

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione IMM

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 148/2022

Perizia C.T.U. NOMINATIVI OSCURATI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (Creditore):

BANCA - (Societa' Di Capitali)
VIA - 00100 ROMA (RM)
Codice Fiscale :

CONTROPARTE (Debitore):

..... - (Persona Fisica)
VIA - (CS)
Codice Fiscale:

Esperto incaricato

Dott.ssa Ing. Maria Immacolata RIZZUTO
Via
87050 (CS)
Tel:



Sommario

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA	5
DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
CARTELLA 0.....	6
ALLEGATO 1: Nomina e Quesiti	6
ALLEGATO 2: Accettazione incarico.....	6
ALLEGATO 3: Accertamenti Catastali	6
ALLEGATO 4: Accertamenti Ipotecari	6
ALLEGATO 5: Accertamento locazioni	6
ALLEGATO 6: Accertamenti relativi ad atti per trasferimento di immobili.....	6
ALLEGATO 7: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino	6
ALLEGATO 8: Accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mendicino.....	7
ALLEGATO 9: Operazioni di Sopralluogo	7
Allegato 10 Documentazione Fotografica	7
Allegato 11 Planimetrie.....	7
Allegato 12 Condominio.....	7
Allegato 13 Foglio Riassuntivo Lotto	7
DATI IMMOBILE.....	8
RISPOSTE AI QUESITI.....	9
QUESITO 0:.....	9
QUESITO 1:.....	9
QUESITO 2:.....	9
QUESITO 3:.....	9
QUESITO 4:.....	9
QUESITO 5:.....	10
QUESITO 6:.....	10
QUESITO 7:.....	10
QUESITO 8:.....	11
QUESITO 9:.....	12



QUESITO 10:	16
QUESITO 11:	16
QUESITO 12:	17
QUESITO 13:	17
QUESITO 14:	17
QUESITO 15:	17
FOGLIO RIASSUNTIVO LOTTO UNICO	18
CONCLUSIONI	19



All' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza

Sezione IMM

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 148/2022

Su istanza del BANCA . - (Societa' Di Capitali), con sede in VIA - 00100 ROMA (RM), rappresentata e difesa dall'Avv. PERUGINI ROSALMA nei confronti di residente in VIA - - Codice Fiscale:



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott.ssa Ing. Maria Immacolata RIZZUTO nata a (CZ), C.F., iscritta all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza sez. A (laurea in Ingegneria conseguita presso l'Università della Calabria Vecchio Ordinamento) col n. d'ordine 4318, domiciliata in (CS) alla via tel.

AVENDO RICEVUTO

In data 31/01/2023 incarico di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Francesca FAMILIARI, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 12 Particella 302 Subalterno 12 graffato a Particella 385 Subalterno 2, sito in Mendicino (CS)

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato

Dott.ssa Ing. Maria Immacolata RIZZUTO

Via

87050 (CS)

Tel: +.....



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico ACQUISIVA ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati nelle varie cartelle:

CARTELLA 0

ALLEGATO 1: Nomina e Quesiti

Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati riportante raccomandazioni generali per l'attività di stima di immobili;

ALLEGATO 2: Accettazione incarico

Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo;

ALLEGATO 3: Accertamenti Catastali

Eseguiti a mezzo SISTER, la sottoscritta, ha acquisito la seguente documentazione:
Visura catastale attuale e storica dei fabbricati e del terreno prima della costruzione dell'edificio;
Estratto di Mappa;
Planimetrie del fabbricato.

ALLEGATO 4: Accertamenti Ipotecari

Condotti a mezzo SISTER, la sottoscritta, ha prelevato la seguente documentazione:
Elenco sintetico delle formalità relative ai debitori eseguiti;
Note di trascrizione ed iscrizione.

ALLEGATO 5: Accertamento locazioni

In data 03 Febbraio 2023 tramite PEC indirizzata all'Agenzia delle Entrate di Cosenza, ha richiesto accesso agli atti amministrativi per verifica di eventuali atti di locazione, con risposta in data 07.02.2023 di assenza di contratti di locazione sull'immobile.

ALLEGATO 6: Accertamenti relativi ad atti per trasferimento di immobili

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per Compravendita presso il notaio Stefano Camilleri, con ritiro della copia dell'Atto presso il suo studio in Cosenza Largo B. Andreotta, 20, In data 14.02.2023.

