

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Giorgio Previte

ESECUZIONE N° 28/2021



PREMESSO che

- in data 18.08.2021, il G.E. ha notificato tramite PEC, al sottoscritto Ing. Giovanni Urso, la nomina di C.T.U. per il procedimento in epigrafe formulando i quesiti riportati in “ALLEGATO 1 – conferimento incarico”;
- in data 30.08.2021 il sottoscritto ha inoltrato, tramite PEC, l’accettazione dell’incarico “ALLEGATO 2 – accettazione incarico”;

di seguito si espone la relazione di Stima dell’immobile sito nel comune di Bisignano, in Corso Vittorio Veneto n. 82, identificato al N.C.E.U. al Foglio 37 particella 494 sub 1.



INDICE

1.0. Controllo documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile	2
2.0. Quesiti	2
Quesito 1.....	2
Quesito 2.....	3
Quesito 3.....	4
Quesito 4.....	5
Quesito 5.....	5
Quesito 6.....	5
Quesito 7.....	6
Quesito 8.....	6
Quesito 9.....	7
Quesito 10.....	10
Quesito 11.....	11
Quesito 12.....	11
Quesito 13.....	11
Quesito 14.....	12
Quesito 15.....	12

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1.0. Controllo documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile

In primo luogo, a seguito delle disposizioni del GE, si è proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, riscontrando che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che risale sino all'atto di acquisto derivativo, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento immobiliare n. 7136 RG 5600 RP del 19/03/2021;

In secondo luogo, non sono stati riscontrati:

- nella certificazione notarile sostitutiva, i dati catastali storici;
- la visura catastale storica;
- la planimetria catastale;
- la certificazione dello stato civile dell'esecutato;

Si è provveduto, dunque:

- ad estrarre copia della planimetria catastale (ALLEGATO 3 – catasto e conservatoria);
- ad estrarre copia dell'estratto catastale storico (ALLEGATO 3 – catasto e conservatoria);
- a richiedere copia della certificazione dello stato civile e del certificato di matrimonio dell'esecutato (ALLEGATO 4 – Stato civile e certificato matrimonio).

Dal certificato di stato civile della ██████████ è emerso che l'esecutata risulta coniugata con ██████████ a Bisignano il 09.09.2009 e dal certificato di matrimonio non risulta alcuna annotazione a margine;

Quindi alla data d'acquisto avvenuto con atto di compravendita rep. ██████████ del 07/03/2006, trascritto il 10/03/2006 ai numeri ██████████, lo stato civile dell'esecutato risultava nubile.

Il modulo di controllo "ALLEGATO 5 – Modulo di controllo" riassume tutte le attività su esposte.

2.0. Quesiti

Dopo aver effettuato il controllo della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, si è proceduto dunque con le attività peritali per fornire le risposte ai seguenti quesiti posti dal GE:

Quesito 1

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

Il giorno 03/09/2021, alle ore 09:30, in occasione del primo accesso del Custode giudiziario (ALLEGATO 6 – verbale di primo accesso), si è provveduto ad effettuare il rilievo dell'immobile (ALLEGATO 7 – rilievo planimetrico).

Il bene oggetto della procedura esecutiva consiste in una unità immobiliare, di categoria catastale A/4, posta al primo piano seminterrato di un edificio in linea, composto da 2 piani seminterrati ed un piano fuori terra, sito nel Comune di [REDACTED] in Corso [REDACTED].

L'unità immobiliare in questione è identificata nel territorio del comune di Bisignano, al N.C.E.U. al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

Da visura allegata (ALLEGATO 3 – catasto e conservatoria) il bene risulta intestato a [REDACTED] [REDACTED]), Diritto di proprietà per 1/1, dati derivanti da ATTO PUBBLICO del 07/03/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico [REDACTED] Reparto PI di COSENZA in atti dal 13/03/2006

Viste le caratteristiche del bene è opportuna la vendita in un unico lotto. Si rimanda al quesito 10.

Quesito 2

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



L'immobile è ubicato al 1 livello seminterrato di un edificio in linea; mostra uno stato di conservazione e manutenzione poco sufficiente.

