

TRIBUNALE DI LOCRI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FREDELLA LUCIO

**PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE PROMOSSO DA
BANCA CARIME S.P.A.**

(RAPPRESENTATA DAGLI AVV. GIUSEPPE E ANTONELLA GRILLO)

CONTRO

[REDACTED]

n°78/2014 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Ing. Esterino Fragomeli

Email: ing.fragomeli@libero.it
PEC: esterino.fragomeli@ingpec.eu



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI LOCRI

**Procedura Esecutiva Immobiliare promossa dalla Banca CARIME S.p.A.
contro [REDACTED]**

n°78/2014 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La [REDACTED] stipulava un contratto di mutuo fondiario con la Banca Carime S.p.A., offrendo a garanzia ipoteca sui seguenti beni immobili

Fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Siderno alla via Torrente Garino composto da unità immobiliare posta al piano terra, altra unità immobiliare al piano terra e, infine, altra unità immobiliare sita al piano seminterrato, riportate in C. F. al fg. 30 con le partt. 1719 sub 12 (PT mq 58), 1719 sub 13 (PT mq 54) e 1719 sub 16 (PS1 mq154)

Poiché nel tempo la parte mutuataria, nonostante le intimazioni al pagamento del dovuto, si rendeva morosa, in data 02.10.2014 la Banca Carime S.p.A., tramite i suoi procuratori Avv. Giuseppe e Antonella Grillo sottoponeva a pignoramento immobiliare, i beni di cui sopra, con annesse pertinenze

In data 10.04.2015, la Equitalia Sud S.p.a., avendo acceso ipoteche legali nei confronti della ditta [REDACTED] interveniva nel giudizio di Esecuzione Immobiliare

Con ordinanza del 16.12.2015 il Giudice dell' Esec. Dott.ssa Marta Pollicino, nominava il sottoscritto, Dott. Ing. Esterino Fragomeli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il numero 1327 e con studio a Roccella J. in via Ten. Carella n°25, Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo



esecutivo immobiliare n°78/2014 promossa dalla Banca CARIME S.p.A. contro [REDACTED]; l'accettazione dell'incarico avveniva in data 23.12.2015 presso la Cancelleria del tribunale sottoscrivendo il verbale di accettazione e prestando il giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, dopo aver esaminato i fascicoli ritirati dalla Cancelleria, tramite Posta Certificata e con lettera raccomandata A.R. del 08.01. 2016 comunicavo alle parti l'inizio delle operazioni peritali; queste iniziavano alle ore 9.00 del 20.01.2016 e proseguivano, previo avviso telefonico, nei giorni seguenti presso gli immobili interessati dal pignoramento con l'effettuazione di misurazioni e rilievi ritenute necessarie per la redazione della relazione di stima. Mi recavo inoltre più volte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Siderno, per richiedere, sollecitare ed infine ritirare informazioni, chiarimenti e documentazione tecnica.

Completate le operazioni di ricerca, sulla scorta della documentazione reperita e delle certificazioni rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Siderno, passavo all'elaborazione della presente relazione di stima.

RISPOSTE AI QUESITI

1- Controllare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei

In merito alla certificazione catastale dei beni pignorati, considerato che in atti non risultava presente alcuna documentazione, la stessa è stata prodotta ed allegata alla relazione (visure: All. A1/A4, B1/B4, C1/C4, D1/D4 e piantine All. E, F, G, H)

Per quanto riguarda invece i certificati delle iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.

Sulla base dei certificati ipotecari presenti in atti si può concludere che non risulta siano stati pubblicati, sui beni interessati dal pignoramento, né sul terreno sul quale sono stati costruiti, altri atti pregiudizievoli ad eccezione di quanto di seguito riportato



- Ipoteca volontaria di € 170.000 gravante su tutti i beni meglio descritti in premessa per anni 10 a favore di “Banca Carime Spa”, con sede in Cosenza, a garanzia del mutuo condizionato di € 85.000 concesso alla [REDACTED]

- Ipoteca legale di € 56.809,52 gravante sui beni riportati in catasto al foglio 30 con le particelle 1719 sub 13 e sub 16 a favore di Equitalia ETR Spa, con sede in Cosenza, derivante dal debito d'imposta di € 28.404,76 iscritta a carico della [REDACTED] in data 19.04.2011 ai nn°8113/1637;