ALLEGATO 7: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino

Previo richiesta del 02.02.2023 a mezzo PEC, ha preso visione in data 21.02.2023 e ha acquisito la seguente documentazione in data 28.02.2023 presso l'Eliograf in Cosenza:

- Concessione Edilizia n.31/88
- Concessione Edilizia n.20/91 variante
- Concessione Edilizia n.16/95 variante



- Relazione Tecnica (VARIANTE n.16/95);
- Planimetri (VARIANTE n.16/95)
- Piante prospetti e Sezioni (VARIANTE n.16/95);
- Certificato di agibilità parziale n. 7/2009

ALLEGATO 8: Accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mendicino

Previo richiesta del 02.02.2023 a mezzo PEC, ha acquisito la seguente documentazione in data 15.02.2023:

- Certificato di Stato del debitore esecutato;
- Stato di famiglia,
- Certificato storico indirizzi;

ALLEGATO 9: Operazioni di Sopralluogo

E' stata invita Raccomandata A/R dal Custode Avv. Cosimo Capparelli al debitore esecutato, e la sottoscritta a comunicato in data 01.02.2023 per mezzo mail, ai creditori, la comunicazione di sopralluogo prevista per giorno 16.02.2023 ore 10.30. Il sopralluogo è stato fatto anche se non è stata ritirata la raccomandata, in casa non era presente nessuno.

Il Custode ha provveduto a comunicare un nuovo sopralluogo tramite telegramma, ed è stato concordato il secondo sopralluogo in data 01.03.2023 ore 15.55.

Allegato 10 Documentazione Fotografica

Ritrazioni fotografiche eseguite nel corso delle operazioni di sopralluogo.

Allegato 11 Planimetrie

Planimetria da Rilievo.

Allegato 12 Condominio

In allegato Estratto conto relativo all'immobile e Verbali di assemblea inviati in data 22.03.2023 dal Condominio "Residence la Collina"

Allegato 13 Foglio Riassuntivo Lotto

Foglio Riassuntivo Lotto Unico



DATI IMMOBILE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono situati in Mendicino (CS) in via Ruggero Leoncavallo n. 54 e sono così individuati:

Abitazione di tipo civile in villino Censito al N.C.E.U. di Mendicino (CS): Foglio: 12 Particella 302 Subalterno 12 graffato Foglio 12 Particella 385 Subalterno 2 via Ruggero Leoncavallo n. 54 Categoria A/2 (abitazione di Tipo Civile), Classe 2, Consistenza 9 vani. Dati di superficie: Totale: 290 mq. Totale escluse aree scoperte b): 253 mq. Rendita: Euro 836,66



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 0:

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.

Lo scrivente CTU, presa visione del fascicolo telematico, ha accertato la presenza della relazione Notarile sostitutiva della certificazione storica, ipotecaria e catastale ultraventennale elaborata in data 31.10.2022 dal Notaio dott. Tiecco Niccolò, iscritto presso il Collegio notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, completa dei dati catastali così come rilevato da visure catastali attuali e storiche e allegati alla presente perizia (Allegato 3).

Non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto è stato acquisito e risulta in stato libero.

QUESITO 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;

Il CTU, al fine di procedere ad una corretta identificazione e valutazione degli immobili oggetto di pignoramento, ha acquisito le planimetrie catastali dell'immobile e relative visure anche delle particelle dei terreni precedenti all'edificazione, l'estratto di mappa catastale del Foglio n. 12 del Comune di Mendicino (CS), e dai quali si evince la corretta ed univoca individuazione del bene oggetto di pignoramento (Allegato 3). L'elaborato planimetrico non è presente. Risulta non opportuno procedere ad un frazionamento dell'immobile.

QUESITO 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

Non è soggetta ad iva essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

QUESITO 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;

La costruzione è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 31/88 del 23.12.1988 ed è stata ultimata l'ultima variante del 15.05.1995 n. 16/95.

Non sono stati individuati atti di modifiche successive.

