

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Provincia di COSENZA
- Sez. Esecuzioni Immobiliari -

Ubicazione immobili pignorati: Comune di **Marano Marchesato**
C/da Malvitani

PROC. ES.: n. 124/2021 R.G. Esec. Imm.

- [REDACTED] (Creditore)
Avv.to [REDACTED]

- [REDACTED] (Esecutato)
- [REDACTED] (Esecutata)

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il CTU

Ing. Francesco FABBRICATORE

Rose li, 27/09/2022

Ing. Francesco Fabbricatore, c/da Stio, 25 - 87040 Rose (CS) - cell. 328 4121646

RELAZIONE DI PERIZIA

PROCEDURA ESECUTIVA n° 124/2021 R.G. Esec. Imm.

PARTI IN CAUSA

➤ [REDACTED] con sede in Siena P.zza Salimbeni n. 3, iscritta al registro delle imprese di Arezzo-Siena al n. 00884060526, C.F. 00884060526, P.IVA gruppo MPS 01483500524, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di [REDACTED] con sede [REDACTED])

[REDACTED] **Creditore procedente** - rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) PEC [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in Cosenza, Piazza Gullo, n. 6 (presso avv. [REDACTED]).

➤ [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - **Debitore Esecutato**

➤ [REDACTED] [REDACTED] na [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - **Debitore Esecutato.**

PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Francesco FABBRICATORE nato a Munsingen (Germania) il 06/02/1976 e residente a Rose (CS) in c/da Stio 25, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. 4034, nominato C.T.U., in data 03/05/2022 dall'Ill.mo Giudice, Dott. Giuseppe Sicilia, redige la presente perizia relativamente alla proc. esec. iscritta al n. 124/2021 del R.G. Esec. Imm., vertente tra la [REDACTED]

██████████ e ██████████ come

sopra generalizzati.

OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento di due unità immobiliari ubicate nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla contrada Malvitani, identificato al NCEU al foglio n. 1 particella 587 sub. 2 e foglio n. 1 particella 641 sub. 3, intestati rispettivamente a ██████████

CONTROLLO E QUESITO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia

stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Provveda l'esperto:

1) 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;

2) 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;

3) 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;

4) 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 specificare 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;

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

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

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;

11) 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 allegghi 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;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua

documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) 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;

15) 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".

- RISPOSTE AI QUESITI -

RISPOSTA AL CONTROLLO E QUESITO PRELIMINARE

La documentazione verificata di all'art. 567, comma 2 del Cod. Proc. Civile, risulta idonea e completa, per le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio risulta presente il deposito di certificazione notarile sostitutiva, dove la storia ipotecaria del bene va oltre i 20 anni rispetto alla data di emissione, 17/09/2021.

Dalla relazione notarile si evince che in virtù del pignoramento

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15/09/2021 ai nn. 25455/20456, vengono sottoposte a pignoramento le seguenti unità immobiliari:

- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Marano Marchesato (CS) Contrada Malvitani al piano sotterraneo, di vani 7, distinta in catasto al **foglio 1 particelle graffate 587 sub 2 - 587 sub 7**, intestata a: [REDACTED] proprietà 1/1, in virtù di atto di compravendita del 06/02/2008 per Notaio [REDACTED] di Cosenza, rep. n. 66632/24871, trascritto il 11.02.2008 ai nn. [REDACTED]

- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Marano Marchesato (CS) Contrada Malvitani n. SNC al piano sotterraneo, di vani 5,5, distinta in catasto al **foglio 1 particelle graffate 641 sub 3 - 641 sub 5**, intestata a: [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 04/10/2007 per Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Cosenza, 65907/24319, trascritto il 11.10.2007 ai nn. [REDACTED]

Delle suindicate unità immobiliari, è stato pignorato il diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 03250660960, (*Vedi all. A – Relazione Notarile*).

L'estratto catastale è stato allegato alla certificazione notarile.

E' da precisare che nella relazione notarile i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati.

