

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 37/2019

Stima di una unità immobiliare individuata in catasto al

Foglio 28 - particella 5 - Sub. 10

ricadente nel Comune di Lattarico (CS)

alla Via Quadrelli

Acri, il 16/11/2019

Ing. Cosmo F. Cerenzia



PREMESSA

Con provvedimento 37/2019 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa IANNI GIUSI, ha nominato l'Ing. Cosmo Franco Cerenzia quale CTU nella procedura di espropriazione immobiliare ad istanza di:

- **BCC GESTIONE CREDITI S.P.A.** – Società per la gestione dei crediti – Via Mario Carucci n.131 PAL. A/2, 00143 ROMA (RM), elettivamente domiciliata in Piazza Gullo n. 81 – 87100 Cosenza (CS), presso lo Studio dell'Avvocato

in danno di:

- , residenti in)

Prestato il giuramento di rito nell'udienza del 19/06/2019 gli sono stati formulati i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino 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 riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

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);

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In



caso di costruzione realizzata, o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Il particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

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 (ed ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

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 degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo 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'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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



15) riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1) a 14).

Il giudice dispone inoltre che l’esperto:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa), ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento il corrispondente elaborato;

2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza** fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita, ai sensi dell’articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, **via telematica** (contenente relazione scritta, foglio “riassuntivo” in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);

3) invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell’udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all’elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all’udienza fissata, ex art. 569 cod. proc. civ., per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;



- 6) *allegghi alla relazione documentazione fotografica, interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
- 7) *allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
- 8) *segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.*



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura : Espropriazione Immobiliare N.R.G.E.37/2019

1. OGGETTO

Perizia tecnico - estimativa di unità immobiliare sita nel Comune di Lattarico (CS)

2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare in oggetto, così come comunicata allo scrivente nella documentazione allegata al fascicolo del Procedimento Esecutivo Immobiliare N.R.G.E. 217/2011, è la seguente:

Immobile di proprietà del Sig. (proprietario per 50/100) sito nel
Comune di Lattarico (CS):

1) Fabbricato sito in Via Quadrelli censito in catasto al Fgl. 28, P.Ila 5, Sub 10

Immobile di proprietà della Sig.ra (proprietaria per 50/100) sito nel
Comune di Lattarico (CS):

2) Fabbricato sito in Via Quadrelli censito in catasto al Fgl. 28, P.Ila 5, Sub 10

2.1 Dati catastali:

Il cespite in questione è riportato nel **N.C.E.U. del Comune Censuario di Lattarico (CS): Fgl. 28, P.Ila 5, Sub 10, Cat. A3, Classe 2, Consistenza 6.5 vani, Rendita Euro 288,70.**

3. TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Alla data odierna, esperiti gli accertamenti del caso, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei Sig.ri:

1)

2)



giusto Atto di compravendita (*allegato n. 1*), con percentuali di possesso come spiegato al precedente punto 2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.

4. SOPRALLUOGHI ED INDAGINI.

Al fine di espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU ha effettuato i seguenti sopralluoghi ed indagini:

- **in data 19/06/2019** si è recato presso la copisteria sita all'interno di codesto Tribunale per il ritiro della copia completa del fascicolo.
- **in data 29/07/2019** si è recato presso l'immobile di cui è causa per effettuare un sopralluogo conoscitivo (vedi verbale di sopralluogo allegato) ed effettuare i rilievi e la relativa documentazione fotografica.
- **in data 09/10/2019** si è recato presso il Comune di Lattarico per effettuare la richiesta di accesso agli atti al fine di ottenere tutta la documentazione presente in Comune e relativa all'immobile in oggetto.
- **in data 04/11/2019** si è recato presso il Comune di Lattarico per il ritiro della documentazione richiesta.

