

La quarta formalità è quella di trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili di cui si è dato atto già nella fase preliminare della presente relazione (dell'11/05/2018 Reg.Part.9412 Reg.Gen.11974 di Repertorio n.744/2018 del 21/04/2018).

Nella consultazione degli atti non sono stati rilevati oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

Al contrario, sono stati rilevati oneri di natura condominiale per pagamenti insoluti, per come si dirà appresso al quesito n.9.

4.9 Quesito n. 9

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

Risposta al quesito n. 9

Il bene oggetto di pignoramento e per il quale si vuole determinare il valore di mercato sono così individuati:

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al **Foglio 62 Particella n.769** sito alla Via Sant'Antonello c.m., costituito dal **Sub n.2** Zona Cens. 2 Categoria Catastale A/3 di consistenza di 5,5 Vani, 86 mq. complessivi e Rendita di € 340,86.

Nelle pagine seguenti viene descritto il metodo di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato dello stesso.

A) OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile oggetto della presente stima, dettagliatamente descritto nei successivi paragrafi, è stato valutato successivamente al sopralluogo effettuato in data 27 Settembre 2019; in pari data sono stati effettuati i rilievi dimensionali mediante distanziometro *Leica Disto* e metro tradizionale, per ogni ambiente, al fine di verificare quanto riportato negli planimetrie catastali forniti dall'Agenzia delle Entrate e nelle relative visure catastali.

Nel calcolo si è riguardato il solo *valore venale* in quanto è il più aderente ad una libera contrattazione di mercato, in accordo con lo scopo della perizia e secondo gli intendimenti del Sig. Giudice.

Alla luce di quanto sopra esposto, sono stati esclusi eventuali altri valori (che pure esistono, per fini diversi, nella valutazione generale di un immobile) quali i seguenti:

1) *Valori di costo*: (cioè la somma dei valori di mercato dei singoli fattori produttivi concorrenti alla realizzazione del bene economico); in pratica l'importo globale risultante da un computo metrico estimativo riguardante la costruzione. Ma a tale proposito va considerato

che la caratteristica della producibilità non determina la possibilità di formulare giudizi diversi da quello relativo al costo di produzione e alla sua convenienza economica. Il mercato può invece richiedere o rifiutare un bene economico, e quindi prescindere dal valore di costo anche sensibilmente, in base a leggi sue proprie: un edificio costato cento può valere ottanta sul mercato o, diversamente, anche duecento;

2) *Valori di trasformazione*: (cioè il valore per la possibilità che si realizzino trasformazioni fisiche o meno con grande profitto), il quale competerebbe alla capacità imprenditoriale di chi quelle attuerebbe e non già all'immobile in sé. Difatti con una identica somma, in termini monetari, si possono realizzare molteplici e differenti trasformazioni di uno stesso edificio ottenendo altrettanto differenti risultati in valore finale;

3) *Valori complementari* (cioè la possibilità di incremento di valore accorpendo all'immobile altre unità ad esso, appunto, complementari), fin quanto questi non siano prevedibili, come in tutti gli altri precedenti casi, in modo generale e pertanto essere apprezzati comunemente come una caratteristica dell'immobile e non di un particolare progettista o imprenditore; non è il caso di specie.

4) *Valori affettivi* (cioè i significati simbolici e sentimentali più apprezzabili che presenta per alcuni una costruzione oppure, anche, un luogo più che un altro), perchè non appaiono computabili con certezza ed univocità: non si può generalizzare in una stima valida per tutti ciò che riveste significato e valore solo per alcuni.

Fra i diversi criteri di stima che la disciplina estimativa riconosce si è scelto di utilizzare, per la determinazione del valore venale del bene, quello del **valore di mercato**.

Il valore di mercato consiste nella somma di denaro che, a giudizio del perito, può essere scambiata, in un ipotetico mercato, con un certo bene economico oggetto di stima.

Il presupposto di tale criterio è che il bene da stimare possa essere destinato al mercato, ed è perfettamente appropriato al caso dell'immobile *de qua*.

La valutazione richiede, dunque, il riferimento ad un mercato nel quale siano individuabili le determinanti del prezzo.

La stima ha preteso, anzitutto, l'individuazione di una piazza di mercato nella quale collocare i beni in esame.