In difetto del certificato di matrimonio negli atti a deposito, il sottoscritto CTU ha acquisito il certificato di stato civile degli esecutati, che

risultano coniugati tra loro a Luzzi in data 24/05/2008 in regime di comunione dei beni (*Vedi all. B – Certificato di Matrimonio*).

RISPOSTA AL QUESITO n° 1

I beni oggetto di pignoramento sono così identificati:

1) Unità immobiliare, sita nel comune di Marano Marchesato (CS) alla contrada Malvitani, censita al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 1 part. graffate 587 sub 2 - 587 sub 7, piano S1, cat. A/2 classe 1, vani 7, abitazione di tipo civile, confinante con altre unità immobiliari e corte;

2) Unità immobiliare, sita nel comune di Marano Marchesato (CS) alla contrada Malvitani, censita al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 1 part. graffate 641 sub 3 - 641 sub 5, piano S1, cat. A/2 classe 1, vani 5,5, abitazione di tipo civile, confinante con altre unità immobiliari e corte;

Per i beni oggetto di pignoramento al fine della presente relazione verranno costituiti due lotti.

RISPOSTA AL QUESITO n° 2

I beni oggetto di pignoramento sono incorporati in due fabbricati di maggiore consistenza, nel comune di Marano Marchesato (CS) alla contrada Malvitani.

Il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto, unitamente al custode giudiziario, dott. Francesco Pellegrino e degli esecutati, è stato effettuato in data 05/07/2022.

Descrizione dei beni pignorati:

Unità Immobiliare di cui al Foglio n. 1 part. 587 sub 2 e sub 7

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato, così distribuito: un salone, al quale si accede direttamente, una cucina, un disimpegno che da accesso alle tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio-lavanderia. E' presente una corte esclusiva di 124 mq.

L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante caldaia a metano e termosifoni. Gli infissi sono in alluminio, i pavimenti in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate.

L'immobile, nella cucina presenta una parete e il soffitto completamente ricoperti di muffa, così come il ripostiglio-lavanderia.

Le due camere da letto, ad eccezione di quella matrimoniale, hanno finestre con ridotte dimensioni, le quali non rispettano il rapporto minimo tra superficie pavimentata e superficie finestrata al fine di garantire un sufficiente ricambio di aria e fornire l'idonea illuminazione.

L'immobile in oggetto sviluppa una superficie lorda pari a mq 125, una superficie porticata di 15 mq e una superficie di corte esclusiva pari a mq 124.

Esso risulta allo stato ultimato, pertanto la sua cessione è esente IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, e quindi sarà soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale.

Unità Immobiliare di cui al Foglio n. 1 part. 641 sub 3 e sub 5

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato, così distribuito: un salone con angolo cottura, al quale si accede direttamente, un piccolo disimpegno che da accesso alle due camere da letto e al bagno. E' presente inoltre un altro bagno-lavanderia. L'immobile è dotato di corte esclusiva di 83 mq.

L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante caldaia a metano e termosifoni. Gli infissi sono in alluminio, i pavimenti in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate.

L'immobile in oggetto sviluppa una superficie lorda pari a mq 82 e una superficie di corte esclusiva pari a mq 83.

Esso risulta allo stato ultimato, pertanto la sua cessione è esente IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, e quindi sarà soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale.

RISPOSTA AL QUESITO n° 3

Gli immobili in oggetto non sono stati realizzati prima del 1967.

RISPOSTA AL QUESITO n° 4

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento pignorato con particella 587 è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 07 del 02/03/2006 e successivo Permesso di Costruire in Variante n. 14 del 15/10/2007, rilasciati dal responsabile area tecnica del comune di Marano Marchesato.

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento pignorato con particella 641 è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 56/2006 del 02/01/2007

e successivo Permesso di Costruire in Variante n. 17 del 04/07/2007, rilasciati dal responsabile area tecnica del comune di Marano Marchesato.

