

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE



IL TECNICO
Geom. Luciano Covelli

ELAB.	RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO	Data:
<p>STUDIO TECNICO: Geom. Luciano Covelli Corso Umberto 33, Fraz. Casole Bruzio, Casali del Manco (Cs) (Tel. 347 2182216)</p>		

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare vertente tra [REDACTED]
[REDACTED], iscritta nel R.G.E. [REDACTED].

PREMESSA

Con ordinanza del 13/03/2020 del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia, il sottoscritto geom. Luciano Covelli, con studio in Casali del Manco (CS) fraz. Casole Bruzio, C/so Umberto n. 33, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cosenza al n. 2397, in data 16/06/2020 ha prestato giuramento in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, esperto estimatore nel procedimento iscritto al n. [REDACTED] R.G.E. promosso [REDACTED]
[REDACTED]

- 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;
- 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;*

- 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;
- accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, 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;**

- Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- Identifichi 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;
- ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 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;

- 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;
- 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;
- Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione

del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi 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;

- ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 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.
- 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 raccomanda il perito stimatore di indicare:

- **al punto 10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- **al punto 11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.
Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.
Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.
- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.

Indagini e Sopralluoghi

Le operazioni peritali sono, di fatto iniziate in data 11 giugno 2021, alle ore 12,00 presso l'Unità Immobiliare oggetto della presente relazione di stima.

A tale sopralluogo oltre al sottoscritto ed al Custode del bene,



L'attività peritale è stata effettuata tramite opportune indagini, con conseguente acquisizione di documentazione ufficiale. Tale documentazione sarà parte integrante e sostanziale della presente perizia di stima, come documentazione allegata, essa è stata acquisita previa giusta richiesta presso:

- Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza (UTE);
- Presso il Comune di Cosenza;
- Presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza.

QUESITO 1

Provveda 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;

L'unità immobiliare in oggetto della presente perizia tecnica di stima, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel comune di [REDACTED]

La zona, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie, facilmente accessibile e ben collegata con mezzi di trasporto pubblico, che consente lo spostamento all'interno della città.

Gli edifici circostanti sono di vecchia costruzione a destinazione prevalentemente residenziale.

Gli immobili oggetto di stima sono già frazionati e vendibili separatamente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Cosenza, foglio di mappa n. [REDACTED],
Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3.5 vani,
Superficie Catastale mq. 89,00, Rendita Catastale € 45.19, piano
primo.

Comune di Cosenza, foglio di mappa n. [REDACTED],
Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 99,00 mq,
Superficie Catastale mq. 129,00 mq., Rendita Catastale € 153.39,
piano sottostrada.

Intestati a [REDACTED].

L'unità immobiliare censita al comune di [REDACTED]
[REDACTED], piano primo, confina a Nord con strada
comunale [REDACTED] Sud con corte condominiale, a est ed ovest
con altra proprietà.

L'unità immobiliare censita al comune di [REDACTED]
[REDACTED], essendo un piano sottostrada i due lati nord e

ovest sono interrati, il lato est con scala di accesso ed il lato sud con intercapedine condominiale.

QUESITO 2

Provveda 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 pignorato consiste in:

Unità immobiliare posta al piano primo, [REDACTED] formato da tre camere corridoio e bagno, per una superficie commerciale di circa 89,00 mq, il piano seminterrato, [REDACTED], formato da un unico locale, per una superficie commerciale di circa 129,00 mq.

Il tutto facente parte di un unico corpo di fabbrica, intestati a [REDACTED]

QUESITO 3

Indichi 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'intero fabbricato è formato da 10 unità abitative e 13 magazzini di varia destinazione.

Da notizie apprese presso l'ufficio tecnico comunale di Cosenza il fabbricato è stato realizzato intorno al 1930, anteriormente alla data del 2 settembre 1967.

QUESITO 4

*Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, 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;***

Le unità oggetto di pignoramento sono state realizzate anteriormente alla data del 2 settembre 1967.

QUESITO 5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Non viene allegato alcun certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la presente relazione riguarda due Unità Immobiliare Urbane.

QUESITO 6

Identifichi 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;

Per l'espletamento del mandato sono stati acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza la seguente documentazione;

■ Visura Catastale foglio ■
■ Planimetria Catastale foglio ■

- Estratto di Mappa ■
- Visura Ipotecaria foglio n 16 particella 134 subb 28 e 34.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima riguarda l'immobile censito al catasto urbano del comune di Cosenza al foglio di mappa n. ■, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3.5 vani, Superficie Catastale mq. 89,00, Rendita Catastale € 45.19, piano primo e foglio di mappa n. ■, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 99,00 mq, Superficie Catastale mq. 129,00 mq., Rendita Catastale € 153.39, piano sottostrada

QUESITO 9

• 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;

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo e al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, costruito intorno al 1930.