La zona centrale è dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario.

L'ingresso è posto sul lato SUD dell'edificio, accessibile da una scala esterna sul lato EST.

L'estensione in pianta del bene è risultata pari a 85 mq circa a lordo dei tramezzi e della muratura perimetrale;

L'altezza è circa di 2.70 m.

L'immobile, in discreto stato di manutenzione, è composto da soggiorno, cucina, stanza adibita a camera da letto, bagno, ripostiglio e balcone.

Gli affacci dell'immobile sono presenti lungo il lato EST, affacciando dunque su Corso [REDACTED].

La struttura dell'edificio è in muratura.

Le finiture e la dotazione impiantistica del bene esecutato risultano in discrete condizioni.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla sezione "ALLEGATI" in cui è presente la planimetria dell'appartamento, da cui si evince più chiaramente la distribuzione interna (ALLEGATO 7 – rilievo planimetrico), e alcune foto dell'immobile (ALLEGATO 9 - documentazione fotografica).

La categoria catastale dell'immobile è la A/4 a cui corrispondono abitazioni di tipo popolare - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili abitazioni di tipo popolare.

Ai sensi dell'articolo 10, comma 8-ter del D.P.R. 633/ 1972, sono esenti dall'imposta le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Pertanto, prima della pubblicazione dell'avviso di vendita il professionista delegato alla vendita dovrà richiedere formalmente al debitore esecutato di dichiarare a quale regime fiscale intenderà sottoporre il decreto di trasferimento, così da poter predeterminare in modo quanto più chiaro possibile i termini della vendita.

Quesito 3

3. Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

L'immobile è stato realizzato in data antecedente il 2 settembre 1967.

Quesito 4

4. Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'immobile è stato realizzato in data antecedente il 2 settembre 1967.

Quesito 5

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

Non applicabile

Quesito 6

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

L'unità immobiliare in questione è identificata nel comune di Bisignano al N.C.E.U. Foglio ■■■ particella ■■■ sub 1.

La categoria catastale dell'immobile è la A/4 a cui corrispondono abitazioni di tipo popolare - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili abitazioni di tipo popolare.

Nella planimetria catastale associata al Foglio ■■■ Particella ■■■ Subalterno 1 oltre all'immobile in questione, di categoria A/4, consistenza pari a 3,5 vani, è presente anche un'unità immobiliare di consistenza 10 mq, posta al piano terra (piano strada).

Da indagini effettuate l'unità immobiliare, di consistenza 10 mq, è risultata associabile al sub 2.

È stata dunque estratta copia dell'atto di compravendita del sub 2 presso la conservatoria (ALLEGATO 3 – catasto e conservatoria) e, acquisita tutta la documentazione necessaria per il corretto aggiornamento catastale, si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale (ALLEGATO 3 – catasto e conservatoria).

Quesito 7

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

All'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria dell'immobile stesso in forza ad un atto regolarmente trascritto.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED], Diritto di proprietà per 1/1.

Quesito 8

8. Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

L'intera proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuta alla [REDACTED] da atto pubblico del 07/03/2006 – pubblico ufficiale [REDACTED] con sede [REDACTED] - Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di COSENZA in atti dal 13/03/2006:

- Per 1/2 della proprietà dell'immobile da [REDACTED] - [REDACTED];
- Per 1/2 della proprietà dell'immobile da [REDACTED] - nato a [REDACTED] il [REDACTED];

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** [REDACTED] derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] sede [REDACTED] del 07/03/2006 – capitale di euro 45.000,00 – durata anni 15 – ipoteca di euro 90.000,00;
a favore: [REDACTED] con sede a Montalto Uffugo (CS) CF [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED]);
contro: [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.** [REDACTED] del 19.03.2021
a favore: [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

contro: [REDACTED]

il [REDACTED], CF [REDACTED]

Quesito 9

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

Per la descrizione dell'immobile da stimare si rimanda alla risposta al quesito 2.