Dalla visione degli elaborati progettuali autorizzati, emerge che:

*Appartamento part. 587- l'appartamento risulta conforme per volumi e distribuzione interna, ma negli ambienti progettati per essere ripostigli, deposito e garage, gli esecutivi li hanno destinati a cucina e camere da letto (*v. allegato C – Permesso di Costruire e piante di progetto – part. 587*). Di tale variazione in Comune non risulta presentata alcun titolo abilitativo. La difformità presente non è regolarizzabile in quanto per adibire tali ambienti alle attuali destinazioni è necessario avere della volumetria non presente. Pertanto gli ambienti dovrebbero essere destinati nel rispetto del progetto approvato.

Il fabbricato è dotato di autorizzazione di agibilità rilasciato dal Responsabile ufficio tecnico del Comune di Marano Marchesato in data 05/11/2008, prot. 7994 (*v. allegato D – Autorizzazione di Agibilità*).

*Appartamento part. 641- l'appartamento non risulta conforme per volumi e per destinazione degli ambienti interni, infatti alcuni ambienti progettati per essere cantina e deposito, di fatto sono stati destinati a camere da letto (*v. allegato E – Permesso di Costruire e piante di progetto – part. 641*). Inoltre è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo un locale bagno-lavanderia, adiacente al muro del salone, al quale è stata praticata un'apertura che ne permette l'accesso a tale

locale. Le difformità presenti non sono regolarizzabili in quanto per adibire tali ambienti alle attuali destinazioni e per sanare il locale bagno-lavanderia necessita volumetria non presente. Inoltre il locale realizzato non rispetta le distanze dai confini, pertanto dovrà essere demolito e quindi ripristinare lo stato di progetto approvato.

Il fabbricato non è dotato di autorizzazione di agibilità, ma è presente agli atti solo la sua richiesta.

RISPOSTA AL QUESITO n° 5

Trattandosi di fabbricati non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO n° 6

Gli appartamenti pignorati, risultano così identificati:

- foglio n. 1 part. 587 sub 2 e 7, piano S1, categoria A/2 classe 1. Non sono state riscontrate discordanze catastali, ad eccezione che la cucina è indicata in una posizione diversa sulla planimetria catastale.

Tale planimetria catastale è conforme allo stato di fatto. (*v. allegato E – Planimetria catastale part. 587*).

- foglio n. 1 part. 641 sub 3 e 5, piano S1, categoria A/2 classe 1. Sono state riscontrate le seguenti discordanze catastali: è presente un bagno-lavanderia non riportato sulla planimetria catastale; pertanto la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. (*v. allegato F – Planimetria catastale e planimetria stato di fatto part. 641*).

RISPOSTA AL QUESITO n° 7

Sulla scorta della documentazione in atti, all'atto della notifica del

pignoramento la sig.ra [REDACTED] eseguita, era intestataria (piena proprietà) dell'immobile (part. 587) in forza di atto di compravendita del 06/02/2008 per Notaio [REDACTED] di Cosenza, rep. n. 66632/24871, trascritto il 11.02.2008 ai nn. [REDACTED] il sig. [REDACTED] era intestatario (piena proprietà) dell'immobile (part. 641) in virtù di atto di compravendita del 04/10/2007 per Notaio [REDACTED] di Cosenza, 65907/24319, trascritto il 11.10.2007 ai nn. [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO n° 8

Relativamente agli immobili pignorati, le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi e servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione, formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, per come si evince dalla certificazione notarile, sono le seguenti:

Unità Immobiliare di cui al Foglio n. 1 part. graffate 587 sub 2 e

587 sub 7

- Atto di compravendita del 06/02/2008 per [REDACTED] [REDACTED] di Cosenza, rep. n. 66632/24871, trascritto il 11.02.2008 ai nn. [REDACTED] del 14/12/2015, in favore di [REDACTED]
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 11.02.2008 ai nn. 4650/614, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06.02.2008 ai rogiti del Notaio [REDACTED] da Cosenza, rep. n° 66633/24872, a favore della [REDACTED]