- Pignoramento immobiliare a favore di “Banca Carime Spa”, notificato all'Amministratore pro tempore della [REDACTED] dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Calabria in data 02.10.2014, rep. 1216

2- Descrivere compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento

I beni oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato a tre piani f.t. e piano seminterrato; l'immobile è caratterizzato da mediocre panoramicità ed esposizione, le strutture portanti sono costituite da telai in c.a., le tamponature esterne, dello spessore di 30 cm sono state realizzate ai piani fuori terra tramite laterizi forati ed al piano seminterrato tramite pareti armate, i solai sono in conglomerato cementizio armato normale, gli intonaci esterni sono a due strati in mediocri condizioni di manutenzione, la parete est risulta ancora priva di intonaco. (Foto All. I)

Unità immobiliare di 58 mq posta al piano terra e riportata in C. F. al fg. 30 con la part. 1719/12

Trattasi di un magazzino posto al piano terra rialzato, vi si accede dalla via Torrente Garino tramite una scala esterna in muratura, l'immobile, con altezza interna di 3,45 m dovrebbe in teoria risultare costituito da un unico vano, in realtà, tramite una precaria paretina in cartongesso è stata delimitata una piccola zona d'ingresso. Il pavimento è in marmo, gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato (le finestre sono completi di pensiane, la porta d'accesso è



dotata di serranda metallica), le soglie ed i davanzali esterni sono in pietra naturale, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

L'Unità Immobiliare all'atto del sopralluogo risultava adibita a deposito/negozio

Documentazione fotografica: (All. L)

Superficie: L'Unità Immobile ha una superficie lorda commerciale di 55,30 mq.

Confini: L'immobile confina a nord con vano scala, a sud con altra Unità Immobiliare del fabbricato, ad est con corte del fabbricato e ad ovest con via Torrente Garino

Dati catastali attuali: Nel Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare viene riportata al foglio 30 con la particella n. 1719/12, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 49 mq, Superficie Catastale 57 mq, Rendita 118,94 €, via Torrente Garino snc, piano T in testa a [REDACTED]

I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento del 02.10.2014 a meno del valore della superficie (nell'atto viene riportato il valore di 58 mq mentre dalla visura emerge una superficie catastale di 57 mq), nell'atto di pignoramento mancano inoltre alcuni dati (numero civico, categoria, classe rendita e confini)

Unità immobiliare di 54 mq posta al piano terra e riportata in C. F. al fg. 30 con la part. 1719/13

Trattasi di un magazzino posto al piano terra rialzato, vi si accede dalla via Torrente Garino tramite una scala esterna in muratura, l'immobile, con altezza interna di 3,45 m è costituito da un unico vano; il pavimento è in marmo, gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato (le finestre sono completi di pensiane, la porta d'accesso è dotata di serranda metallica), le soglie ed i davanzali esterni sono in pietra naturale, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'Unità Immobiliare all'atto del sopralluogo risultava adibita a deposito/negozio

Documentazione fotografica: (All. M)

Superficie: L'Unità Immobile ha una superficie lorda commerciale di 52,00 mq.

Confini: Il bene confina a nord con altra Unità Immobiliare del fabbricato, a sud con vano scala, ad est con corte del fabbricato e ad ovest con via Torrente Garino

Dati catastali attuali: Nel Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare viene riportata al foglio 30 con la particella n. 1719/13, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 45 mq, Superficie Catastale 52 mq, Rendita 109,23 €, via Torrente Garino snc, piano T in testa a [REDACTED]

I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento del 02.10.2014 a meno del valore della superficie (nell'atto viene riportato il valore di 54 mq mentre dalla visura emerge una superficie catastale di 52



mq), nell'atto di pignoramento mancano inoltre alcuni dati (numero civico, categoria, classe rendita e confini)

Unità immobiliare di 154 mq posta al piano seminterrato e riportata in C. F. al fg. 30 con la part. 1719/16

Trattasi di un locale posto al piano seminterrato, costituito in origine da un unico vano; successivamente tramite permesso di costruire n. 22/2009, all'interno di tale vano è stato ricavato un piccolo ambiente ed adibito a sala sviluppo a servizio dell'adiacente studio veterinario.