Si ritiene, in proposito, che possa individuarsi per tale l'area che si estende, da un lato, tra la zona industriale di Castiglione Cosentino e lo svincolo autostradale di Cosenza Nord –

Rende, e dall'altro fino alla zona industriale di Montalto Uffugo, nei pressi dello svincolo autostradale di Rose_Montalto;

In merito, è opportuno sottolineare come l'ubicazione del bene possa essere considerata da un probabile compratore come un parametro positivo, poiché la costruzione è situata tra due svincoli autostradali e prossima ad agglomerati urbani anche di recente edificazione, oltreché ad aree industriali, che lungo tale asse (Sud-Nord) garantiscono la presenza ed il mantenimento dello sviluppo edilizio concretizzatosi.

In sintonia con i Classici dell'Estimo, da Famularo a Medici, dal Rebasti a Lo Bianco, la valutazione è stata effettuata considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, la loro posizione giuridica, la sua suscettività economica, al precipuo scopo di accertare il mercato ad esso afferente e determinare il valore in regime di ordinarietà.

Con ciò si sottolinea che il valore economico del bene è stato determinato in seno al mercato ordinario, cioè in seno a quel mercato che la dottrina estimativa definisce composto da ordinari operatori, compratori e venditori; dove la qualifica di "ordinari" attiene alla capacità finanziaria ed intellettuale degli operatori, escludendo ogni considerazione e/o valutazione soggettiva che rispecchia l'eccezionalità.

La stima del probabile valore di mercato dell'immobile ha richiesto, pertanto, alcune premesse circa le condizioni, intrinseche ed estrinseche, influenti sulla piazza di mercato sopra individuata.

La valutazione di un immobile passa attraverso la rilevazione quantitativa e qualitativa delle condizioni apprezzate dal mercato stesso.

Le condizioni che influiscono sul probabile valore di mercato di un immobile, anche di tipo residenziale come nel caso di specie, si suddividono in due categorie di cui la prima specifica, intrinseca, e la seconda generale, estrinseca:

- Condizioni Specifiche :
 - Dimensioni, aspetto e conformazione geometrica dell'immobile
 - Qualità dei materiali utilizzati
 - Grado di finitura impiantistica
 - Vetustà e stato di manutenzione
 - Regime giuridico

- Condizioni Generali:

- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano
- le condizioni climatiche, igieniche, di salubrità e di amenità della zona
- l'importanza delle strade di accesso
- la vicinanza di attrezzature collettive (mercati, negozi, pubblici servizi, scuole,.)
- la densità di popolazione
- la vicinanza di aree a verde, parchi pubblici e giardini
- la vicinanza di infrastrutture primarie e secondarie

Il procedimento utilizzato per la ricerca del valore di mercato è stato quello *sintetico per comparazione diretta*.

Sono state condotte indagini di mercato mediante modalità di rilevazione diretta (conoscenze personali, agenzie immobiliari di zona, imprese di costruzione, tecnici ed operatori locali).

La rilevazione è stata effettuata mediante comparazione con altre aree e con altre zone di analoghe caratteristiche.

B) ORDINARIETA' E PREVISIONE

Si è tenuto conto di quelle circostanze più frequentemente riscontrabili nel settore residenziale secondo la teoria dell'ordinarietà. Pertanto ci si è riferito sempre ad un comportamento normale, *'ordinario'*, da parte di un eventuale qualsiasi acquirente, con esclusione di casi estremi, sia in negativo che in positivo (considerando i quali si sarebbe potuto avere un valore falsato dell'immobile e poco significativo per il mercato della zona).

Non si è espresso un parere di convenienza economica, ma una stima di validità generale. Anche per quanto riguarda la previsione ci si è riferito a usi e costumi tipici degli operatori economici che gravitano sull'area sopra descritta, considerando la ordinaria appetibilità degli immobili di siffatta tipologia e senza soppesare l'evento eccezionale o, in ogni caso, impossibile a prevedersi.

C) CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima usato risulta in parte *'diretto'* ed in parte *'indiretto'*.

Esso ottiene un risultato immediato (diretto) quando moltiplica il valore elementare del prezzo a metro quadrato ricavato direttamente dal mercato della zona, per la superficie netta

ragguagliata dell'immobile. Ma usa anche l'analisi di diversi fattori che concorrono a formare la valutazione degli immobili in termini di raffronto con i migliori cespiti della stessa area di mercato (vedasi successivo paragrafo D).

Pertanto il calcolo della stima viene eseguito non semplicemente considerando la superficie ed il prezzo a metro quadrato, ma verificando la qualità dell'immobile con il giudizio su una serie di cinque caratteristiche.