5. DESCRIZIONE E COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI

Allo stato di fatto l'immobile in oggetto è composto dall'unione di due unità abitative un tempo certamente distinte e separate. La prima, consistente in due vani al piano terra, è composta da cucina e quella che un tempo era la camera da letto, oggi utilizzata come lavanderia, stireria e deposito. Questa parte di immobile non ha subito alcuna miglioria nel tempo per cui risulta essere dotata di finiture scadenti e vetuste. Gli infissi esterni in alluminio, sono tutti molto datati e l'unica porta interna è di legno di scarsa qualità. tutti i pavimenti sono in granigliato e presentano segni di usura del tempo. La cucina è dotata di lavello di scarsa qualità ed anche gli intonaci sono evidentemente, anche se discretamente tenuti, posti in opera con scadente manifattura. Si notano infine molti segni di danni dovuti a diffuse infiltrazioni d'umidità. Dovendo esprimere un giudizio a prima vista, si può asserire che questa zona di fabbricato rappresenta efficacemente l'edilizia rurale di molti anni fa.



La seconda parte di fabbricato invece, disposta su due livelli collegati da una piccola scala in legno, è accessibile tramite una porta interna realizzata in maniera molto sommaria e priva di infisso, chiusa semplicemente con un tendaggio. Essa è stata oggetto di recente ristrutturazione. Le finiture ed i materiali, in questo caso, sono di più recente costruzione e messe in opera adeguatamente. Le pavimentazioni sono in Gres porcellanato di discreta qualità. L'unico bagno presente, rifinito con piastrelle di due colori e greca perimetrale, è dotato di sanitari e rubinetterie di buona qualità. Gli intonaci si trovano in buono stato di manutenzione anche se in qualche zona si notano aree annerite interessate da condensa. Gli infissi tipo legno sono a vetrocamera di discreta qualità. L'intera area è dotata di impianto di riscaldamento con corpi radianti in alluminio.

Nel piccolo vano scala, illuminato per tutta la doppia altezza tramite due piccole finestre poste in corrispondenza dei due livelli, si accede tramite un piccolo disimpegno. Nel centro del suo pavimento è stata posizionata una piastrella centrale decorativa. Salendo al piano superiore, mediante la piccola scala in legno e tramite un angusto passaggio, si notano evidenti segni di accumulo di condensa in corrispondenza dei soffitti.

Il piccolo bagno a servizio del piano superiore è, alla stregua di quello del piano inferiore, dotato di piastrelle, sanitari e rubinetterie di buona qualità. Le tre piccole stanze da letto presenti nel piano sono state dimensionate, nel progetto di ristrutturazione corredato dalla DIA in allegato (*allegato 2*), per ospitare lo stretto necessario per poterci dormire. Risulta pertanto impensabile l'utilizzo di quest'ultime per tutte le attività collaterali alla presenza di un bambino.

Si sottolinea che al piano superiore la presenza di umidità da condensa è fortemente diffusa per cui sarebbe necessario provvedere alla tinteggiatura di tutti i soffitti ed alla realizzazione di un sistema di migliore isolamento termico e di areazione dei locali.

Nel complesso, l'intero immobile, può essere valutato per la sua commerciabilità funzionalmente ad una serie di considerazioni che esplicherò di seguito:

Commerciabilità: Scarsa

L'immobile è ubicato in **Via Natuzza Evolo** (Ex Via Quadrelle - Variazione Toponomastica Prot. N. CS0187410 derivante da aggiornamento ANSC n. 77725.1/2016) in sito adiacente a strada interpoderale, in località PIRETTO di Lattarico (CS), ad una distanza di 18,1 km dallo svincolo autostradale di Montalto





STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : ing.cerenzia@gmail.com pec : cosmo.cerenzia.a03650@ingpec.eu Tel. 0984/941444 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT41 F030 6980 5821 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Uffugo sull'Autostrada del Mediterraneo A2 Salerno-Reggio Calabria. La sua posizione è abbastanza decentrata e mal servita dai mezzi pubblici e dista 500 m circa dalla Strada Provinciale n.94 e circa 2,2 km dal centro di Lattarico (CS).