██████████ con sede in Siena - codice fiscale

00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza

Salimbeni 3 e contro la signora ██████████ nata in

██████████ il ██████████ ██████████ ██████████ codice fiscale

██████████ per un montante ipotecario di €

220.000,00 ed un capitale di € 110.000,00. Durata 25 anni;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 15.09.2021 ai nn. 25455/20456, nascente da verbale di pignoramento immobili del 25.06.2021, Tribunale di Cosenza, rep. n° 1938, a favore di ██████████ con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 03250660960 e contro i signori

██████████ nata ██████████ il ██████████ codice

fiscale ██████████ e ██████████ nato a

Cosenza il ██████████ ██████████ ██████████ codice fiscale

██████████
Unità Immobiliare di cui al Foglio n. 1 part. graffate 641 sub 3 e

641 sub 5

➤ Atto di compravendita del 04/10/2007 per Notaio ██████████ ██████████ di Cosenza, 65907/24319, trascritto il 11.10.2007 ai nn. ██████████ in favore di ██████████

➤ IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 11.10.2007 ai nn. 36229/8840, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.10.2007 ai rogiti del Notaio ██████████ da Cosenza, rep. n° 65908/24320, a favore della ██████████

[REDACTED] con sede in Siena -
codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena
Piazza Salimbeni 3 e contro il signor [REDACTED]
nato [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale
[REDACTED] per un montante ipotecario di €
130.000,00 ed un capitale di € 65.000,00. Durata 25 anni;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 15.09.2021 ai
nn. 25455/20456, nascente da verbale di pignoramento
immobili del 25.06.2021, Tribunale di Cosenza, rep. n° 1938, a
favore di [REDACTED] con sede in
Conegliano (TV) - codice fiscale 03250660960 e contro i signori
[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] codice
fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a
Cosenza il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale
[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO n° 9

Per la determinazione del valore di mercato, che rappresenta l'importo
stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della
valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non
condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing
da entrambe le parti. Per la determinazione di tale valore si utilizzerà la
stima sintetica comparativa, data da:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti di merito}$$

Per la determinazione della superficie commerciale si adotta come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita. La superficie commerciale sarà determinata in considerazione dei coefficienti di superficie, pari ad 1 per la superficie lorda principale, 0.35 per la superficie porticato e 0.05 per la corte esterna.

Per la stima degli immobili di cui sopra, si adopera il Market Comparison Approach (MCA). Tale metodo si basa sul confronto di beni simili a quello oggetto di stima per i quali si conosce il prezzo. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il metodo si applica mediante le seguenti fasi:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione dei prezzi recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) Rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) Compilazione della tabella dei dati;
- 5) Stima dei prezzi marginali;
- 6) Redazione della tabella di valutazione;
- 7) Tabella di dimostrazione del sistema di stima;
- 8) Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Per ogni immobile si è redatta una tabella contenente le varie superfici suddivise in funzione delle loro destinazioni, le quali concorrono a costituire la superficie commerciale in considerazione dei coefficienti correttivi di destinazione. Tale tabella è stata redatta anche per gli immobili presi a confronto, per i quali si allegano gli annunci. Successivamente si è redatta la tabella di comparazione con gli immobili di confronto e quello oggetto di stima, contenente alcuni elementi che caratterizzano detti immobili. A seguire si redige la tabella dei prezzi marginali, i quali “correggono” il prezzo in funzione delle caratteristiche degli immobili. Infine si è redatta la tabella di valutazione, dalla quale si ricava il prezzo di stima dell’immobile in oggetto. La bontà del calcolo effettuato, si misura attraverso la divergenza espressa in percentuale, la quale è pari alla differenza dei prezzi corretti diviso il prezzo corretto minore. Si accetta una divergenza entro il limite del 5%.