QUESITO 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 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, 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;

Lo stato di fatto, in alcuni punti, presente delle lunghezze leggermente differenti rispetto al progetto depositato al Comune, ma ciò non costituisce violazione edilizia perché contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo ai sensi dell'art. 34bis. (introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020) comma 1 del dpr D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Pertanto non sono presenti abusi dal punto di vista Urbanistico.

Risulta necessaria una sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione di una C.I.L.A. al Comune e una variazione Catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Le spese da eseguire sono:

<i>Sanzione amministrativa C.I.L.A., art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001,</i>	<i>Euro 1'000,00</i>
<i>Diritti di Segreteria C.I.L.A. onerosa</i>	<i>Euro 150,00</i>
<i>Variazione Catastale</i>	<i>Euro 50,00</i>
<i>Spese tecniche</i>	<i>Euro 2'200,00</i>
TOTALE	Euro 3'400,00

QUESITO 5:

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

Il fabbricato e il giardino sono censiti al catasto fabbricati, quindi il certificato di destinazione urbanistica non risulta necessario.

QUESITO 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;

Il CTU, al fine di procedere ad una corretta identificazione e valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, ha acquisito le planimetrie catastali e le relative visure attuale e storica anche del terreno precedente all'edificazione, l'estratto di mappa catastale del Foglio n. 12 del Comune di Mendicino (CS), dai quali si evince la corretta ed univoca individuazione del bene oggetto di pignoramento (Allegato 3).

QUESITO 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;

Il diritto di proprietà del debitore esecutato è pervenuto con atto di compravendita redatto dal Notaio dott. CAMILLERI STEFANO del 15/02/2010 Registrato a Cosenza il 16.02.2010 al n. 2067 e Trascritto a Cosenza 16.02.2011 Registro generale n. 4464, Registro particolare n. 3064 (Allegato 6). Pertanto il debitore esecutato risulta proprietario della quota di 1/1 di tutto l'immobile pignorato.

QUESITO 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;

Si riporta, di seguito, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Foglio: 12 - Particella 302 - Subalterno 12

Immobili individuati:

Comune di MENDICINO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 00302 Subalterno -
 1. ISCRIZIONE del 15/07/1997 - Registro Particolare 1648 Registro Generale 14914 Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 15810 del 10/07/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 - i. Annotazione n. 1863 del 02/09/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE).
2. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 00302 Subalterno 0012
 1. TRASCRIZIONE: del 02/02/1993 Registro generale n. 2537 Registro particolare n. 2279 Pubblico ufficiale MANCINI MARIA Repertorio n. 56331 del 26/01/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA:
 - Soggetto a Favore: (ACQUIRENTE)
 - (quota 1/2)
 - (quota 1/2);
 - Soggetto Contro: (VENDITORE) (quota 1/1).
 2. ISCRIZIONE del 23/02/1995 Registro generale n. 5387 Registro particolare n. 430 Pubblico ufficiale MANCINI MARIA Repertorio n. 57503 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 - Soggetto a Favore: (CREDITORE IPOTECARIO) (quota 1/1);
 - Soggetto Contro: (DEBITORE IPOTECARIO)
 - (quota 1/2)
 - (quota 1/2);
 3. ISCRIZIONE del 03/12/1998 Registro generale n. 24534 Registro particolare n. 3670 Presentazione n. 22 Pubblico ufficiale MANCINI MARIA Numero di repertorio 58992 Data 02/12/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 - Soggetto a Favore: (CREDITORE IPOTECARIO) (quota 1/1);
 - Soggetto Contro: (DEBITORE IPOTECARIO)