La sua scarsa commerciabilità è da imputare sia alla datata tipologia strutturale ed edilizia del manufatto, poiché costruito in muratura portante e solai a travi di ferro e tavelloni, che non restituisce buone garanzie di tenuta sismica, ma anche alla solo discreta qualità complessiva dei materiali di finitura. Infine c'è da sottolineare che anche il suo posizionamento, decentrato ed in zona a vocazione agricola, servito solo da una stretta strada interpoderale, non contribuisce a migliorarne l'appetibilità commerciale.

6. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più plausibile valore di mercato, meglio specificato nel paragrafo 7, lo scrivente si è avvalso del metodo di stima sintetico-comparativo. Utilizzando tale metodo è stato stimato il valore più probabile del bene per mezzo del costo medio del parametro più usato. Tale parametro poi, per tener conto dei comodi e degli scomodi registrati, è stato successivamente modificato con l'attribuzione di un coefficiente di merito migliorativo o deprezzativo.

Nei calcoli, per una valutazione più precisa, si è deciso di valutare le due porzioni di fabbricato in maniera distinta e differente (vista l'evidente differenza di finiture e di manutenzione).

7. COSTO MEDIO DEL PARAMETRO PIU' USATO

Il parametro più usato per l'eventuale compravendita degli immobili considerati è il metro quadrato (mq) di superficie.

Da indagini effettuate in loco, dalle risultanze del mercato immobiliare della zona, unitamente alle informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale, si è stabilito che i **locali destinati ad uso abitativo (A/3)** si attestano mediamente al valore di **400,00 €/mq** circa per quelli definibili "economici", **fino a 500,00 €/mq** per quelli aventi tipologia costruttiva più pregiata;

Al valore commerciale iniziale rilevato, bisogna applicare successivamente un coefficiente di merito/demerito correttivo che viene calcolato come spiegato qui di seguito.



Secondo quanto si stabilisce, il valore reale dell'immobile è il prodotto di tre fattori:

- a) superficie commerciale** (superficie lorda comprensiva delle murature);
- b) valore unitario** (acquisito da indagini di mercato);
- c) coefficiente di merito** (funzione delle caratteristiche dell'immobile).

La formula finale pertanto sarà:

$$V_R = S_C \times V_U \times C_M \quad (7.1)$$

con

- **V_R** = Valore reale dell'immobile espresso in €/mq
- **S_C** = Sommatoria della superficie commerciale in mq
- **V_U** = valore unitario commerciale espresso in €/mq
- **C_M** = coefficiente di merito dell'immobile in %

7.1 Il computo della “superficie commerciale” Norma UNI 10750 (sc).

Punto di partenza per il tipo di calcolo da eseguire è l'esatta definizione della superficie commerciale.

Quest'ultima si determina, per i fabbricati, calcolando le superfici realmente esistenti misurate al lordo di muri perimetrali e tramezzature; per i terreni invece si valutano semplicemente i mq complessivi.

Volendo precisare il metodo, per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si considerano:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali effettuata con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.



Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc; effettuata con i criteri seguenti:

- 50% dei balconi e terrazze scoperte;
- 60% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà. Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate.

Es.: Giardini invernali = verande (60%) + giardini d'appartamenti (15%) = 75%.
Giardini pensili = terrazze (25%) + giardini d'appartamento (15%) = 40%

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine
- 30% dei box e posti auto scoperti;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. L'osservatorio OMI



definisce specificatamente il valore di garage e box nella sezione ricerca valori immobiliari.

7.1.1 Calcolo delle superfici:

a) Immobile destinato ad uso abitativo (Cat. A/3):

Nel nostro caso le superfici dell'immobile destinato ad uso abitativo rilevate dallo scrivente CTU, nelle misurazioni e rilievi fatte in situ e da considerare sono le seguenti:

a) Porzione di fabbricato NON RISTRUTTURATO:

Piano terra= 68 mq

b) Porzione di fabbricato RISTRUTTURATO:

Piano terra= 50 mq

Piano primo= 50 mq

Balcone= 2,3 mq

7.2 Valore unitario degli immobili in base al tipo di utilizzo

Il valore unitario degli immobili, destinati a **civile abitazione (Cat. A/3)**, di nuova costruzione e finiture economiche, nella rispettiva zona di ubicazione, è stato rilevato nella cifra di:

$$V_{uA3} = 400,00 \text{ €/mq}$$

7.3. Il coefficiente di merito.

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche intrinseche e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.



Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Si è scelto pertanto di utilizzare la tabella **TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008**, reperibile presso l'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del nostro coefficiente di merito.

Il metodo consiste nel rilevare, sulla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito **C_M** da utilizzare nella formula (7.1).



CM [Fgl 28 part.Ila 5 sub 10] PARTE NON RISTRUTTURATA

FATTORI POSIZIONALI			Note
Posizione relativa alla zona ONI			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.
Normale			
Ricerca	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			Piste, Ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.
Vicini (<300m)	0,3		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.
Vicini (<300m)	0,5		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Verde pubblico			Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Dotazione parcheggi			Area, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)
Normale			
Scarsa		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distinte, inquilini altolocati.
Economiche		3	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi, posteggi). Finiture esterne approssimative, viali mal illuminati.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (fattore x piano - 0,5)		0,5	Fattore= 0,5 piani = 2 per cui $0,5 \times (2 - 0,5) = 0,5 \times 1,5 = 0,75$
Numero Unità nel fabbricato			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,5	$0,1 \times 6 = 0,6$
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ			Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	3		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	3		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		3	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintive	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, soppladri, grandi aperture.
Prestigiose	3		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architet. (vol. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piano)		0,3	
Bagni e servizi			
Bagni (n. camere - n. bagni) x fattore		0,5	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere=2 bagni=0 coeff.=0,3) per cui $(2 - 0) \times 0,3 = 0,6$
Servizio giorno			Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		


STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com pec : cosmo.cerenzia.a03650@ingpec.eu Tel. 0984/941444 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT41 F030 6980 5821 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			>1/8 superficie interna
Buona	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,5	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, citof.
Buoni	0,5		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, video citof., pannelli solari, fiv, clima, all.
Ottimi	0,5		Imp. risc. pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio
COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			
Normale			Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione
Strutturata	1		Solo parte di sopra
Appaltatrice		0,5	Tutto come sopra
Progettazione			
Nessuna		0,5	Commeriale
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Premium	1		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Posizionamento del costruttore			
Normale			Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Alto	0,5		
Premium	1		
Fattori qualificanti			
	1,5		
Fattori dequalificanti			
		44,25	
Totale			
		-42,75 %	
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO			
		0,573	

Il coefficiente correttivo di merito, per la parte non ristrutturata, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella **TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008**, è :