Il tutto è ubicato in [REDACTED], nella zona vecchia della città.

La struttura portante, si presenta mista, pietrame e mattoni pieni, con solai misti di legno e travi in ferro a doppia T, tompagnatura in muratura, ed intonaco civile e tinteggiatura, la copertura è realizzata a falde inclinate, con soprastante manto di copertura a coppi.

Si accede all'appartamento posto al primo piano tramite un cancello, situato all'ingresso del fabbricato [REDACTED], tramite una scala condominiale si arriva all'appartamento oggetto di stima.

Dal punto di vista edilizio, il complesso risulta essere carente delle necessarie manutenzioni, che hanno portato il fabbricato nel corso del tempo, ad uno stato di considerevole vetustà e obsolescenza degli elementi costitutivi.

Dalle foto si evince lo stato di abbandono dell'intero fabbricato, le facciate esterne versano in un evidente stato di degrado, dovuto alla mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, che perdura da molti anni. La copertura risulta essere significativamente deteriorata dal corso del tempo, e necessitante di un completo rifacimento, al fine di poter garantire con rinnovata efficienza, il ruolo di protezione dagli agenti atmosferici dei locali sottostanti, anch'essi in stato di evidente stato di degrado.

L'assente stato manutentivo delle pareti, la tipologia dei passaggi interni tra le diverse zone, la presenza di alcuni elementi costituenti possibili fonti di rischio, contribuiscono a delineare un giudizio insufficiente sulle finiture interne.

UNITA' IMMOBILIARE

Catasto fabbricato del comune di Cosenza, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3.5 vani, Superficie Catastale mq. 89,00, Rendita Catastale € 45.19, piano primo.

Posto al piano primo ha una superficie commerciale di circa 89,00 mq, formato da tre camere corridoio e bagno.

FINITURE INTERNE

Le pareti interne si presentano in un cattivo stato di manutenzione, in molte zone sono presenti tracce di umidità con conseguente deterioramento dell'intonaco e della pittura.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno massello con vetro singolo.

IMPIANTI

L'impianto elettrico è in uno stato di degrado e non adeguato alle normative vigenti, esso è fatiscente, da rifare completamente.

L'impianto di riscaldamento è inesistente.

Unità immobiliare è dotata di impianto idrico e fognario, allacciato alla rete comunale.

UNITA' IMMOBILIARE [REDACTED]

Catasto fabbricato del comune di Cosenza, foglio [REDACTED]
[REDACTED] Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1,
Consistenza 99,00 mq, Superficie Catastale mq. 129,00 mq., Rendita
Catastale € 153.39, piano sottostrada

Per quanto riguarda l'unità in oggetto, lo stesso versa in uno stato di degrado e di abbandono totale, privo di qualsiasi impianto, attualmente viene utilizzato come deposito, la sua posizione, sottostrada, comporta il conseguente accumulo di oggetti provenienti dalla strada.

Per determinare il valore dell'immobile pignorato si è utilizzato il
CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO.

METODO DI STIMA

La valutazione di un immobile in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita mediante un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico estimatore fornisce un giudizio finale.

Il valore di stima rappresenta il più probabile valore di mercato del bene, esso rappresenta il valore che l'immobile, oggetto di stima, assumerebbe se fosse posto sul mercato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato usato un **criterio di stima sintetico comparativo** per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale, con riferimento al diritto di piena proprietà; tale metodo risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

Nel criterio si è tenuto in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più probabile valore" del bene, seguendo le seguenti fasi operative:

- Definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente ed estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale";
- Definizione dei vari parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- Comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- Trasposizione di tali differenze, a mezzo di un coefficiente

globale di riferimento, nei termini economici del più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Applicazione del metodo

E' stata svolta accurata indagine sul mercato immobiliare relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di unità immobiliare assimilabili a quello di causa, nell'ultimo anno ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie".

Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni.

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto **"Criterio Sintetico Comparativo"**.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti prezzi noti di beni analoghi a quello da stimare espressi in €/mq.

Il valore medio unitario espresso in € per mq di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagine presso agenzie immobiliari, ed avallate dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it).

IL VALORE MEDIO DI ZONA

Il valore medio unitario, è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile, tenendo in considerazione gli

aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio.