STIMA IMMOBILI

Unità Immobiliare di cui al Foglio n. 1 part. graffate 587 sub 2 e 587 sub 7

L’immobile verrà stimato considerando le destinazioni come da progetto approvato, quindi esso sviluppa una superficie lorda commerciale pari a **mq 114,95** come appresso rappresentato nella tabella delle superfici e relativi coefficienti.

Gli immobili presi a confronto con l’immobile oggetto di stima, sono:
comparabile A – appartamento posto al piano primo sito in via Mazzini

n. 45 del comune di Marano Marchesato;

comparabile B – appartamento posto al piano terra e primo sito in via

Mazzini n. 2 del comune di Marano Marchesato;

Entrambi gli immobili presi a confronto sono posti nelle vicinanze dell'immobile da stimare.

COMPARABILE A

CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE			
Tipologia superficie	Quantità (mq)	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale	92,8	1	92,8
Superficie balconi	8,4	0,25	2,1
Superficie cantine (non comunicante)	0	0,25	0
Superficie cantine (comunicante)	0	0,5	0
Superficie portico	0	0,35	0
Superficie garage	0	0,5	0
Soffitta	90	0,2	18
Sup. esterna esclusiva	0	0,05	0
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			112,9

COMPARABILE B

CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE			
Tipologia superficie	Quantità (mq)	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale	120	1	120
Superficie balconi	12	0,25	3,00
Superficie cantine (non comunicante)	0	0,25	0
Superficie cantine (comunicante)	0	0,5	0
Superficie portico	0	0,35	0
Superficie garage	6	0,5	3
Soffitta	0	0,2	0
Sup. esterna esclusiva	60	0,05	3
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			129,00

SUBJECT

CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE			
Tipologia superficie	Quantità (mq)	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale	81	1	81
Superficie balconi	0	0,25	0,00
Superficie cantine (non comunicante)	0	0	0
Superficie cantine (comunicante)	25	0,5	12,5
Superficie portico	15	0,35	5,25
Superficie garage	20	0,5	10
Soffitta	0	0,2	0
Sup. esterna esclusiva	124	0,05	6,2
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			114,95

Dati	Comp. A	Comp. B	Subject	Rapp. merc. - Costo nuovo - Incidenza %		
Prezzo (€)	75.000,00	110.000,00				
Mesi	6	5		-3%		
Principale (mq)	92,8	120,00	81,00			
Accessori (mq)	20,10	9,00	33,95		Vita utile	Vetustà
Bagni (n.)	2	2	1	3.000	15	15
Riscaldamento	1	1	1	5.000	30	15
Aria condizionata	0	0	0	3.500	15	15
Piano	1	2	0	1,0%		
Funzionalità/distribuzione	3	4	1	2%	Manutenzione	
Luminosità/affacci	3	4	1	2%		
Spazi esterni	0	3	4	1,5%		
Manutenzione	3	4	1		Da -> A	€
Superficie comm. (mq)	112,90	129,00	114,95		n -> n+1	10.000

Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo unitario	664,30	852,71
Data (€/mese)	187,50	275,00
Principale (€/mq)	664,30	664,30
Accessori (€/mq)	664,30	664,30
Bagni (€/n)	0,00	0,00
Riscaldamento (€)	2500,00	2500,00
Aria condizionata (€)	0,00	0,00
Piano (€/piano)	750,00	1100,00
Funzionalità/distribuzione (€)	1500,00	2200,00
Luminosità/affacci	1500,00	2200,00
Spazi esterni	1125,00	1650,00
Manutenzione (€)	10000,00	10000,00

Tabella Valutazione		
Prezzo (€)	75.000	110.000
Data (€)	-1125,00	-1375,00
Principale (€)	-7838,80	-25907,88
Accessori (€/mq)	9200,62	16574,40
Bagni (€)	0,00	0,00
Riscaldamento (€)	0,00	0,00
Aria condizionata (€)	0,00	0,00
Piano (€)	-750,00	-2200,00
Funzionalità/distribuzione (€)	-3000,00	-6600,00
Luminosità/affacci	-3000,00	-6600,00
Spazi esterni	4500,00	1650,00
Manutenzione (€)	-20000,00	-30000,00
Prezzo corretto (€)	52986,82	55541,52
Peso	50%	50%
Valore (€)	54.000	
Divergenza	4,82%	
Prezzo medio (€/mq)	469,77	

Il prezzo stimato dell'immobile è pari ad € 54.000,00.

