

# TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

*G.E. Dott. Giorgio Previte*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

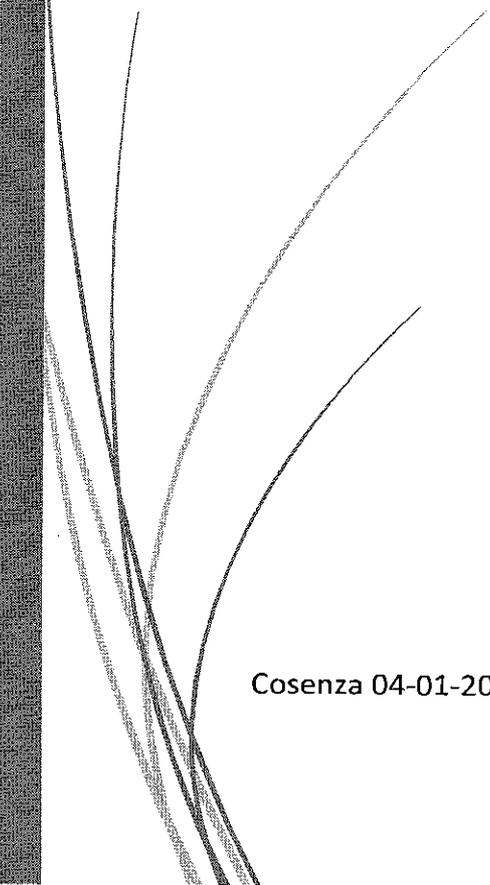
Procedura n° **14/2017**

Ad istanza di:

sig. xxxxxxxxxxxxxxx

In danno del:

Sig. xxxxxxxxxxxxxxx



Cosenza 04-01-2019

il C.T.U.  
Ing. Antonio Filice

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. Giorgio Previte

☪ • ☪ • ☪

Vertenza promossa da: Sig. **XXXXXXXXXX**

contro: Sig. **XXXXXXXXXX**

**SOMMARIO:**

1. *Premessa*.....pag.2
2. *Azioni preliminari*.....pag. 2
3. *Svolgimento delle operazioni di sopralluogo*.....pag.2
4. *Informazioni generali sull'immobile*.....pag.3
5. *Risposte ai quesiti*.....pag.4
6. *Conclusioni*.....pag.14

**ALLEGATI:**

1. *All-1 Nomina ctu;*
2. *All-2 Verbali sopralluogo;*
3. *All-3 Documentazione fotografica;*
4. *All-4 Visure, planimetrie e ispezione ipotecaria e certificato;*
5. *All-5 Documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune;*
6. *All-6 Documentazione rilasciata dall'ufficio anagrafe del comune;*
7. *All-7 Spese condominiali e Decreto Ingiuntivo;*
8. *All-8 Calcolo valore immobile;*
9. *All-9 Piante rilievo immobile;*
10. *All-10 Foglio riassuntivo;*

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. Giorgio Previte

☪ • ☪ • ☪

Vertenza promossa da: Sig. xxxxxxxxxxxx

contro: Sig. xxxxxxxx

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale/della Pretura di Cosenza

**1. Premessa**

Con decreto di fissazione di udienza del 22/10/2018, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ingegnere Filice Antonio in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo A Ingegneri di Cosenza al numero 3096 codice fiscale FLC NTN 68S24 Z700C; con studio in Via dell'Unità, 11 a 87040 CASTROLIBERO (CS); tel. 0984851376, fax 0984851376 Cell. 3338930229 E-Mail ing.totofilice@gmail.com, invitandomi a comparire presso la cancelleria per il giuramento di rito e il conferimento del mandato, avvenuto il 31/10/2018 alle ore 10,40.

**2. Azioni preliminari**

Per come richiestomi dal G.E. ho verificato che il creditore abbia depositato la documentazione ipocatastale con l'atto a favore di xxxxxxxxxxxx comprovante la provenienza del bene pignorato all'esecutato e confermando che tale documento è presente nel fascicolo consegnatomi dalla Cancelleria. Mentre per quanto riguarda gli estratti catastali attuali e storico dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno riprodurli nuovamente. Altresì il sottoscritto visto l'assenza nel fascicolo del certificato di stato civile, ha richiesto ed ottenuto dal comune di residenza lo stato civile dell'esecutato, che risulta al momento "celibe". Pertanto non esistendo nessun rapporto di coniugio, non è necessario acquisire ulteriore documentazione.