A tale Unità Immobiliare, priva di ingresso diretto dal vano scala, si doveva inizialmente accedere tramite una porta ubicata sulla parete comune con l'adiacente particella 1719/10; in seguito all'ampliamento di quest'ultima (con annessione del pianerottolo di smonto e di buona parte del sottoscala, part.lla 1719/2) si può accedere anche attraverso una nuova porta che collega all'ex vano scala. Il pavimento è in marmo, gli infissi interni sono in alluminio preverniciato, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

L'unità Immobiliare all'atto del sopralluogo risultava accorpata all'adiacente studio veterinario (particella 1719/10), di cui sostanzialmente ne faceva parte integrante.

Documentazione fotografica: (All. N)

Superficie: L'Unità Immobile ha una superficie lorda commerciale di 17,40 mq.

Confini: L'immobile confina a nord con il sub 10, a sud con altra unità Immobiliare del fabbricato, ad est con vano scala e ad ovest con via Torrente Garino

Dati catastali attuali: Nel Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare viene riportata al foglio 30 con la particella n. 1719/16, Cat. A/10, Classe U, consistenza 1 vano, Superficie Catastale 20 mq, rendita 111,04 €, via Torrente Garino snc, piano S1 in testa a [REDACTED]

I dati catastali non corrispondono né con i dati riportati nell'atto di pignoramento né con lo stato di fatto. La superficie di 20 mq riportata nella visura catastale, non corrisponde infatti né con la superficie di cui all'atto di pignoramento (154 mq) né con lo stato dei luoghi (superficie reale di 17,40 mq); tale incongruenza potrebbe dipendere da una errata individuazione del bene nell'atto di pignoramento, infatti la planimetria depositate in catasto che individua il sub 10 risale al 04.11.2008, quella del sub 16 risale all'11.11.2008 mentre il pignoramento CARIME risale al 02.10.2014 e l'intervento di Equitalia risale al 10.04.2015. Nell'atto di pignoramento mancano inoltre alcuni dati (numero civico, categoria, classe rendita e confini)



3- Indicare l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.

Le attuali intestazioni catastali dei beni pignorati, ricadenti tutti nel foglio di mappa n. 30 del comune di Siderno, sono:

Particella n. 1719/12: Cat. C/2, Classe 3, consistenza 49 mq, Superficie Catastale 57 mq, Rendita 118,94 €, via Torrente Garino snc, piano T in testa a [REDACTED]. (All. B1-B4)

Particella n. 1719/13: Cat. C/2, Classe 3, consistenza 45 mq, Superficie Catastale 52 mq, Rendita 109,23 €, via Torrente Garino snc, piano T in testa a [REDACTED]. (All. C1-C4)

Particella n. 1719/16: Cat. A/10, Classe U, consistenza 1 vano, Superficie Catastale 20 mq, rendita 111,04 €, via Torrente Garino snc, piano S1 in testa a [REDACTED]. (All. D1-D4)

Ai fini della verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, sono state fatte ricerche presso l'UT del comune di Siderno, dalla documentazione ricevuta sono emerse le seguenti risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in base alla Concessione di Costruzione n. 2803 del 16.06.1989, rilasciata al Sig. [REDACTED] avente ad oggetto "Lavori di costruzione fabbricato in c.a. a due piani f.t. più piano attico e piano seminterrato" (All. O1-O4)

Successivamente, in data 21.04.2009, veniva rilasciato alla ditta [REDACTED] Permessso di Costruire n. 22/2009 avente ad oggetto "Realizzazione di opere interne, divisione e parziale cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da destinare ad uso misto: studio veterinario e locale deposito" (All. P)



I beni oggetto della presente perizia risultano conformi agli elaborati grafici di progetto allegate alle Concessioni/Permessi di Costruire di cui sopra a meno di piccole e poco significative incongruenze per come di seguito specificate:

Part.lla 1719/12: Realizzazione di una piccola parete interna in cartongesso, facilmente rimovibile

Part.lla 1719/16: Apertura di nuova porta di collegamento con l'ex pianerottolo di smonto del vano scala (part.lla 1719/2).

Per quanto riguarda la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, dalle ricerche effettuate è emerso che tutte le Unità Immobiliari oggetto di pignoramento (part.lla 1719/12, 1719/13 e 1719/16) sono sprovviste di certificato di abitabilità e/o usabilità; risulta invece dotata di Certificato di Agibilità, rilasciato in data 11.12.2009 (All. Q) l'Unità Immobiliare posta al piano seminterrato riportata in catasto con la part.lla 1719/10, non interessata dal pignoramento ed adibita a Studio Veterinario, di cui la particella 1719 sub 16, pignorata, ne risulta parte integrante.