Tale valore sarà ridotto in percentuale in considerazione delle seguenti

voci:

- assenza garanzia per vizi = 3%
- stato d'uso e manutenzione = 0.5%
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili = 1%

La percentuale di riduzione totale è pari al 4.5% da applicare sul valore di stima.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di pignoramento di cui al foglio 1 part. graffate 587 sub 2 e part. 587 sub 7, è pari ad € 51.570,00, valore che si approssima a: **€ 51.600,00**

Unità Immobiliare di cui al Foglio n. 1 part. graffate 641 sub 3 e 641 sub 5

L'immobile verrà stimato considerando le destinazioni come da progetto approvato, quindi esso sviluppa una superficie lorda commerciale pari a **mq 64,65** come appresso rappresentato nella tabella delle superfici e relativi coefficienti.

Gli immobili presi a confronto con l'immobile oggetto di stima, sono:

comparabile A – appartamento posto al piano primo sito in via Mazzini n. 45 del comune di Marano Marchesato;

comparabile B – appartamento posto al piano terra e primo sito in via Mazzini n. 2 del comune di Marano Marchesato;

Entrambi gli immobili presi a confronto sono posti nelle vicinanze

dell'immobile da stimare.

COMPARABILE A			
CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE			
Tipologia superficie	Quantità (mq)	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale	92,8	1	92,8
Superficie balconi	8,4	0,25	2,1
Superficie cantine (non comunicante)	0	0,25	0
Superficie cantine (comunicante)	0	0,5	0
Superficie portico	0	0,35	0
Superficie garage	0	0,5	0
Soffitta	90	0,2	18
Sup. esterna esclusiva	0	0,05	0
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			112,9

COMPARABILE B			
CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE			
Tipologia superficie	Quantità (mq)	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale	120	1	120
Superficie balconi	12	0,25	3,00
Superficie cantine (non comunicante)	0	0,25	0
Superficie cantine (comunicante)	0	0,5	0
Superficie portico	0	0,35	0
Superficie garage	6	0,5	3
Soffitta	0	0,2	0
Sup. esterna esclusiva	60	0,05	3
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			129,00

SUBJECT			
CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE			
Tipologia superficie	Quantità (mq)	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale	44	1	44
Superficie balconi	0	0,25	0,00
Superficie cantine (non comunicante)	0	0	0
Superficie cantine (comunicante)	33	0,5	16,5
Superficie portico	0	0,35	0
Superficie garage	0	0,5	0
Soffitta	0	0,2	0
Sup. esterna esclusiva	83	0,05	4,15
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			64,65

Dati	Comp. A	Comp. B	Subject	Rapp. merc. - Costo nuovo - Incidenza %	Vita utile	Vetustà
Prezzo (€)	75.000,00	110.000,00				
Mesi	6	5		-3%		
Principale (mq)	92,8	120,00	44,00			
Accessori (mq)	20,10	9,00	20,65			
Bagni (n.)	2	2	1	3.000	15	15
Riscaldamento	1	1	1	5.000	30	15
Aria condizionata	0	0	0	3.500	15	15
Piano	1	2	0	1,0%		
Funzionalità/distribuzione	3	4	1	2%	Manutenzione	
Luminosità/affacci	3	4	1	2%		
Spazi esterni	0	3	2	1,5%		
Manutenzione	3	4	3		Da -> A	€
Superficie comm. (mq)	112,90	129,00	64,65		n -> n+1	10.000

Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo unitario	664,30	852,71
Data (€/mese)	187,50	275,00
Principale (€/mq)	664,30	664,30
Accessori (€/mq)	664,30	664,30
Bagni (€/n)	0,00	0,00
Riscaldamento (€)	2500,00	2500,00
Aria condizionata (€)	0,00	0,00
Piano (€/piano)	750,00	1100,00
Funzionalità/distribuzione (€)	1500,00	2200,00
Luminosità/affacci	1500,00	2200,00
Spazi esterni	1125,00	1650,00
Manutenzione (€)	10000,00	10000,00

Tabella Valutazione		
Prezzo (€)	75.000	110.000
Data (€)	-1125,00	-1375,00
Principale (€)	-32418,07	-50487,16
Accessori (€/mq)	365,37	7739,15
Bagni (€)	0,00	0,00
Riscaldamento (€)	0,00	0,00
Aria condizionata (€)	0,00	0,00
Piano (€)	-750,00	-2200,00
Funzionalità/distribuzione (€)	-3000,00	-6600,00
Luminosità/affacci	-3000,00	-6600,00
Spazi esterni	2250,00	-1650,00
Manutenzione (€)	0,00	-10000,00
Prezzo corretto (€)	37322,30	38826,99
Peso	50%	50%
Valore (€)	38.000	
Divergenza	4,03%	
Prezzo medio (€/mq)	587,78	

Il prezzo stimato dell'immobile è pari ad € 38.000,00.

Tale valore sarà ridotto in percentuale in considerazione delle seguenti voci:

- assenza garanzia per vizi = 3%

- regolarizzazione urbanistica = 7.89% (€ 3.000)

- stato d'uso e manutenzione = 0.5%

- vincoli e oneri giuridici non eliminabili = 1%

La percentuale di riduzione totale è pari al 12.39% da applicare sul valore di stima.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di pignoramento di cui al foglio 1 part. graffate 587 sub 2 e part. 587 sub 7, è pari ad € 33.291,80, valore che si approssima a: €

33.300,00

RISPOSTA AL QUESITO n° 10

Per il compendio pignorato si costituiscono due lotti, in quanto sono stati pignorati due appartamenti distinti e vendibili separatamente.

LOTTO 1: Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato, così distribuito: un salone, al quale si accede direttamente, una cucina, un disimpegno che da accesso alle tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio-lavanderia. E' presente una corte esclusiva di 124 mq.

E' sito nel Comune di Marano Marchesato alla contrada Malvitani, identificata al foglio n. 1 particelle graffate n. 587 sub 2 e 587 sub 7. Sviluppa una superficie commerciale di mq 114,95 ed una valore stimato in € 51.600,00.

LOTTO 2: Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato, così distribuito: un salone con angolo cottura, al

quale si accede direttamente, un piccolo disimpegno che da accesso alle due camere da letto e al bagno. E' presente inoltre un altro bagno-lavanderia da demolire. L'immobile è dotato di corte esclusiva di 83 mq.

E' sito nel Comune di Marano Marchesato alla contrada Malvitani, identificata al foglio n. 1 particelle graffate n. 641 sub 3 e 641 sub 5. Sviluppa una superficie commerciale di mq 64,65 ed una valore stimato in € 33.300,00.

RISPOSTA AL QUESITO n° 11

L'appartamento di cui alla particella 587 risulta occupato da [REDACTED] [REDACTED] (coniugi) unitamente ai propri 4 figli minorenni, mentre nell'appartamento di cui alla particella 641 vivono i genitori di [REDACTED].
Da quanto si è potuto verificare, non vi sono vincoli interessanti l'immobile *de quo*.

RISPOSTA AL QUESITO n° 12

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa.

RISPOSTA AL QUESITO n° 13

Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica sono allegare alla presente (*vedi All. F – Documentazione fotografica*).

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, allegati, verbale di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico

conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Rose, li 27/09/2022

Il C.T.U.

Ing. Francesco FABBRICATORE