Bisogna ancora precisare che il nome dell'esecutato è "xxxxx" e non "xxxxxxxxxxxxx" per come scritto erroneamente su alcuni documenti contenuti nel fascicolo. Tale risultanza è comprovabile dal certificato di stato civile allegato alla relazione, fornito dagli uffici del comune di Rende. (cfr. all-6)

### 3. Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

Come previamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. spedita il 16/11/2018 e tramite mail Pec la prima convocazione, le operazioni di accesso ai luoghi dovevano avere inizio il giorno 06-12-2018, ma a causa dell'inaspettata assenza del debitore o di un suo rappresentante all'interno dell'immobile, non è stato possibile accedervi. Pertanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno di rimandare il sopralluogo. Così nuovamente ho comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. e tramite Pec spedita il 10/12/2018, la seconda convocazione per il giorno 20/12/2018, così le operazioni di sopralluogo hanno potuto avere finalmente inizio. Era presente al sopralluogo per la parte procedente l'avv. Giacomo Guglielmelli. Mentre non era presente né il debitore e né un suo incaricato.

All'interno dell'appartamento era presente solamente il sig. xxxxxx che [redacted] e di essere il padre dell'esecutato xxxxx xxxxx e dichiarava ancora che, al momento l'esecutato era [redacted]

In tale circostanza effettuai un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi (cfr. all-3) e iniziai le operazioni di rilievo metrico di ogni vano dell'immobile esecutato (cfr. all-9).

Prima dell'accesso all'immobile ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende e richiedendo i seguenti documenti e certificati (cfr. all-5):

- Copia di Stralcio Planimetrico generale della zona interessata;
- Copia di Stralcio Catastale della zona interessata;
- Copia di Stralcio P.R.G. della zona interessata;
- Copia Destinazione urbanistica e d'uso dell'immobile interessato;
- Copia Dichiarazioni di agibilità dell'immobile se esistente;
- Copie di eventuali concessioni edilizie od autorizzazioni;
- Copia Planimetrie con piante e sezioni dell'immobile;

2) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza Territorio Servizi Catastali (cfr. all-4):

- Visura catastale per soggetto;
- Ispezione ipotecaria;
- Visura storica per immobile;

3) presso l'ufficio Anagrafe del comune di Rende richiedendo i seguenti documenti e certificati (cfr. all-6):

- Certificato di Stato civile dell'esecutato;
- Certificato storico di residenza dell'occupante al momento del sopralluogo dell'immobile;

#### 4. Informazioni generali sull'immobile

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi dell'immobile oggetto dell'esecuzione, ritengo opportuno preliminarmente procedere a elencare le informazioni generali come indirizzo e dati catastali.

L'appartamento è sito alla Via Po n° 8 nel comune di Rende provincia di (Cs) al piano primo, con dati catastali:

*catasto dei fabbricati*

- Foglio 59;
- Particella 139;
- Sub 5;

con diritti sul bene il debitore del sig. xxxxxxxxx [REDACTED] il xxxxxxx  
xxxxxper la proprietà di 1/1.

#### 5. Risposte ai quesiti

##### 5.1 Primo quesito

Verifici, 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 riguardi tutti i beni pignorati restituisca 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 per cui la documentazione sia valida e completa;

La documentazione presente nel fascicolo visionata dal sottoscritto è completa ed idonea per la verifica sia della provenienza del bene che l'individuazione della proprietà. E' stata richiesta dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate anche una Ispezione Ipotecaria per xxxxxxxxxx (cfr. all-4) per una maggiore completezza della documentazione. Ancora, dalle visure catastali per soggetto e storica per immobile prodotte dal sottoscritto, si confermano i

dati già noti. Mentre è stato necessario produrre dal sottoscritto il certificato di stato civile dell'esecutato xxxxxxxxxx che risulta come già anticipato, al momento celibe. Altresì si è reso necessario richiedere il certificato di residenza storico del sig. xxxxxxxx che al momento del secondo sopralluogo, era all'interno dell'immobile e dichiarava di essere il padre di xxxxx xxxxx e che l'esecutato, per sue dichiarazioni, è al momento [REDACTED]. Dalle risultanze di tale documento si evince che il sig. xxxxxxxx ha la residenza presso la Via [REDACTED] nel comune di [REDACTED] dal 15-09-2014 ad oggi. Mentre ha abitato presso l'immobile esecutato in Via Po 8 a Rende (Cs), solamente dal 11-12-1982 al 11-11-1996 (cfr. all-6).