Da questa si ottiene un '*valore medio di raffronto*' che rappresenta la percentuale dell' immobile oggetto di pignoramento rispetto all'*immobile ottimizzato* a cui ci si riferisce per il prezzo elementare (vedasi paragrafo E).

D) SERIE DI ELEMENTI CONSIDERATI

Nella valutazione sono state considerate le cinque serie di elementi illustrate di seguito, proprie ed afferenti ad un immobile di tipo residenziale. Esse raggruppano varie caratteristiche simili presenti in ogni immobile destinato ad ospitare l'uomo e le sue attività.

Sono i requisiti principali che vengono riguardati in un libero mercato degli immobili residenziali e costituiscono gli elementi disaggregati di una stima formulata in maniera professionale.

Vengono descritti in ordine d'importanza, quale viene loro attribuita direttamente dal mercato, anche se a taluno potrebbe apparire maggiormente significativa una delle successive.

In ogni modo è fuori di dubbio che l'acquirente ordinario preferisce scegliere, principalmente, un immobile con una buona posizione planimetrica rispetto all'abitato.

Nel presente calcolo si è adeguata con opportuni pesi, espressi in valori percentuali, la minore o maggiore propensione a dare valore all'una o all'altra caratteristica (vedasi il paragrafo M sui giudizi sintetici e sui pesi relativi).

1) Posizione planimetrica rispetto all'abitato

E' la posizione dell'immobile rispetto al centro della città/paese (inteso come luogo dove maggiormente la gente preferisce incontrarsi e dove la vita urbana, in senso lato, è molto più intensa che altrove).

La migliore condizione valutabile, 'eccellente', corrisponde logicamente ad una posizione ideale in cui viene considerata non solo la distanza dal cuore della città, ma dai servizi di ogni genere presi nel complesso: commerciali, amministrativi, medici, scolastici, di tempo libero, culturali e sportivi, e il modo migliore in cui si è collegati o si può usufruire di essi.

La peggiore condizione invece, 'pessima', si verifica quando, oltre ad essere assenti i servizi sociali anzidetti, non v'è possibilità di raggiungerli facilmente (è il caso della periferia estrema dell'abitato e/o delle zone isolate).

2) Posizione igienica e ambientale

Riguarda il rapporto diretto tra l'immobile e l'ambiente circostante. In questo requisito si comprende la panoramicità, l'areazione, il soleggiamento, tutte le condizioni igieniche della dove è ubicato. Sono a favore i casi di esposizione a sud, di veduta panoramica, di zona salubre, di presenza di verde naturale.

Si possono computare qui, come caratteristiche da riguardare in positivo o in negativo, anche la densità edilizia, il sovraffollamento, l'altezza dal piano stradale, la larghezza dello spazio prospiciente, privato o urbano che sia, e tutte le normative stabilite dai regolamenti edilizi, dai piani urbanistici e paesistici, o dalle leggi in materia.

Non valutabili, poiché nel caso di specie inesistenti, le eventuali servitù, sia attive che passive.

3) Statica

In questo requisito vengono considerate le condizioni statiche dell'immobile edificato. In particolare vengono esaminate, e valutate, le seguenti caratteristiche:

- il grado di manutenzione interno ed esterno;
- l'invecchiamento delle parti portanti e portate;
- l'epoca della costruzione o della più importante ristrutturazione;

- il tipo di tecnica costruttiva (in cemento armato, in ferro, in muratura di pietrame o di mattoni, in legno);
- la capacità di resistere ad eventuali terremoti o ad altre cause esterne di deterioramento;
- la capacità di sopportare sollecitazioni straordinarie;
- in genere la qualità della struttura dell'immobile.

4) Requisiti tecnologici

Sotto questa voce si considerano l'insieme dei servizi particolari di cui è dotato l'immobile quali: servizi igienici, impianto idrico e di scarico (delle acque nere e delle acque piovane), impianto elettrico, impianto di riscaldamento, canne fumarie e comignoli, antenne televisive, telefono, videocitofono, ascensore, videosorveglianza e qualsiasi altro impianto di genere. Inoltre si valutano nel requisito tecnologico tutte le finiture interne, esterne e di raccordo con l'ambiente circostante. In particolare interessano le condizioni degli infissi, dei pavimenti, degli intonaci.

5) Distribuzione interna degli ambienti

La possibilità di fruire liberamente lo spazio interno viene valutato come uno dei più importanti requisiti.