Il **Valore Commerciale dell'Immobile** verrà determinato mediante le seguenti attività:

- Determinazione del Valore medio commerciale degli immobili della zona simili al bene esecutato;
- Determinazione del valore dei parametri correttivi del valore unitario;
- Determinazione della superficie commerciale SC

Attraverso la seguente formula verrà quindi individuato il **Valore Commerciale dell'Immobile** $V_{c,i}$:

$$V_{c,i} = V_{M,C,Z} * [(1 + n^{-1} * \sum_{n=A,E,U} (K_n)) * S_C * K_J ! [J=D,L,V,R,M] * \{1 - [(K_{ME}) * mm]\} * [1 - (K_P * p)]$$

Dove:

- $V_{M,C,Z}$ è il valore medio commerciale zonale riferito alla superficie lorda (L), trovato per immobili a destinazione commerciale;
- $\sum_{n=A,E,U} (K_n)$ è la sommatoria dei coefficienti correttivi del valore unitario della superficie dell'immobile K_A, K_E, K_U in cui:
 - K_A è un coefficiente che tiene conto delle seguenti caratteristiche dell'unità immobiliare: K_{a1} Dimensionale; K_{a2} esposizione; K_{a3} luminosità; K_{a4} affaccio; K_{a5} accessibilità; K_{a6} elevazione; K_{a7} qualità materiali, manufatti; K_{a8} fruibilità; K_{a9} impianti;
 - K_E è un coefficiente che tiene conto delle seguenti caratteristiche dell'edificio: K_{e1} Vetustà; K_{e2} qualità materiali, impianti, strutture; K_{e3} riscaldamento; K_{e4} densità abitativa;
 - K_U è un coefficiente che tiene conto delle seguenti caratteristiche dell'ubicazione: K_{u1} Trasporto pubblico; K_{u2} servizi pubblici; K_{u3} parcheggio; K_{u4} rumorosità; K_{u5} ambientale; K_{u6} viabilità;
- S_C è la superficie commerciale
- $K_J ! [J=D,L,V,R,M]$ è la risultante data dal prodotto tra K_D, K_L, K_V, K_R e K_M in cui:
 - K_D è il coefficiente di disponibilità (libero, locato con contratto, occupato, ecc.);
 - K_L è il coefficiente di redditività della locazione: rapporto tra reddito della locazione riferita al capitale investito e interesse medio bancario del medesimo investimento;
 - K_V è il coefficiente di vincolo urbanistico (monumentale, paesaggistico, destinazione d'uso, ecc.);
 - K_R è il coefficiente di regolarità edilizia e catastale (difformità con la consistenza rubricata presso gli uffici competenti, stato eventuali condoni, ...);
 - K_M è il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado del bene.

- K_{ME} è il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado dell'involucro edilizio e di tutti i beni condominiali relativi all'immobile oggetto di stima con riferimento all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) che deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali (**mm**) millesimi condominiali o percentuale millesimale adottata per la stima dell'incidenza delle spese straordinarie condominiali previste.
- K_p è il coefficiente di vincolo patrimoniale (servitù, gravami sulla proprietà, ecc.) essendo **p** (%) la quota parte percentuale della proprietà sulla quale ha riflesso il pregiudizio e KP (con $0 < KP < 1$) l'entità del pregiudizio.

Determinazione del Valore medio commerciale degli appartamenti della zona

Il contesto urbanistico in cui è collocato il bene oggetto della procedura esecutiva è il Comune di Bisignano. Bisignano è situato a 350 metri s.l.m., è un comune della Provincia di Cosenza. Il tessuto urbanistico intorno al bene da eseguire si compone di fabbricati ad uso abitativo aventi simili caratteristiche urbanistiche e strutturali. L'immobile in esame si trova a pochissima distanza dal centro città.

Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari nella zona interessata le fonti informative utilizzate si riferiscono all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio competente (ALLEGATO 10 – quotazioni immobiliari), nonché a pubblicazioni di agenzie immobiliari e a ricerche personali.