$$C_{M\ 28.5.10\ PARTE\ NON\ RISTRUTTURATA} = 0.573$$

CM [Fgl 28 part.Ila 5 sub 10] PARTE RISTRUTTURATA

FATTORI POSIZIONALI				
	+	-	Note	
Posizione relativa alla zona OMI				Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.
Normale				
Ricercata	0,5			
Degradata		0,5		
Servizi pubblici				Poste, Ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.
Vidini (<300m)	0,3			
Lontani (>300m <3.000m)				
Assenti (>3.000m)		0,3		
Trasporti pubblici				Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.
Vidini (<300m)	0,5			
Lontani (>300m <3.000m)				
Assenti (>3.000m)		0,5		
Servizi commerciali				Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.
Vidini (<300m)	0,1			
Lontani (>300m <3.000m)				
Assenti (>3.000m)		0,1		
Verde pubblico				Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.
Vidini (<300m)	0,1			
Lontani (>300m <3.000m)				
Assenti (>3.000m)		0,1		
Dotazione parcheggi				Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)
Normale				
Scarsa		0,1		
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO				
	+	-	Note	
Stato conservativo				
In costruzione				
Nuovo	20			
Realizzato da 5 a 10 anni	5			
Realizzato da 10 a 15 anni		5		
Realizzato da 15 a 20 anni		10		
Realizzato da 20 a 30 anni		20		
Realizzato da oltre 30 anni		30		
Livello manutentivo complessivo				
Normale				Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3		Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture				
Normali				
Signorili	3			Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquadrati altolocali.
Economiche		1		Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, viali mal illuminati.
Caratteristiche architettoniche				
Normali				
Distintive	1			Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3			Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni				
Normali				
Distintive	0,5			Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5		Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne				
Normale				
Distintivo	0,5			
Prospettiva				
Normale				
Olimpica	0,2			
Degradata		0,2		
Sicurezza				
Normale				
Portierato	0,3			
Vigilanza	0,5			
Ascensore				
Presente				
Assente (fattore x piano - 0,5)		0,5		fattore= 0,5 piani = 2 per cui 0,5 x (2 - 0,5) = 0,5 x 1,5 = 0,75
Numero Unità nel fabbricato				
1	3			
2	1			
da 3 a 9				
da 9 a 18		1		
da 18 a 45		2		
oltre 45		3		
Piani fuori terra				
1	1			
2	0,5			
oltre 2 (fattore per piano)		0,5		0,1*6=0,6
Destinazione prevalente del fabbricato				
Residenziale				
Commerciale		0,1		
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ				
	+	-	Note	
Livello manutentivo complessivo				
Normale				Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	3			Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3		Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture				
Normali				Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	3			Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1		Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche.
Caratteristiche architettoniche				
Normali				Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintive	1			Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, sopralci, grandi aperture.
Prestigiose	3			Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architettonici (vol. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)				
Terra		0,1		
Terra con giardino	0,1			
Mezzanino				
Ultimo	0,2			
Attico	0,5			
N. Piani interni				
1	1			
2				
3		0,5		
più di 3 (fattore per piani)		0,3		
Bagni e servizi				
Bagni [(n. camere - n. bagni) x fattore]		0,1		Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere=4 bagni=2) per cui (4 - 2) x 0,3 = 0,6
Servizio giorno	0,5			Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2			
Ripostiglio	0,2			


STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com pec : cosmo.cerenzia.a03650@ingpec.eu Tel. 0984/941444 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT41 F030 6980 5821 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			=1/8 superficie interna
Buona	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,9	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, citof.
Buoni	0,3		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, video citof., pannelli solari, fiv, clima, all.
Ottimi	0,5		Imp. risc. a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio
Costruttore			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata
Fattori qualificanti	3,5		
Fattori dequalificanti		6,75	
Totale		-3,25%	
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO			0,968

Il coefficiente correttivo di merito, per la parte ristrutturata, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella **TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008**, è :

$$C_{M \text{ 28.5.10 PARTE RISTRUTTURATA}} = 0.968$$

8. GIUDIZIO ESTIMATIVO

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U., per l'unità Immobiliare in oggetto, calcola e stabilisce il seguente valore di mercato:

- $$V_R [28.5.10] \text{ NON RISTRUTTURATA} = S_c \times V_u \times C_{M \text{ 28.5.10 PARTE NON RISTRUTTURATA}}$$

$$68 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 \times 0.573 = \mathbf{15.585,60 \text{ €}}$$

Diconsì in lettere:

(Quindicimila cinquecento ottantacinque virgola sessanta euro)

- $V_R [28.5.10] \text{ RISTRUTTURATA} = S_c \times V_u \times C_M 28.5.10 \text{ PARTE NON RISTRUTTURATA}$
 $[(100 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2) + (2,33 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 \times 0,5)] \times 0.968 =$
 $[40.000,00 \text{ €} + 466,00 \text{ €}] \times 0.558 = \mathbf{22.580,03 \text{ €}}$

Diconsi in lettere:

(Ventiduemila cinquecento ottanta virgola zerotre euro)

9. CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile accertato dallo scrivente CTU é di

$$V_R [28.5.10] \text{ NON RISTRUTTURATA} + V_R [28.5.10] \text{ RISTRUTTURATA} = 15.585,60 \text{ €} + 22.580,03 \text{ €} =$$