## 5.2 Secondo quesito

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

In particolare risulta che:

- dalle visure catastali risulta

- riportato al N.C.E.U. del Comune di Rende -ditta xxxxxxxx, nato [REDACTED] il xxxxxxxx cf. xxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 - foglio 52 particella n. 139 sub.5 -Via Po, 8 Rende- piano 1 - Cat. -A/2, vani 7,5 - rendita euro 832,79;

Mentre nell'Ispezione Ipotecaria prodotta per xxxxxxxxxx (cfr. all.to 4), si evince quando segue:

- Il bene esecutato proviene dalla Nota di Trascrizione dell'atto di permuta in data 19/04/1973 reg. Generale 9332 Reg. Particolare 50163. Provenienza del bene esecutato a favore di xxxxxxxxxx [REDACTED] il xxxxxxxx;
- Per l'esecutato xxxxxxxxxx nato [REDACTED] il xxxxxxxxxx si ha:
  - Trascrizione a favore del 16/10/2013x Reg. generale 27567, Reg. Particolare 20230, atto di donazione accettata tra vivi, tra xxxxxxxxxx donatario e xxxxxxxxxx donante e proprietaria del bene esecutato;
  - Trascrizione contro del 16/01/2017 Reg. generale 1275, Reg. particolare 1101;

## 5.3 Terzo quesito

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

rilasci odi detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Per una corretta identificazione del bene immobile sono state prodotte in copia, per come già descritto, le mappe con lo stralcio dello strumento urbanistico (cfr. all-5.), prelevate previo richiesta scritta, presso l'ufficio tecnico comunale di Rende. Si evince su tali documenti che la destinazione urbanistica del suolo e l'ubicazione del bene è corretta.

#### **5.4 Quarto quesito**

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 dalla principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'appartamento oggetto dell'esecuzione fa parte di un grande complesso edilizio formato da più unità immobiliari realizzato nel 1973-74, composto di n. 6 piani fuori terra più mansarda oltre che di magazzini e garage al piano terra ed interrato, denominato "Condominio 3 Palazzo Polillo". E' ubicato in Via Po nel comune di Rende (Cs) al n°8, al piano primo. L'accesso al complesso edilizio è consentito da un ampio cancello metallico che delimita con una recinzione esterna una corte condominiale presente su ogni lato del fabbricato, adibito al momento a parcheggio scoperto. L'arrivo al piano di accesso dei vari appartamenti e quindi anche all'immobile pignorato, è garantito oltre che da un ampio vano scala, anche da un ascensore meccanico. In particolare, il bene è composto in totale da:

- ingresso principale/soggiorno;
- cucina;
- salone;
- corridoio;
- stanza letto 1;
- stanza da letto 2;
- Bagno 1;
- Bagno 2;

L'ingresso all'immobile è consentito da un'unica entrata principale autonoma accessibile direttamente dal vano scala interno. Dalla porta principale, composta da pannelli di legno, si accede direttamente ad un unico ambiente che comprende l'ingresso con annesso soggiorno. Lateralmente a tale vano è presente la cucina ed un corridoio che fornisce l'accesso ai vani rimanenti e cioè, salone, bagno 1 e 2, letto1 e 2. Dal soggiorno-salone si accede sul balcone prospiciente sulla corte principale attraverso un porta-balcone in legno. Anche le stanze da letto1 e letto2 sono provviste di porta-balcone in legno, che assicurano l'accesso verso n° 2 piccoli balconi. Tutte le stanze sono completamente arredate, all'interno della cucina c'è la zona cottura completa di elettrodomestici. La pavimentazione presente su tutta la superficie dell'abitazione è di tipo gres di media qualità tipica degli anni 70/80. Le rifiniture come pitturazione od ornamenti in genere sono anche esse dello stesso periodo e di media qualità. E' presente un impianto autonomo di riscaldamento per la stagione invernale, come anche l'impianto elettrico ed idrico. Strutturalmente non si notano segni di cedimenti o fenomeni di fessurazione delle parti verticali murarie ed orizzontali come i solai, che potrebbero se presenti, compromettere la staticità del fabbricato. I mq calpestabili dal rilievo effettuato dell'appartamento, sono 147 (m<sup>2</sup>) escluso balconi e muri interni ed esterni. Non è presente, allo stato di fatto, una tramezzatura divisoria tra corridoio-soggiorno, indicata nella planimetrie di progetto depositata presso gli ufficio tecnico comunale, ma che a parere del sottoscritto, non modificano in alcun modo la valutazione o compromettere le conformità alle autorizzazioni dell'immobile eseguito.