Provincia: Cosenza

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE – [REDACTED]

Codice di zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	800	L	2,2	3,1	L

In considerazione della posizione del bene in prossimità della zona presa in considerazione dal borsino immobiliare dell'agenzia dell'entrate, il valore medio commerciale zonale $V_{M,C,Z}$, riferito alla superficie lorda (L), trovato per immobili a destinazione residenziale oscilla dunque da un min di 560 €/mq ad un max di 800 €/mq ($V_{M,C,Z} \approx 560,00 \div 800,00$ [€/mq])

Pertanto, il valore medio commerciale è pari a: $V_{M,C} = \frac{1}{2} * (560,00 + 800,00) = 680,00$ [€/mq].

Determinazione della superficie commerciale SC

Per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dei seguenti parametri che, a parità di caratteristiche intrinseche dimensionali dei beni, esprimono caratteristiche estrinseche correlate alla effettiva fruibilità delle porzioni immobiliari:

- coefficiente di utilizzabilità (Y_{un}) che compensa l'eventuale sproporzione tra vani utili e locali accessori quali corridoi, ripostigli ed atrii.
- coefficiente volumetrico (Y_{vn}) che compensa l'eventuale sproporzione volumetrica derivante dalla presenza di aree o vani con altezza ridotta.
- coefficiente di struttura (Y_{sn}) che compensa l'incidenza dello spessore perimetrale delle murature portanti.

Il calcolo della superficie commerciale avviene attraverso la seguente formula:

$$S_c = [(mq S_0 * Contr. \% S_0) * Y_{V0} * Y_{U0} * Y_{S0}] + \left\{ \sum_{n=A1, Ax} [(mq S_n * Contr. \% n) * Y_{Vn} * Y_{Un} * Y_{Sn}] \right\}$$

Essendo:

- $n = 0$ l'indice per la superficie coperta dell'appartamento
- $n = A1, \dots, Ax$ l'indice per le aree/volumetrie accessorie .
- "Ax" la sigla di identificazione delle superfici accessorie,
- "x" il numero delle superfici/volumetrie annesse accessorie,
- S_n = area della superficie calcolata in mq

Da cui risulta $S_c = [(96) * 1 * 1 * 0,9] = \mathbf{86,40 \text{ mq}}$

Determinazione del valore dei parametri correttivi del valore unitario

Il valore commerciale unitario della superficie dell'immobile risulta la media ponderata di alcuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità rispetto al valore medio di mercato della zona e che determinano così la variazione del valore venale nell'ambito di una medesima area commerciale.

Di seguito la tabella riepilogativa riferita alla valutazione dei coefficienti, suddivisi secondo le tre macro categorie.

COEFFICIENTI $K_{A, E, U}$		Intervallo standard		VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA
		da	a		
K_A	UNITA' IMMOBILIARE				
K_{a1}	dimensionale	-20%	0%	<i>dimensionalmente nella media dello standard della zona</i>	0%
K_{a2}	esposizione	-10%	20%	<i>prevalentemente a Est</i>	5%
K_{a3}	luminosità	-10%	10%	<i>sufficiente</i>	0%
K_{a4}	affaccio	-40%	40%	<i>su strada</i>	10%
K_{a5}	accessibilità	-20%	20%	<i>dalla strada</i>	10%
K_{a6}	elevazione	-30%	30%	<i>S1</i>	-10%
K_{a7}	qualità materiali	-10%	10%	<i>nella norma</i>	0%
K_{a8}	fruibilità	0	15%	<i>balcone</i>	5%
K_{a9}	impiantistica	-5%	5%		0%
K_{ATOT}					20%
K_E	EDIFICIO				
K_{e1}	Vetustà	0,2%/anno fino 30 a	0,1%/anno dopo 30 a	<i>Costruzione prima del 1967</i>	-9%
K_{e2}	qualità materiali	-15%	5%	<i>scarsa</i>	-15%

K _{e3}	riscaldamento	-20%	15%	autonomo	10%
K _{e4}	densità abitativa	-20%	30%	media	10%
K _{ETOT}					-4%
K _U	UBICAZIONE				
K _{u1}	trasporto pubblico	-10%	10%		0%
K _{u2}	servizi pubblici	-10%	10%	vicini	10%
K _{u3}	parcheggio	-20%	0%		0%
K _{u4}	rumorosità	-20%	10%	media	-5%
K _{u5}	ambientale	-10%	30%		-10%
K _{u6}	viabilità	-5%	5%	unico accesso	-5%
K _{UTOT}					-10%