Ugualmente va tenuto conto che questa valutazione mantiene la sua validità per edifici normali e non per quelli che presentano particolari pregi architettonici, artistici e, perciò, distributivi .

Il giudizio 'eccellente', indica un immobile che non presenta, nella distribuzione interna degli ambienti, alcun difetto di apprezzabile; la qualità dell'immobile diminuisce gradualmente per la presenza e la gravità di difetti distributivi e di agevole fruizione .

Per l'immobile pignorato, oggetto della presente valutazione, è possibile riferirsi alle seguenti caratteristiche oggettive, riscontrate sul sito medesimo:

1) è in posizione utile rispetto al centro, in una zona che fa ad esso da corona urbana.

L'area è apprezzata con possibilità di aumentare la sua appetibilità nel tempo grazie alla facilità degli accessi presenti sia verso il cuore dell'abitato (quartiere) che verso l'esterno

(strade di collegamento) e che ne migliorano la vivibilità fornendo al quartiere l'accessibilità ai servizi urbani;

2) sorge nel migliore ambiente urbano della località: è soleggiato, riparato dai venti e dalle sorgenti inquinanti di ogni tipo, immerso in un'area tranquilla, massimamente vivibile ed urbanisticamente di qualità.;

3) strutturalmente è ben dimensionato e rispetta le leggi vigenti, ogni componente è senza lesioni, neppure di tipo capillare, costruito di recente con materiali edilizi ordinari; tutto l'edificio appare ordinato staticamente e privo di difetti appariscenti sia nelle parti verticali che in quelle orizzontali;

4) tecnologicamente ha requisiti standard dotati di funzionalità discreta; la presenza degli impianti elettrici/termici/idrosanitario/raffrescamento garantisce una caratteristica positiva all'immobile;

5) presenta una distribuzione interna degli ambienti di qualità, ben congegnata e corretta sotto tutti i punti di vista: non esistono spazi senza alcuna funzione sia pratica che funzionale e tutti i percorsi sono comodi e appaiono efficienti per forma, dimensioni ed organizzazione.

E' stata considerata di maggior peso nei giudizi la caratteristica n. 2.

E) LA COMPARAZIONE (CON L'IMMOBILE OTTIMIZZATO)

È stato considerato, come in ogni buon metodo estimativo, il concetto della comparazione.

Il confronto viene eseguito, praticamente, con un ipotetico immobile ottimizzato, nel quale cioè tutti i requisiti raggiungano il massimo livello di valore ('eccellente'). Si è proceduto al calcolo di una determinata percentuale di qualità massima. Essa dipende dal giudizio espresso nei dati come una valutazione di ogni singolo requisito, secondo una scala di valori pesata .

In termini numerici la scala va da dieci (corrispondente al giudizio 'eccellente') a zero (giudizio 'nullo'), ma questi valori vengono 'pesati' con l'immissione di percentuali per ognuno di essi (naturalmente da 0 a 100). Il dato storico riferito al prezzo di mercato di un metro quadrato di un edificio simile (vedasi valori estratti dall'archivio O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate), in uno stato conservativo buono, verificatosi nella zona negli ultimi periodi,

si elabora con coefficienti di calcolo ricavati dai giudizi espressi per tener conto delle differenze oggettivamente valutabili con l'edificio da stimare.

Tale valore è scaturito tenendo in considerazione anche le indicazioni fornite dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** redatte dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di zona, di cui appresso si riporta il risultato di una interrogazione relativa al primo semestre dell'anno 2018 nel Comune di Montalto Uffugo – Zona Taverna-Pianette-Settimo- Scalo, riferita alla superficie degli immobili della zona (Figura 1).

[Ti trovi in: Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: COSENZA
Comune: MONTALTO UFFUGO
Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1200	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1050	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	330	480	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	990	1350	L	3,6	4,9	L

* Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 * Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Figura 1. Stralcio Interrogazione **Osservatorio Immobiliare Agenzia Entrate** - Anno 2018 II° Semestre.

Da quanto precede, viene individuato il seguenti valore unitario, da porre alla base della stima:

- **Valore Unitario – Abitazione Civile: 1.200,00 €/mq.;**

Tale valore, fornito sulla base dei dati acquisiti dall'Agenzia delle Entrate relativi ai rogiti stipulati, individua un dato relativo a beni immobili effettivamente **comparabili** sotto il profilo del segmento di mercato afferente (per localizzazione, tipo di contratto, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri di domanda/offerta, livello del prezzo, numero di scambi) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche immobiliari (posizionali, tipologiche, economiche).

F) SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Si deve tenere conto, nel calcolo del valore venale, dei ragguagli relativi alle diverse condizioni degli spazi utilizzabili per poter valutare congruamente gli ambienti e le superfici coperte e scoperte, e per poter considerare l'accessorietà di alcuni di essi (come cantinole, balconi, ripostigli, soffitte, locali di sgombero oppure terrazze, porticati, cortili, ecc.).

Nel caso di specie si deve considerare l'esistenza delle superfici coperte **riferite ai due balconi**, già sopra richiamati (e visionabili nel report fotografico allegato).

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. è possibile asserire che non esistono altri accessori e/o pertinenze da computare nel calcolo analitico (quali soffitte, box, cantinole, etc..).

<i>Tipologia di ambiente</i>	<i>ragguaglio in %</i>
<i>superfici coperte e chiuse</i>	100
<i>superfici scoperte (balconi al piano)</i>	50
<i>superfici dei locali di sgombero (Seminterrato e Sottotetto)</i>	40
<i>superfici scoperte (spazi esterni presenti nella corte)</i>	30

G) AMBIENTI RILEVATI NELL'IMMOBILE

<i>n.</i>	<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>% ragguaglio</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>
		mq.	%	mq.
1	Abitazione	81,0	100	81,0
2	Balcone 1 e Balcone 2 (5 mq. + 5 mq.)	10,0	50	5,0
2	Spazio Scoperto per posto auto	5,0	30	1,5
TOTALE		mq.		87,5

H) DESCRIZIONE SCHEMATICA DELL'IMMOBILE

<i>caratteristica</i>	<i>qualità</i>
<i>destinazione d' uso:</i>	residenziale (abitativa)
<i>struttura principale:</i>	struttura portante in cls.a e tompagnatura perimetrale in laterizio
<i>tipo di copertura:</i>	solaio interpiano
<i>rispetto della normativa antisismica:</i>	precedente alle NTC 2008
<i>vincoli presenti:</i>	Nessuno
<i>periodo di costruzione o ristrutturazione:</i>	Anni 2008/2009
<i>tipo di pavimenti:</i>	in gres porcellanato
<i>tipo di infissi:</i>	in PVC, taglio termico e doppio vetro
<i>servitù attive e passive:</i>	Nessuna

D) SERVIZI

<i>numero</i>	<i>tipo di servizio</i>	
<i>1</i>	acqua fredda/calda	presente
<i>2</i>	allaccio alla fognatura pubblica	presente
<i>3</i>	allaccio alla rete pubblica del gas	presente
<i>4</i>	antenna satellitare	presente
<i>5</i>	antenna TV	presente
<i>6</i>	doppi vetri	presenti
<i>7</i>	elettricità e impianto elettrico	presente
<i>8</i>	impianto citofonico	presente
<i>9</i>	riscaldamento autonomo	Presente
<i>11</i>	telefono	presente
<i>12</i>	Ascensore	presente

L) DESCRIZIONE DELLA ZONA

<i>caratteristica</i>	<i>qualità</i>
<i>pendenza dell'area:</i>	area in piano
<i>possibilità di accesso:</i>	garantita sia quella pedonale che carrabile
<i>possibilità di parcheggio:</i>	negli spazi di corte di pertinenza condominiale
<i>Strutture amministrative presenti:</i>	delegazione Comunale
<i>strutture assistenziali presenti:</i>	Ambulatorio, Farmacie, studio medico base
<i>strutture scolastiche presenti:</i>	primarie e secondarie
<i>strutture ricettive presenti:</i>	B&B e Alberghi nelle vicinanze
<i>altri servizi presenti:</i>	Negozi, Poste Italiane S.p.A., Supermercati, Bar

M) GIUDIZI SINTETICI E PESI RELATIVI

<i>caratteristiche considerate</i>	<i>giudizi</i>	<i>coefficienti</i>	<i>pesi in %</i>
<i>posizione rispetto all'abitato</i>	buono	0,80	15
<i>posizione igienica e ambientale</i>	eccellente	1,00	25
<i>statica</i>	ottimo	0,90	15
<i>requisiti tecnologici</i>	buono	0,80	20
<i>distribuzione interna</i>	ottimo	0,90	25

da cui deriva un coefficiente correttivo pari a **0,89** che adduce ad un valore venale unitario di **1.068,00 €/mq.** (1.200 €/mq. *0.89).