- (quota 1/2)
 - (quota 1/2);
4. TRASCRIZIONE: del 16/02/2010 Registro generale n. 4464 Registro particolare n. 3064 Presentazione n. 79 Pubblico ufficiale STEFANO CAMILLERI Repertorio n. 36035/15317 del 15/02/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA:
- Soggetto a Favore: (ACQUIRENTE) (quota 1/1)
 - Soggetto Contro: (VENDITORE) :
 - (quota 1/6)
 - (quota 1/6)
 - (quota 4/6)
5. TRASCRIZIONE: del 16/02/2010 Registro generale n. 4465 Registro particolare n. 3065 Presentazione n. 80 Pubblico ufficiale STEFANO CAMILLERI Repertorio n. 36035/15317 del 15/02/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA':
- Soggetto a Favore:
 - (quota 1/6)
 - (quota 1/6)
 - (quota 1/6)
 - Soggetto Contro: (quota 1/2)
6. ISCRIZIONE: del 16/02/2010 Registro generale n. 4466 Registro particolare n. 861 Presentazione n. 81 Pubblico ufficiale STEFANO CAMILLERI Repertorio n. 36036/15318 del 15/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Soggetto a Favore: (CREDITORE IPOTECARIO) (quota 1/1)
 - Soggetto Contro: (DEBITORE IPOTECARIO): (quota 1/1)
7. TRASCRIZIONE: del 05/05/2010 Registro generale n. 14240 Registro particolare n. 9698 Presentazione n. 60 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio n. 941/2006/6 del 05/07/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE:
- Soggetto a Favore:
 - (quota 1/6)
 - (quota 1/6)
 - (quota 1/6)
 - Soggetto Contro: (quota 1/2)
8. TRASCRIZIONE: del 27/10/2022 Registro generale n. 31876 Registro particolare n. 26322 Presentazione n. 7 Pubblico ufficiale TRIBUNALE COSENZA Repertorio n. 2862/2022 del 12/10/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Soggetto a Favore: (CREDITORE IPOTECARIO) (quota 1/1)
 - Soggetto Contro: (DEBITORE IPOTECARIO): (quota 1/1)

QUESITO 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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;



L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 01/03/2023 come da verbale che si allega (Allegato 8).

Di seguito le specifiche dell'immobile:

L'immobile è sito ne Comune di Mendicino (CS) via Ruggero Leoncavallo 54;

Dista 8,5 km dal centro di Cosenza. Gli immobili si trovano in zona centrale, completa di servizi quali negozi, farmacie ecc. Dista 6,7 Km dallo svincolo autostradale di Cosenza Sud e 8,8 Km dallo scalo Ferroviario di Vaiolise.

Il bene pignorato è così identificato:

- Abitazione di tipo civile in villino Censito al N.C.E.U. di Mendicino (CS): Foglio: 12 Particella 302 Subalterno 12 graffato Foglio 12 Particella 385 Subalterno 2 via Ruggero Leoncavallo n. 54 Categoria A/2 (abitazione di Tipo Civile), Classe 2, Consistenza 9 vani. Dati di superficie: Totale: 290 mq. Totale escluse aree scoperte b): 253 mq. Rendita: Euro 836,66

Descrizione del Bene:

La costruzione è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 31/88 del 23.12.1988 ed è stata ultimata con la variante del 15.05.1995 n. 16/95 con cui sono stati realizzati 9 corpi di fabbrica per complessivi 18 alloggi per il recidente "la Collina".

L'immobile oggetto del pignoramento è un alloggio di questi.

Il corpo di fabbrica ha una struttura a telaio in cemento armato che si articola su 3 livelli collegati da una scala in cemento armato e un sottotetto accessibile dal terzo livello mediante una botola con scala retrattile, ed è separato dall'altro alloggio, internamente da un muro divisorio, esternamente da recinzione. I solai sono in laterocemento.

L'abitazione è dotata di certificate di agibilità.

Il fabbricato è situato all'interno di un area private che comprende strade e verde gestite dal Condominio "Residence la Collina".

E' presente un accesso pedonale su una strada e un accesso carrabile e pedonale su un'altra strada del residence.

L'immobile è dotato di una corte esclusiva in parte pavimentata in parte destinata a verde.

I locali hanno tutti un'altezza di 2,80 m e sono così divisi:

- Seminterrato:
 - o Garage/Magazzino 55 mq circa;
 - o Bagno 4 mq circa;
 - o Portico 24 mq circa.
- Piano Terra:
 - o Ingresso 10 mq circa;
 - o Soggiorno/Pranzo/Angolo cottura 54 mq circa;
 - o Cucina-Lavanderia 17 mq circa.
 - o Ripostiglio 2mq circa.
- Piano 1:
 - o Corridoio 10 mq circa;
 - o 3 stanze da letto:
 - Una da 16 mq circa;
 - Una da 12 mq circa;
 - Una da 18 mq circa.
 - o 1 bagno da 6 mq circa;



- 1 bagno in camera da 4 mq circa;
- Corte/Giardino esclusivo 300 mq circa.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetrocamera 3-4-3, e oscuramento di tipo persiane (necessitano di manutenzione) e soglie in pietra tipo serena. Portone tipo blindato sia al piano terra che al primo. Vetrata in alluminio con vetrocamera nella zona destinata a garage. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi in ghisa alimentati da un termocamino. Nel magazzino è presente una stufa a pellet. A generare l'acqua calda è uno scaldino a gas propano/butano, anche se è presente allaccio al metano. Sono presenti: un condizionatore al piano terra ed uno al piano primo. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia con frutti e punti luce.