Euro **38.165,63 €**

Diconsi in lettere:

(Trentottomila centosessantacinque virgola sessantatre euro)



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

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

Risposta al QUESITO 1

Il sottoscritto C.T.U., avendo acquisito la documentazione Catastale e quella relativa all' Ispezione Ipotecaria per le Unità Immobiliari in causa, avendola poi confrontata con la documentazione allegata al fascicolo, **asserisce la regolarità della documentazione** di cui all'art. 567, comma 2° cod. proc. Civ. Sulla scorta della documentazione acquisita stabilisce che gli immobili risultano ad oggi di proprietà degli esecutati.

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);

Risposta al QUESITO 2

In base alla documentazione acquisita **non risultano**, sui beni pignorati, **iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale) (vedi allegato 6).



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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al QUESITO 3)

Le mappe censuarie, per la corretta identificazione degli immobili di cui è causa, sono state acquisite ed allegate alla presente perizia (*allegato n.5*). Il certificato di Destinazione Urbanistica si trova all' (*allegato n° 3*)

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, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Risposta al QUESITO 4

La descrizione dettagliata degli immobili è stata trattata esaurientemente nel CAP. 2 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI e nel CAP. 5 – COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI.

QUESITO N° 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



Risposta al QUESITO 5

I dati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. L'ubicazione dell'immobile risulta alla data odierna in **Via Natuzza Evolo** (Ex Via Quadrelle) dovuto alla Variazione Toponomastica Prot. N. CS0187410 derivante da aggiornamento ANSC n. 77725.1/2016).

QUESITO N° 6

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Risposta al QUESITO 6

Dalle indagini eseguite risultano una serie di difformità nelle planimetrie catastali rispetto allo stato reale dei luoghi. I locali sono stati modificati nelle suddivisioni degli spazi interni e nella collocazione ed esistenza delle bucatore esterne (finestre, porte e balconi). Sarebbe necessario provvedere all'aggiornamento Catastale per cui, visto il lavoro necessario ed il conseguente costo delle operazioni di allineamento si chiede nuovo mandato per effettuare tutte le operazioni necessarie.

QUESITO N° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al QUESITO 7

Il fabbricato in causa, sito in Via Natuzza Evolo (già via Quadrelle n.16) ed utilizzato ad uso *civile abitazione*, ricade sul terreno censito in catasto al Fgl. 28, P.IIa 5, Sub 10 che risulta essere per tutti i suoi 160 mq in zona E (zona Agricola) di cui: 160 mq anche in Area in frana associata a rischio R2 del PAI ed in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale.

QUESITO N° 8

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



Risposta al QUESITO 8)

Per questo immobile, dagli accertamenti effettuati in Comune, è stata presentata in data 03/07/2010 una DIA (*allegato 2*) nella quale si denuncia la completa ristrutturazione dell'immobile con interventi di sostituzione del manto di copertura, di modifica delle pareti divisorie interne, spostamento delle aperture esterne, rifacimento dei solai, dei pavimenti e rivestimenti, degli intonaci e di tutti gli impianti. La pratica risulta però, ad oggi, priva di elaborati grafici poiché probabilmente smarriti, visto che il tecnico progettista e direttore dei lavori dichiara in calce di averli allegati.

Non avendo pertanto alcuna evidenza su quanto previsto in merito alle modifiche delle pareti divisorie ed al riposizionamento delle bucatore esterne nella DIA, lo scrivente può soltanto presumere che ci sia la conformità agli elaborati grafici mancanti ed alla strumentazione urbanistica locale, nonché alla disciplina normativa vigente, visto che l'Ufficio Tecnico Comunale non ha, a suo tempo, mosso obiezione alcuna nei tempi previsti (30 gg.) nell'art. 20 della legge 241/1990 (come modificato dalla legge 80/2005 e delimitato, quanto alla portata applicativa, dalla legge 69/2009) il che delinea il silenzio-assenso ed equipara il silenzio mantenuto dall'amministrazione all'accoglimento della domanda del privato.