N) CALCOLO ESTIMATIVO

La formula di calcolo adottata è di facile comprensione.

Essa parte dal dato storico del valore di mercato di un immobile ottimizzato (1.200 €/mq.), dalla superficie netta ragguagliata dell'immobile da stimare e dai giudizi espressi, sinteticamente, in una scala di valori ponderati secondo il peso percentuale delle caratteristiche.

Dopo aver trasformato questi ultimi in quantità significative le moltiplica con i dati precedenti ottenendo il valore complessivo in euro.

O) VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di quanto sopra descritto, si riporta di seguito una tabella con il valore venale dell'immobile, secondo la seguente tabella:

COMUNE (Catasto Fabb.)	NUMERO LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Categoria Catastale	SUPERFICIE COMPLESSIVA IMMOBILE (mq.)	VALORE VENALE UNITARIO (€/mq.)	VALORE VENALE IMMOBILE (€)
Montalto Uffugo	LOTTO 1	62	769	2	A/3	87,5	1.068,0	93.450,00

Pertanto, il valore del Lotto 1, cioè dell'immobile di che trattasi, è stimato in € 93.450,0 (euro novantatremilaquattrocentocinquanta/00).

La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, alla luce di quanto sopra riferito, è quantificabile attraverso la somma delle voci appresso distinte:

- Oneri di regolarizzazione edilizia: € 1.700,00 (rif. C.I.L.A. di cui al quesito n.6)
- Stato d'uso e manutenzione: € 0,00 (allo stato la manutenzione non è programmata né necessaria, né vi sono criticità sullo stato d'uso dell'immobile, del tutto fruibile)
- Vincoli di altra natura: € 0,00 (nessuna tipologia di vincolo individuata)
- Spese condominiali insolute e interventi di manutenzione deliberati: € 1.418,52

Al fine di dare compiuto riscontro a tale ultimo punto, infatti, , il C.T.U. ha preso contatto con l'Arch. ██████████, n.q. di Amministratore *Pro-Tempore* dello stabile, a cui ha richiesto di fornire estratto contabile che potesse evidenziare debiti e pendenze dei Sigg. ██████████ nei confronti del condominio costituito.

Or bene, da tale estratto, è possibile asserire che sussiste la presenza di un insoluto pari ad **€ 1.418,52 (euro millequattrocentodiciotto/52)**, alla data del 31/12/2019, incluse le pendenze di cui al biennio 2017/2018).

Si riporta tale report consuntivo nell'Allegato n.9.

Non sussistono, altresì, spese già deliberate dall'Assemblea (per manutenzioni, acquisti, lavori, etc...) incidenti sul valore dell'immobile di che trattasi.

Pertanto, le decurtazioni incidenti da considerare in riscontro al quesito n.9, sono pari complessivamente ad € 3.118,52 (euro tremilacentodiciotto/52).

Inoltre, è opportuno precisare che, in seguito all'invio della relazione di prima stesura alle Parti (in data 11/11/2019), la Sig.ra ██████████ ha dato riscontro al CTU (vedasi Allegato n.13) specificando che i due *mono-split* (condizionatori per il raffrescamento ambiente), richiamati nella relazione, non erano inclusi nella compravendita prefata ma sono stati installati successivamente e, che, gli stessi saranno prelevati dalla Sig.ra ██████████ in quanto di propria spettanza; in virtù della marca degli stessi e dell'attuale congiuntura di mercato relativa a tali apparecchiature è possibile quantificare un valore pari a € 200,00 (euro duecento/00) cadauno, per un totale di € 400,00 (euro quattrocento/00).

Le decurtazioni complessive, pertanto, assommano ad **€ 3.518,52 (euro tremilacinquecentodiciotto/52)**.

Per quanto precede, al netto delle decurtazioni, il valore del Lotto 1 è stimato in € 89.931,48 (euro ottantanovemilanovecentotrentuno/48).

4.10 Quesito n. 10

“Provveda l’Esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale ”

Risposta al quesito n. 10

Per come già riferito in risposta al quesito n.1, che non è possibile, né conveniente, formare due o più lotti sull’immobile di che trattasi, per cui il valore, la superficie ed i relativi confini del bene si cui vi è istanza di vendita, sono quelli già riportati e descritti nei precedenti paragrafi.