Il pavimento del piano seminterrato e del piano terra è realizzato con mattonelle monocottura, al piano seminterrato si nota la risalita capillare dal pavimento. Il piano primo ha un pavimento in parquet.

La scala tra seminterrato e piano terra è rivestita in monocottura e necessita di manutenzione, mentre la scala tra il piano terra ed il piano primo è in granito.

I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica con un'altezza di circa 2,60 m. Il bagno in camera ha una cabina doccia lavabo a colonna bidet e vaso tutto in porcellana bianca. L'altro presenta lavabo ad incasso vaso e bidet tutti in porcellana bianca e vasca in resina bianca rivestita con mattonelle e ha un'altezza di 0,50 m. Mentre al piano seminterrato nel bagno è presente solo un vaso e lavatoio.

I balconi sono realizzati con pavimentazione in klinker con soglie danneggiate e in alcuni punti è saltato il copriferro della soletta, anche la ringhiera in ferro necessita di manutenzione.

Descrizione della Valutazione:

Per la valutazione degli immobili pignorati, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte, prendendo in esame immobili similari e considera tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica degli stessi immobili d'interesse.

Pertanto, per stimare il valore di mercato degli immobili pignorati, unitamente alle caratteristiche urbanistiche ed ambientali specifiche della zona in cui sono ubicati gli immobili d'interesse, sono stati presi in considerazione ulteriori fattori quali la presenza di scuole, uffici, e negozi circostanti, la viabilità, l'esposizione, le caratteristiche costruttive e di finitura, il periodo di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la dimensione e la forma dei vani, la dotazione degli impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Inoltre, si precisa che nel procedimento di stima sono state impiegate le seguenti fonti informative:

Contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari;

Borsino immobiliare ufficiale della Provincia di Cosenza zona D1 del Comune di Mendicino che prevede:

- Per civile abitazione un valore minimo di 750,00 euro/mq e massimo di 1'050,00 euro/mq



- Per ville e villini un valore minimo di 800,00 euro/mq e massimo di 1'200,00 euro/mq

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agencia del Territorio di Cosenza, per i dati relativi alla "microzona" in cui ricadono gli immobili oggetto di analisi e valutazione.

Tenuto conto di tutte le considerazioni esposte, è stato determinato il valore unitario a metro quadrato del bene pignorato, tipo civile abitazione secondo Agencia del Territorio ma di fatto è un villino bifamiliare:

Valore unitario a metro quadrato	
Abitazione Civile/Villino	1050,00 €/mq

La superficie commerciale dell'immobile pignorato, considerata al lordo delle pareti divisorie interne e di quelle perimetrali, è pari a circa 257,61 mq ed è stata determinata applicando gli opportuni coefficienti indicati di seguito.

			Superficie	
			Reale mq	Commerciale mq
Superficie utile netta calpestabile	100%		190,3	190,3
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40	49,9	29,94
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq,	21,8	5,45
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq,	25	8,75
Portici e Patii	10%	l'eccedenza va calcolata al 10%	5,87	0,59
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq,	25	2,5
Corti e Cortili	2%	l'eccedenza va calcolata al 2%	275	5,5
Box	60%		24,3	14,58
TOTALE				257,61

Successivamente, eseguendo il prodotto dei valori unitari determinati per la superficie commerciale degli immobili pignorati, si determina il valore di stima dei singoli beni, dalla cui somma si ottiene quello dell'intero.

Infine, dal valore di stima del lotto viene applicata una riduzione forfettaria del 15% e vengono detratte le spese di sanatoria ed il costo della variazione presso l'Agencia del Territorio e gli insoluti delle spese Condominiali.