Per quanto riguarda invece la conformità dello stato dei luoghi alla documentazione presente in Catasto (*allegato 5*) è stato riscontrato dallo scrivente, nelle visure planimetriche, una evidente **DIFFORMITA'** nella suddivisione degli spazi interni e delle bucatore esterne. Ciò lascia pensare che, successivamente ai lavori di ristrutturazione, non sia stato eseguito il necessario allineamento degli elaborati catastali.

Per il fabbricato **NON è stato rilasciato alcun Certificato di agibilità/abitabilità.**

QUESITO N° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al QUESITO 9)

Il bene pignorato, viste le esigue dimensioni, non può essere vendibile se non per intero (anche se in teoria le due unità abitative attualmente unite potrebbero essere nuovamente divise come un tempo).



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 (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Risposta al QUESITO 10)

L'immobile non risulta soggetto a pignoramenti pro quota.

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 degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Risposta al QUESITO 11)

L'immobile pignorato è attualmente libero da vincoli verso terzi e contratti di locazione. Risulta essere abitato e sede di residenza della famiglia degli esecutati.

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;

Risposta al QUESITO 12)

L'immobile non risulta occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge con assegnazione di casa coniugale.



QUESITO N° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al QUESITO 13)

Sul bene pignorato non grava alcun tipo di vincolo, onere, diritto demaniale, servitù pubbliche o usi civici con oneri di affrancazione o riscatto.

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 e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Risposta al QUESITO 14)

Vedi Capitoli 6, 7, 8 e 9.

QUESITO N° 15

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:



-la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
-se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.
Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Risposta al QUESITO 15)

Vedi allegato n° 7.

Cosenza li 16/11/2019

Il CTU

Ing. Cosmo Franco Cerenzia



INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Atto di proprietà;
2. Titoli abilitativi per esecuzione di lavori Edili;
3. Certificazione di Destinazione Urbanistica;
4. Visure Catastali;
5. Schede Catastali;
6. Ispezioni ipotecarie;
7. Prospetto riassuntivo
8. Documentazione fotografica

Cosenza li 16/11/2019

Il CTU

Ing. Cosmo Franco Cerenzia



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 37/2019

*Computo dei costi per la regolarizzazione catastale
dell'unità immobiliare individuata in catasto al*

Foglio 28 - particella 5 - Sub. 10

ricadente nel Comune di Lattarico (CS)

alla Via Quadrelli

Acri, il 07/02/2020

Ing. Cosmo F. Cerenzia



PREMESSA

Nella notificazione di cancellaria ai sensi del D.L. 179/2012, avvenuta mediante PEC in data 08/01/2020 e relativa al provvedimento 37/2019 avente come parte attrice:

- **BCC GESTIONE CREDITI S.P.A.** con sede in ROMA alla Via Mario Carucci n.131, elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avvocato di Cosenza (CS)

e parte convenuta

- entrambi residenti in

il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa IANNI GIUSI, comunicava un rinvio d'udienza al 06/04/2020 e richiedeva all'Ing. Cosmo Franco Cerenzia, quale CTU incaricato nella suddetta procedura di espropriazione immobiliare, la determinazione dei costi per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare individuata in catasto al Foglio 28 - particella 5 - Sub. 10 ricadente nel Comune di Lattarico (CS) alla Via Quadrelli.

COMPUTO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL BENE

I costi previsti, al netto di iva (in regime fiscale forfettario) e comprensivi di cassa previdenziale e marca da bollo, per la regolarizzazione catastale del fabbricato oggetto di causa, sono quantificabili nella somma di € 834,00 (Ottocentotrentaquattro euro).

Si rivaluta pertanto il valore in perizia dell'immobile, che era pari a € 38.165,63 (Trentottomila centosessantacinque virgola sessantatré euro) ad

€ 37.331,63

(Trentasettemila trecento trentuno virgola sessantatré euro).

Cosenza li 07/02/2020

Il CTU

Ing. Cosmo Franco Cerenzia