4.11 Quesito n. 11

“Provveda l’Esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito n. 11

L’immobile sopra descritto risulta essere attualmente occupato dalla Sig. [REDACTED], in forza dell’atto pubblico a rogito della Dottoressa Anna Calvelli, Notaio in Rende, regolarmente

trascritto con nota di Trascrizione del 27/02/2009 Reg.Part. n.3646 Reg.Gen.n.5199 Rep. 60483/12069 del 26/02/2009. Alla data odierna non esistono contratto di affitto o locazione o contratti registrati di altra natura, né tantomeno stipulati antecedentemente al pignoramento.

È d'uopo specificare che alla data del 27/09/2019, in occasione dell'avvio delle operazioni peritali, la Sig.ra [REDACTED] ha comunicato al sottoscritto Perito **che l'immobile è occupato dalla Sig.ra stessa e dal figlio minore**, al momento dell'avvio delle operazioni peritali non presente poiché già accompagnato a scuola. Tale circostanza è desumibile anche dalla nota del 10/01/2019 con cui il Sig. Presidente del Tribunale di Cosenza ha *omologato* il Verbale di Separazione tra i Sigg. [REDACTED] (Proc.n. R.G.A.C. [REDACTED]), in cui al paragrafo "B" delle condizioni consensuali si specifica che : *"La sig.ra [REDACTED] continuerà a vivere da sola con il figlio nella casa familiare , che è in comproprietà con il marito "*

Il bene immobile non è gravato da censo, né da livello, né da uso civico; non esistono, pertanto, valori di capitale residuo di affrancazione per tali istituti.

Né esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o per gravame di natura storico-artistico.

Le spese condominiale annue sono quantificabili in **€ 128,76** annui (euro centoventotto/26 per anno), pari a numero 12 rate di importo pari ad € 10,73, secondo la Tabella Millesimale approvata dal Condominio medesimo; all'attualità, non sono state deliberate ulteriori spese di manutenzione straordinaria.

Per come già riferito in risposta al quesito n.9, negli ultimi tre anni (anno 2019 e biennio 2017/2018), non sono state pagate le spese condominiali per un valore complessivo di **€ 1.418,52 (euro millequattrocentodiciotto/52).**

4.12 Quesito n. 12

“Provveda l’Esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Risposta al quesito n. 12

Il bene oggetto di pignoramento non è, in alcun modo, oggetto di procedura di esproprio per Pubblica Utilità ex D.P.R. 327/2001.

4.13 Quesito n. 13

“ Provveda l’Esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Risposta al quesito n. 13

In riferimento a tale quesito, il Perito ha provveduto ad allegare (Allegato n.3) la Planimetria Catastale (*Planimetria in Atti al momento dell’incarico*) reperita presso gli archivi grafici e censuari dell’Agenzia delle Entrate; la stessa planimetria è stata verificata dal C.T.U. durante la fase di sopralluogo ed è stato necessario, per come già specificato in risposta al quesito n.6, aggiornare la stessa mediante procedura Do.C.Fa n. n° CS0129598 del 06/11/2019 (Approvata e protocollata in data 07/11/2019 al prot. 2019CS0129598 Cod. 000AN208P) da cui deriva, e si riporta, l’*Ultima Planimetria in Atti* (Allegato n.8).

Si allega, altresì, congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri l’immobile, secondo una distinzione per ambienti.

La **Planimetria Catastale aggiornata** è riportata all’ultima pagina dell’Allegato n.08 e la **Documentazione fotografica** che idoneamente raffiguri la stessa è riportata nell’Allegato n.10 alla presente relazione peritale.

4.14 Quesito n. 14

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

Risposta al quesito n. 14

Alla luce di quanto emerso dalle indagini e dalla documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, si può riassumere quanto segue:

1. L'immobile oggetto di stima consiste in un unico Lotto così individuato:

LOTTO 1: Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al **Foglio 62 Particella n.769** sito Via Sant'Antonello Complesso *Casanova*, c.m. Piano Terra, costituito dal **Sub n.2** Zona Cens. 2 Zona Cens.2 - Categoria Catastale :A/3 - Classe 3 consistenza di 5,5 vani- rendita catastale di € 340,86 – superficie catastale 86 mq. di cui 81 mq. senza superfici scoperte.