Infine si è tenuto conto, delle differenze qualitative degli immobili in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

STIMA DEGLI IMMOBILI.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento il valore medio unitario è stato valutato in:

- **€/mq 100,00** per gli immobili accatastati nella categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare), piano primo;
- **€/mq 50,00** per gli immobili destinati nella categoria **C/2** (magazzini e locali di deposito), piano seminterrato.
- Moltiplicando questi valori per la superficie commerciale degli immobili si ottiene il cosiddetto Prezzo Medio Globale di Riferimento.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale viene determinata moltiplicando le superficie reale, ottenuta da un rilievo diretto delle superfici che compongono un immobile.

In fase dei vari sopralluoghi, per gli immobili pignorati sono state effettuate misurazioni, allo scopo di calcolare la superficie commerciale, tenendo conto della superficie calpestabile, la superficie su cui insistono i muri perimetrali, le tramezzature interne

e i balconi.

Per il calcolo della superficie commerciale ci si rifà alla seguente normativa UNI 10750/2005, dove riporta i seguenti criteri di computo.

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50 % delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, nel caso di immobili indipendenti o mono-familiari la percentuale deve essere considerata al 100%;
- 25 % dei balconi e terrazze scoperti.

Per l'unità immobiliare posta al piano primo

Il più probabile valore di mercato = € 100,00 X mq 89,00 = € 8.900,00

Valore Finale (VF) = € **8.900,00**.

Per l'unità immobiliare posta al piano seminterrato

Il più probabile valore di mercato = € 50,00 X mq 129,00 = € 6.450,00

Valore Finale (VF) = € **6.450,00**

Valore complessivo 8.900,00 + 6.450,00 = € 15.350,00

QUINDICIMILATRECENTOCINQUANTA/00

QUESITO 10

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.

PRIMO LOTTO

Catasto fabbricato del comune di [REDACTED], [REDACTED], Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3.5 vani, Superficie Catastale mq. 89,00, Rendita Catastale € 45.19, piano primo.

L'unità immobiliare confina a Nord con strada comunale Via Oberdan, a Sud con corte condominiale, a est ed ovest con altra proprietà.

SECONDO LOTTO

Catasto fabbricato del comune di [REDACTED], [REDACTED], Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 99,00 mq, Superficie Catastale mq. 129,00 mq., Rendita

Catastale € 153.39, piano sottostrada.

L'unità immobiliare essendo un piano sottostrada confina, i lati nord e ovest sono interrati, il lato est con scala di accesso ed il lato sud con intercapedine condominiale

QUESITO 11

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

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta essere occupato dalla proprietaria sig. XXXXXXXXXX

Alla data del sopralluogo non risulta essere costituito alcun condominio.

QUESITO 12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In riferimento a tale quesito il sottoscritto C.T.U. ha effettuato le opportune ricerche presso gli uffici competenti, le quali hanno determinato che gli immobili oggetto di stima non sono soggetti a nessun tipo di vincolo.

QUESITO 13

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si allegano alla presente planimetrie e foto

QUESITO 14

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 deposita una separata e succinta descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con indicato il contesto in cui il bene è ubicato.

QUESITO 15

Alleggi 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 allega una copia della perizia di stima in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima che l'unità immobiliare situata nel comune [REDACTED]

PRIMO LOTTO

Catasto fabbricato del comune di [REDACTED]
[REDACTED] Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3,

Consistenza 3.5 vani, Superficie Catastale mq. 89,00, Rendita Catastale € 45.19, piano primo.

L'unità immobiliare confina a Nord con strada comunale Via Oberdan, a Sud con corte condominiale, a est ed ovest con altra proprietà.

Totale € 8.900,00

SECONDO LOTTO

Catasto fabbricato del comune di [REDACTED]
[REDACTED] Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 99,00 mq, Superficie Catastale mq. 129,00 mq., Rendita Catastale € 153.39, piano sottostrada.

Totale € 6.450,00

Totale complessivo € 15.350,00

QUINDICIMILATRECENTOCINQUANTA/00

La presente relazione tecnica viene redatta in originale più una copia e conclusa con il pieno convincimento di aver dato per quanto più possibile, risposta ai quesiti con serenità e profonda obiettività.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, comunica di restare a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Casali del Manco

IL C.T.U.

Geom. Luciano Covelli

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Foto;
- ALLEGATO 2 Verbale di sopralluogo;
- ALLEGATO 3 Visura catastale;
- ALLEGATO 4 Ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO 5 Planimetrie;
- ALLEGATO 6 Estratto di mappa;