Le caratteristiche del loco, è tipica delle zone residenziali in zona centrale, con offerta di servizi buona e viabilità strategica per lo spostamento verso al centro città. Sono presenti nelle vicinanze centri commerciali, negozi al dettaglio come farmacie, alimentari e bar raggiungibili sia a piedi che con mezzi di trasporto personali e non.

### **5.5 Quinto quesito**

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 la 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;

Non si sono rilevate difformità tra la descrizione del bene attuale e quella contenuta nel pignoramento. Si confermano quindi i dati già in precedenza elencati.

**5.6 Sesto quesito**

Rilevi le eventuali difformità o mancanza nella documentazione catastale LIMITAMDOSI 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;

Non sono state rilevate difformità o mancanze nella documentazione catastale. Si confermano di dati già in precedenza elencati.

**5.7 Settimo quesito**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione prevista della destinazione urbanistica del suolo su cui è ubicato l'immobile esecutato, ricade nella zona B2/1 di riqualificazione PRG tessuto corrente di base prevalentemente residenziale, quindi è conforme al Regolamento Urbanistico Esecutivo (R.U.E.) vigente (cfr. all5.).

**5.8 Ottavo quesito**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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 dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47; in particolare 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 verifichi 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 dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il pignoramento del titolo in sanatoria;

La costruzione e quindi l'appartamento esecutato è conforme alle autorizzazioni ottenute. Infatti il sottoscritto ha potuto verificare le conformità grazie alle copie ottenute dall'ufficio preposto del Comune di Rende sia della Licenza di Costruzione del 28/03/1973 n° 8 e sia copia della Dichiarazione di Abitabilità del 14/02/1976 prot. 1611. (cfr. all-5)

**5.9 Nono quesito**

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;

E' consigliato la vendita del bene esecutato in un unico lotto, considerato la conformazione architettonica dell'alloggio e la distribuzione dei vani in funzione anche dell'unico ingresso presente.

**5.10 Decimo quesito**

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. 557 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;

L'immobile oggetto dell'esecuzione è interamente pignorato. Si procederà pertanto alla sua stima per intero per come previsto dalla norma e non terrà conto della maggiore difficoltà per l'eventuale indivisibilità del bene.

**5.11 Undicesimo quesito**

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 e se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. xxxxxxxxxx, non presente al momento del sopralluogo, ma per come si evince dal certificato di stato civile prodotto è residente nell'immobile. All'interno dell'appartamento era presente come già anticipato al momento

dell'accesso all'immobile, il sig. xxxxxxxxxxxx padre dell'esecutato che dichiarò, che suo figlio [REDACTED] era al momento irreperibile a causa di [REDACTED]. Il sottoscritto, per verifica, ha richiesto presso lo sportello anagrafe del comune di Rende il certificato storico di residenza del sig. xxxxxxxxxxxx, che dimostra inequivocabilmente di non avere la residenza presso l'immobile pignorato (cfr. all-6).

Non risultano altresì contratti di locazioni registrati presso l'ufficio del registro riguardanti l'immobile.

### **5.12 Dodicesimo quesito**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile come già evidenziato in precedenza non è occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore.

### **5.13 Tredicesimo quesito**

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); riveli l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici preposti, non si evince alcun vincolo di tipo storico o artistico riferito all'immobile. Esistono invece oneri condominiali che saranno evidenziati nella risposta del quesito tredicesimo bis e resteranno verosimilmente a carico dell'acquirente dell'immobile.