2. Ai fini della vendita del bene pignorato, è possibile la formazione un unico Lotto;
3. L'immobile è dotato di regolare Permesso a Costruire e relativo Certificato di Agibilità;
4. L'immobile si presenta in buono stato manutentivo ed immediatamente utilizzabile ai fini residenziali ed abitativi;
5. L'immobile è ubicato in un contesto urbano ameno, adatto all'utilizzo residenziale, ricompreso tra la frazione di Quattromiglia del Comune di Rende (CS) e la Frazione di Taverna di Montalto Uffugo, a cui è possibile accedere, agevolmente, mediante viabilità comunale, provinciale e nazionale.
6. L'immobile, per come sopra descritto, risulta essere occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e da minore, figlio degli esecutati;
7. Sugli immobili non gravano gli oneri di ottenimento di nuovo Permesso a Costruire ;
8. In base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro di valutazione dell'andamento del mercato immobiliare, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il valore venale del bene pignorato al netto delle decurtazioni è risultato pari ad **€ 89.931,48 (euro ottantanovemilanovecentotrentuno/48)** per l'unico Lotto considerato.

4.15 Quesito n. 15

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

Risposta al quesito n. 15

La versione dell’Elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008) è integralmente riportata nell’Allegato n.12 alla presente relazione.

5. Conclusioni

Nel concludere la presente relazione si riportano di seguito le descrizioni sintetiche del Lotto con i dati catastali ed il prezzo base, con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.

Si riporta, appresso, la Tabella 1.0, con di dati di sintesi

Tabella 1.0

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
Descrizione	Lotto 1: Immobile per civile abitazione ubicato al Piano Terra composto da 5,5 vani di superficie complessiva di 86mq., costituito da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi, disimpegno e due balconi oltre posto auto di pertinenza; ingresso pedonale e carrabile da strada comunale in corte condominiale
Descrizione Catastale	LOTTO 1: Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto al Foglio 62 Particella n.769 sito Via Sant'Antonello Complesso Casanova, c.m. Piano Terra, costituito dal Sub n.2. Zona Cens. 2 Zona Cens.2 - Categoria Catastale :A/3 - Classe 3 consistenza di 5,5 vani- rendita catastale di € 340,86 – superficie catastale 86 mq. di cui 81 mq. senza superfici scoperte
Natura e titolarità giuridica	Immobili: Fabbricati per Civile Abitazione ad uso residenziale (A/3 – <i>Abitazioni di Tipo Economico</i>) Sigg: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con C.F. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con C.F. [REDACTED]
Superficie Fabbricato	Lotto 1: 86,0 metri quadrati 81,0 mq. senza superfici scoperte
Valore base stimato dell'immobile	Lotto 1: euro 93.450,0 (euro novantatremilaquattrocentocinquanta/00)
Detrazioni	€ 3.518,52 (euro tremilacinquecentodiciotto/52)
PREZZO BASE BENE PIGNORATO	<u>Lotto 1: € 89.931,48 (euro ottantanovemilannovecentotrentuno/48)</u>

Avendo il sottoscritto completato l'incarico conferitogli, si ringrazia il Sig. Giudice per la fiducia accordata e, nel rassegnare la presente su supporto informatico (portale telematico), si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano, e ne costituiscono parte integrante, n. 13 allegati,

Tanto per scienza e conoscenza.

Cosenza lì, 01/12/2019

Il C.T.U.

Ing. Eugenio Perri



6. Elenco allegati

- Allegato n. 1: Nomina C.T.U.;
- Allegato n. 2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 3: Visura catastale storica del cespite, Estratto di mappa dell'area, Planimetria Catastale;
- Allegato n. 4: Ispezione ipotecaria eseguita su ogni singolo cespite;
- Allegato n. 5: Atto di provenienza immobili a firma Notaio Dott.ssa Anna Calvelli;
- Allegato n. 6: Documentazione estratta presso il Resp.Ufficio Urbanistico Comune Montalto Uffugo;
- Allegato n. 7: Ricevute di convocazione sopralluogo e ricevuta comunicazione P.E.C.;
- Allegato n. 8: Elaborato Procedura Doc.Fa ed Elaborato Nuova Planimetria Catastale;
- Allegato n. 9: Dichiarazione dell'Amministratore Pro-Tempore del Condominio su Insoluti;
- Allegato n. 10: Rilievo fotografico dei luoghi;
- Allegato n.11: Certificato Stato Civile e Certificato Matrimonio Esecutati;
- Allegato n. 12: Esemplare Elaborato Peritale in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.
- Allegato n.13: Ricevute Posta Elettronica, e Riscontro della Sig. ██████████, alla Relazione di prima stesura del CTU.