4- Dare conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la seguente situazione

Le Unità Immobiliari poste al piano terra rialzato, riportate in C. F. al fg. 30 con le part.lla 1719/12 e 1719/13, risultavano adibite a deposito/negozio, gli stessi erano gestiti dal Dott. ██████████ nella sua qualità di curatore fallimentare; in fase di sopralluogo, il sig. ██████████ dichiarava che per tale immobile esiste un contratto di locazione ma che lo stesso non è mai stato registrato. Non è stato possibile ottenere dagli occupanti o dai debitori copia del relativo titolo di godimento, la cosa appare di scarsa importanza in quanto trattasi di contratti non registrati.

L'Unità Immobiliare posta al piano seminterrato e riportata in C. F. al fg. 30 con la part. 1719/16, all'atto del sopralluogo risultava annessa all'adiacente part.lla 1719/10, studio veterinario (di cui ne costituiva parte integrante).



Si precisa che in fase di sopralluogo, il sig. [REDACTED] dichiarava che per il locale adibito a studio veterinario esiste un contratto di locazione registrato prima del pignoramento, i cui proventi vengono percepiti dal Dott. Scarano Francesco nella sua qualità di Curatore Fallimentare.

Premesso che dalle ricerche effettuate è emersa l'effettiva esistenza di un contratto di locazione relativo allo studio veterinario e che quest'ultimo in catasto viene individuato prevalentemente tramite la particella 1719/10 (non interessata dal pignoramento), non trova giustificazione il fatto che il curatore fallimentare riscuota per intero l'importo derivante dalla locazione dello studio veterinario. Infatti quest'ultimo risulta costituito dalla particella 1719/10 di 112,60 mq (non ipotecata), e dalla particella 1719/16 di 17,40 mq (ipotecata); la quota corrispondente alla particella 1719/16, spettante al curatore fallimentare, dovrebbe essere infatti solo pari al 13,38 % dell'importo complessivo derivante dalla locazione dello studio veterinario.

Non è stato possibile ottenere dagli occupanti o dai debitori copia del relativo titolo di godimento, cosa questa poco importante in quanto tale documento deve essere presente tra la documentazione in possesso del Curatore Fallimentare.

5- Evidenzi l'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;

Dalle ricerche fatte e dagli accertamenti eseguiti, è emerso che all'infuori delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a favore di "Banca Carime Spa"
- Ipoteca legale gravante sui beni riportati in catasto al foglio 30 con le particelle 1719 sub 13 e sub 16 a favore di Equitalia ETR Spa;
- Pignoramento immobiliare a favore di "Banca Carime Spa"

non risulta gravino sugli immobili altre formalità, vincoli o oneri. Né, come si può dedurre dal progetto del fabbricato, dalla visura storica degli immobili, ed infine dai limiti imposti alla proprietà dal titolo di provenienza (il primo redatto dal notaio Franca Ieraci in data 09.05.1996, rep. 19161 e successivamente tramite l'atto redatto dal notaio Clara Fazio in data 27.11.2002 rep. 80436) sono emersi vincoli particolari che possono incidere sull'attitudine edificatoria dei beni. Né infine sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale gravante sul bene (anche perché, come già detto, il Sig. [REDACTED], in fase di sopralluogo dichiarava che "non è mai stato costituito un condominio e quindi il relativo amministratore")



6- Indicare eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale

I beni oggetto della procedura esecutiva risultano privi di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale, considerata inoltre l'ubicazione ed il tipo degli immobili pignorati ed in base anche a quanto emerso dalla ricerca fatta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Siderno, si può concludere che su di essi non esistono vincoli inibitori comunali o ministeriali (e quindi storici, artistici o alberghieri)

7- Dare conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalle ricerche effettuate, dagli accertamenti eseguiti presso diversi uffici e durante i numerosi sopralluoghi non è emerso che sugli immobili oggetto di perizia gravino formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, da cancellare o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

8- Informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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

Dalle ricerche effettuate e dagli accertamenti eseguiti non sono emerse spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate; considerato inoltre che per il fabbricato "non è mai stato costituito un condominio e quindi il relativo amministratore" si può concludere che non ci sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né infine risulta ci siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato



9- Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Dalle verifiche effettuate è emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi; per quanto riguarda invece il diritto sul bene del debitore pignorato, esso non deriva da alcuno dei suddetti titoli ma è di proprietà

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

In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Dal confronto tra lo stato degli immobili ed i relativi progetti assentiti dagli organi competenti è emersa la seguente difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (per le U.I. sub 12 e sub 16). Tali difformità devono però essere considerati come irrilevanti in quanto opere interne realizzate per il sub 12 tramite una precaria (e facilmente rimovibile) parete in cartongesso, e per il sub 16 tramite l'apertura di una porta sulla parete che confinava con l'ex vano scala; il tutto eventualmente regolarizzabile tramite presentazione di una semplice CILA.