Di seguito il quadro riassuntivo suddiviso per macrocategorie:

Coefficienti	Σ sommatoria	valore
coefficienti relativi all'IMMOBILE	$K_A = \sum_{n=A1...9}$	+20,00 %
coefficienti relativi all'EDIFICIO	$K_E = \sum_{n=E1...4}$	- 4,00 %
coefficienti relativi all'UBICAZIONE	$K_U = \sum_{n=U1...6}$	- 10,00 %

Coefficienti parametrici KJ calcolati come segue:

Coefficienti	descrizione	valore
KD	Contratto di locazione	1
KL	Produttore di reddito	1
KV	Il regime vincolistico esistente non incide sulla commerciabilità	1
KR	Non si rilevano difformità catastali planimetriche	1
KM	in considerazione dello stato di manutenzione del bene	1
KP	Non si rilevano vincoli patrimoniali	0
KME	in considerazione dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio	0,8
mm	~ 1/numero appartamenti in %	-

Determinazione del valore commerciale dell'Immobile

Il prezzo base di mercato dell'immobile, per il 100% della sua consistenza, risulta pertanto determinato come segue:

$$V_{CI} = \{ [680,00 \text{ [€/mq]}] * (1 + 6,0 \%) * 86,40 \text{ [mq]} \} * [1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00] * [0,80] * [1,00 - 0] \approx \text{€ } 49.821,00 \text{ (euro quarantanovemilaottocentoventuno/00)}$$

Al valore succitato ($V_{CI} = \text{€ } 49.821,00$) va sottratto il 15% in ragione della circostanza che ai sensi dell'art. 2922 del c.c. nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

Il valore da porre a base d'asta è $\approx \text{€ } 42.000,00$

Quesito 10

10. Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Il bene stimanto risulta, allo stato attuale, essere costituito da un unico lotto autonomo.

L'immobile è infatti costituito da un'unica unità immobiliare articolata in vani contigui disposti su un piano, con un unico accesso pedonale diretto. Allo stato attuale nel suo complesso il bene non risulta frazionabile fisicamente senza oneri e spese aggiuntivi, non economicamente perseguibili rispetto ad una vendita per l'attuale consistenza unitaria.

Quesito 11

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

L'immobile pignorato risulta occupato dalla Signora [REDACTED], cugina dell'esecutata, nata a [REDACTED] (Germania) il [REDACTED].

La signora [REDACTED] ha la residenza e la dimora abituale nell'immobile, come si evince dall'identificazione effettuata dal custode giudiziario in occasione del primo accesso presso l'immobile.

L'unità abitativa è occupata a titolo gratuito in quanto non è stato stipulato alcun tipo di contratto. Nell'immobile la Signora [REDACTED] ci abita insieme ai due figli di cui un minore.

Quesito 12

12. Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito 13

13. Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allega planimetria dell'immobile rilevato (ALLEGATO 7 – rilievo planimetrico) nonché documentazione fotografica (ALLEGATO 8 - documentazione fotografica).

Quesito 14

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

Si rimanda all'ALLEGATO 12 – Foglio riassuntivo

Quesito 15

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

Si rimanda all'ALLEGATO 13 – Relazione peritale vers. privacy

La presente relazione è costituita da 12 pagine dattiloscritte a cui si uniscono n° 11 allegati per farne parte integrante e sostanziale.

Il CTU ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – Conferimento incarico
- ALLEGATO 2 – accettazione incarico
- ALLEGATO 3 – Catasto e conservatoria
- ALLEGATO 4 – Stato civile e certificato matrimonio
- ALLEGATO 5 – Modulo di controllo
- ALLEGATO 6 – verbale di primo accesso
- ALLEGATO 7 – rilievo planimetrico
- ALLEGATO 8 – documentazione fotografica
- ALLEGATO 9 – Titoli abilitativi
- ALLEGATO 9 – quotazioni immobiliari
- ALLEGATO 10 – Foglio riassuntivo
- ALLEGATO 11 – Relazione peritale vers. privacy

IL CTU

Dott. Ing. Giovanni Urso