### **5.13 bis Tredicesimo bis quesito**

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

Il sottoscritto si è recato personalmente presso l'ufficio dell'Amministratore del Condominio 3 Palazzo Polillo di cui fa parte l'appartamento esecutato, dott. [REDACTED] ed avv. [REDACTED] per avere informazioni riguardo quello richiesto dal quesito tredicesimo bis. Dalle verifiche effettuate ed informazioni ricevute, si evince che l'esecutato erede di xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deve al "Condominio 3 Palazzo Polillo" al 07/01/2019 la somma di **€. 12.554,55**. Risultanti da mancati pagamenti di rate mensili di esercizio

ordinario, acque potabili condominiali, saldo tabelle millesimali ecc. Si allega per maggior chiarezza copia di tabella con spese riportate dall'Amministratore (cfr. all-7). Altresì si porta a conoscenza al G.E. che è in atto a carico dell'esecutato xxxxxxxxxxx un Decreto Ingiuntivo depositato proprio dal "Condominio 3 Palazzo Polillo" con RG n.5225/2018 rep. N.3019/2018 del 18/12/2018, per il recupero delle somme condominiali di € 11.635,88, al momento non ancora notificato alla parte in causa. Si allega copia del Decreto (cfr. all-7).

#### **5.14 Quattordicesimo quesito**

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 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 la 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;

Il valore dell'immobile è stato determinato in funzione dei criteri indicati dalla letteratura vigente in materia. Si è tenuto conto pertanto alle condizioni generali dell'immobile che al momento del sopralluogo, come già accennato, possono essere giudicate obsolete ma tuttavia accettabili sia per quanto riguarda l'esterno che l'interno. Non si evincono sulle strutture infatti, segni di deterioramenti o eventuali cedimenti che necessitano di imminenti interventi di manutenzione.

La stima è stata effettuata col metodo della Comparazione. Al fine di individuare il mercato di riferimento per gli immobili residenziali ho ritenuto opportuno tener conto delle quotazioni fornite dall'Osservatore del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare che per fabbricati simili all'immobile in oggetto e ad uso residenziale nel comune di Rende (Cs), variano da un minimo di 1.150 €/mq a 1.400 €/mq. Tali importi si discostano leggermente al rialzo a confronto dell'indagine effettuata dal sottoscritto che a traverso le agenzie Immobiliari del territorio, ha potuto verificare un valore che varia tra 900 €/mq ed i 1.200 €/mq. Per i motivi indicati in precedenza e viste le caratteristiche dell'immobile in oggetto ho ritenuto opportuno che il prezzo medio di riferimento più indicato è pertanto **1.200 €/mq**.

## 5.15 Quindicesimo quesito

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.

### **FOGLIO RIASSUNTIVO – DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO**

#### Descrizione del bene:

L'appartamento oggetto dell'esecuzione fa parte di un complesso edilizia "Condominio 3 Palazzo Polillo", composto di n. 6 piani fuori terra e mansarda. L'appartamento esecutato, è ubicato al piano primo.

#### Ubicazione:

sito in Via Po nel comune di Rende (Cs) n°8.

#### Dati catastali:

catasto dei fabbricati

- Foglio 52;
- Particella 139;
- Sub 5;

#### Intestazione:

sig. xxxxxxxxxxx negli XXXXXXXXXX il xxxxxxxxxxxper la proprietà di 1/1.

- Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxx;

#### Trascrizione contro:

- Trascrizione contro del 16/01/2017 Reg. generale 1275, Reg. particolare 1101;

#### Valore Immobile pignorato:

La superficie commerciale è stata stimata in 179 mq con valore di riferimento di 1.200 €/mq utilizzando il parametro correttivo si ottiene il seguente valore

VALORE DI MERCATO  $V_m=209.557,00$  €

Applicando ancora l'abbattimento forfettario del 15% per come indicato al quesito 14, si ottiene il valore finale del bene esecutato di

$$V_m = 209.557,00 - 15\% (209.557,00) = 178.123,45$$

VALORE DI MERCATO BASE FINALE

$V_f =$  **178.123,45 €**

## **6 Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza

(C.T.U. ing. Filice Antonio)

COSENZA, lì 04/01/2019