11- Evidenziare se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica

Dalle ricerche effettuate non risulta che per le Unità Immobiliari pignorate sia mai stata redatta alcuna attestazione di prestazione energetica (anche perché non esistono recenti contratti di locazione), in ogni caso gli immobili di cui trattasi potranno dotarsi di tale attestazione senza alcun problema.

12- Determinare il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indicare altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena propriet.à, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Si premette che per quanto riguarda l'opportunità o meno di operare il frazionamento in lotti dei beni ipotecati, nel caso specifico, trattandosi di beni già di per se di contenute dimensioni, non appare conveniente un loro ulteriore frazionamento.

Critério e metodo di stima utilizzato

Per la stima, procedendo con il metodo sintetico comparativo diretto, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore e che si sintetizza nell'individuare il più probabile valore venale degli immobili simili, in zona, in una situazione di ordinario e libero mercato attribuiti da ordinari compratori, al fine di esprimere il "**più probabile valore venale di mercato**" che avrebbe l'immobile se immesso in commercio.

A tal fine, considerando in particolare le caratteristiche proprie degli immobili come l'ubicazione, l'esposizione, la panoramicità, l'areazione, la comodità delle vie di accesso, la disponibilità di spazi nelle vicinanze adibiti a parcheggi/spazi di manovra o



ad area libera, la tipologia costruttiva utilizzata, il numero di pareti finestrate, il tipo e le caratteristiche delle rifiniture, l'indice di prestazione energetica ottenibile, lo stato di conservazione e di manutenzione generale, i costi necessari per una eventuale adattabilità dell'immobile, le condizioni statiche, le spese necessarie per l'ottenimento dell'agibilità, l'assenza o meno di servitù o di rapporti di locazione registrati, ma essenzialmente l'incombente crisi economica che ha in pratica quasi completamente azzerato le compravendite di fabbricati (non più appetibili in quanto gravati da sproporzionate ed insostenibili tassazioni), ecc.

Ed inoltre in base a quanto desunto da opportune indagini di mercato presso fonti accreditate indirette e dirette, tramite dati forniti da riviste specializzate, da operatori immobiliari (integrati dai dati del proprio archivio personale) ed in base ai dati indicati dall'OMI sono stati dedotti i valori unitari di seguito riportati.

Valutazione degli immobili

Dalle risultanze così desunte e con riguardo alle caratteristiche del mercato immobiliare, prendendo in esame recenti compravendite che hanno interessato immobili simili a quello di cui trattasi effettivamente avvenute di recente in zona (sia relativi ad immobili costruiti circa 25 anni fa, sia ad immobili nuovi, offerti attualmente a prezzi stracciati a causa della vigente crisi e delle enormi tassazioni, che quasi annullando la domanda hanno fatto crollare i relativi prezzi di mercato) ed escludendo nella ricerca tutti i valori eccezionali affinché i dati individuati siano l'espressione di un mercato ordinario, reputo di essere nel giusto e nell'equo attribuire ai beni da stimare i seguenti valori commerciali unitari:

Unità Immobiliare posta al piano terra e riportata in C. F. al fg. 30 con la part. 1719/12: 800,00 €/mq di superficie commerciale

Il valore unitario così determinato andrà corretto per tenere conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per come di seguito riportato:

- Adeguamento per gli oneri di regolarizzazione urbanistica dell'Unità Immobiliare: riduzione del 12% del valore a causa degli oneri derivanti da ottenimento agibilità e per la regolarizzazione della parete interna.
- Adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione: nessuna riduzione (tale fattore è stato già considerato durante l'attribuzione del valore unitario)
- Adeguamento per lo stato di possesso: nessuna riduzione (contratto di locazione non registrato)



- Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: nessuna riduzione
 - Adeguamento per le eventuali spese condominiali insolute: nessuna riduzione
- Complessivamente, per i motivi di cui sopra, viene prevista una riduzione complessiva pari al 12% del valore unitario del bene; il valore unitario corretto risulta pertanto: $800,00 \text{ €/mq} \times 0,88 = 704,00 \text{ €/mq}$

Unità Immobiliare posta al piano terra e riportata in C. F. al fg. 30 con la part. 1719/13: 800,00 €/mq di superficie commerciale

Il valore unitario così determinato andrà corretto per tenere conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per come di seguito riportato:

- Adeguamento per gli oneri di regolarizzazione urbanistica dell'Unità Immobiliare: riduzione del 10% del valore a causa degli oneri derivanti da ottenimento agibilità.
 - Adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione: nessuna riduzione (tale fattore è stato già considerato durante l'attribuzione del valore unitario)
 - Adeguamento per lo stato di possesso: nessuna riduzione (contratto di locazione non registrato)
 - Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: nessuna riduzione
 - Adeguamento per le eventuali spese condominiali insolute: nessuna riduzione
- Complessivamente, per i motivi di cui sopra, viene prevista una riduzione complessiva pari al 10% del valore unitario del bene; il valore unitario corretto risulta pertanto: $800,00 \text{ €/mq} \times 0,9 = 720,00 \text{ €/mq}$

Unità Immobiliare posta al piano seminterrato e riportata in C. F. al fg. 30 con la part. 1719/16: 500,00 €/mq di superficie commerciale

Il valore unitario così determinato andrà corretto per tenere conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per come di seguito riportato:

- Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica dell'Unità Immobiliare: riduzione del 18 % del valore a causa degli oneri derivanti da ottenimento agibilità e per la regolarizzazione della parete interna
- Per lo stato d'uso e di manutenzione: nessuna riduzione (tale fattore è stato già considerato durante l'attribuzione del valore unitario)



- Per lo stato di possesso: Applicazione di un coefficiente riduttivo per locazione registrata in corso pari al 10 % del valore del bene
 - Per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: nessuna riduzione
 - Per le eventuali spese condominiali insolute: nessuna riduzione
- Complessivamente, per i motivi di cui sopra, viene prevista una riduzione complessiva pari al 28% del valore unitario del bene; il valore unitario corretto del bene risulta pertanto: $500,00 \text{ €/mq} \times 0,72 = 360,00 \text{ €/mq}$

I valori unitari così determinati, moltiplicati per le relative superfici commerciali (determinate tramite le allegate planimetrie), danno il valore commerciale, di mercato, di ognuno dei beni per come di seguito riportato:

U. I. posta al piano terra e riportata in C. F. al fg. 30 con la part. 1719/12
Valore commerciale del bene: $55,30 \text{ mq} \times 704,00 \text{ €/mq} = 38.931,20 \text{ €}$

U. I. posta al piano terra e riportata in C. F. al fg. 30 con la part. 1719/13:
Valore commerciale del bene: $52,00 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} = 37.440,00 \text{ €}$

U.I. posta al piano seminterrato e riportata in C. F. al fg. 30 con la part. 1719/16:
Valore commerciale del bene: $17,40 \text{ mq} \times 360,00 \text{ €/mq} = 6.264,00 \text{ €}$

Da quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU determina per gli immobili oggetto di pignoramento un valore complessivo pari a 82.635,20 €, che in cifra tonda può assumersi pari a 82.500,00 € (diconsi euro ottantaduemilacinquecento/00) somma questa da intendere come valore commerciale, di mercato, da attribuire complessivamente a tutti gli immobili ipotecati.

13- Per i fabbricati , redigere le piante planimetriche

Per le Unità Immobiliari oggetto della presente stima, sono state redatte le relative piante (All. R, S1, S2)



14- Indicare se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA

Poiché l'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni (costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che comportano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere) e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni; nel caso specifico poiché i beni stimati non sono beni strumentali legati all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato, né lo stesso partecipa alla cessione o incassa l'imposta, la cessione di beni stimati non è assoggettabile ad IVA.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'onorevole incarico ricevuto.

Roccella Jonica 19.07.2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Esterino Fragomeli)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Esterino Fragomeli'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'INGEGNERE' at the top, 'ESTERINO FRAGOMELI' in the center, and 'PROFESSIONE' at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature.