LOTTO UNICO			
Descrizione	Sup. Commerc. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
Appartamento di tipo civile	257,61	1'050,00	270.490,50
VALORE DI STIMA			€ 270.490,50
Riduzione forfettaria del 15%			€ 40.573,58
Restano			€ 229.916,93
Detrazione Sanatoria			€ 3'400,00
Detrazione Spese condominiali insolute			€ 1497,80
Totale da arrotondare			€ 225.019,13
PREZZO BASE			€ 225.000,00

QUESITO 10:

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;

Non è consigliabile vendere il bene in più lotti, il costo per la divisione degli impianti, e delle opere murarie sarebbe eccessivo e creando dei mini appartamenti questi risulterebbero meno vendibili.

QUESITO 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 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 storicoartistico. 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 è occupato dalla debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Il diritto di proprietà del debitore esecutato è pervenuto con atto di compravendita redatto dal Notaio dott. CAMILLERI STEFANO del 15/02/2010 Registrato a Cosenza il 16.02.2010 al n. 2067 e Trascritto a Cosenza 16.02.2011 Registro generale n. 4464, Registro particolare n. 3064 (Allegato 6). L'atto di compravendita ha data certa anteriore all'atto di pignoramento.

Non risultano registrati contratti di locazione (Allegato 5).

Non sono presenti soggetti particolarmente sensibili.



Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare con condominio orizzontale le spese di gestione ammontano a 180 euro annui, ovvero 45 euro ogni trimestre. Sono presenti degli insoluti per un totale di Euro 1497,80 così come comunicato in data 13.03.2023 e chiarito con i verbali di assemblea inviati in data 22.03.2023 dal Condominio "Residence la Collina" (ALLEGATO12)

Lavori ante 2022	€ 1.227,80
Rate 2022	€ 180,00
2 Rate per 2023	€ 90,00
TOTALE	€ 1.497,80

QUESITO 12:

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
Non sono presenti procedure espropriative per pubblica utilità.

QUESITO 13:

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
Documentazione Fotografica (Allegato 10) Planimetria da rilievo (Allegato 11)

QUESITO 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.
In allegato Foglio Riassuntivo Lotto Unico (Allegato 12).

QUESITO 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"
In allegato Perizia con Nominativi Oscurati.



FOGLIO RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

Foglio 12 Particella 302 Subalterno 12 graffato Foglio 12 Particella 385 Subalterno 2	
Descrizione	Abitazione di tipo civile in villino
Ubicazione	Via Ruggero Leoncavallo, 54 – 87040 Mendicino (CS)
Tipo di struttura	Villetta bifamiliare con struttura a telaio in c.a. solai in laterocemento
Descrizione locali	<p>I locali hanno tutti un'altezza di 2,80 m e sono così divisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seminterrato: <ul style="list-style-type: none"> ○ Garage/Magazzino 55 mq circa; ○ Bagno 4 mq circa; ○ Portico 24 mq circa. - Piano Terra: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ingresso 10 mq circa; ○ Soggiorno/Pranzo/Angolo cottura 54 mq circa; ○ Cucina-Lavanderia 17 mq circa. ○ Ripostiglio 2mq circa. - Piano 1: <ul style="list-style-type: none"> ○ Corridoio 10 mq circa; ○ 3 stanze da letto: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Una da 16 mq circa; ▪ Una da 12 mq circa; ▪ Una da 18 mq circa. ○ 1 bagno da 6 mq circa; ○ 1 bagno in camera da 4 mq circa; <p>Corte/Giardino esclusivo 300 mq circa.</p>
Spese di Gestione	<p>Condominio orizzontale</p> <p>Euro 45,00 ogni trimestre pari a 180 euro annui</p>
Descrizione Catastale Nuovo Catasto Edilizio Urbano	Immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 12 Particella 302 Subalterno 12 graffato Foglio 12 Particella 385 Subalterno 2 sito in Mendicino (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà 1/1 Debitore Esecutato
Limitazioni e/o/ vincoli	Nessuna
Occupazione	L'immobile è occupato dal debitore esecutato e i suoi familiari
STIMA	<p>VALORE DI STIMA € 270.490,50</p> <p>Riduzione forfettaria del 15% € 40.573,58</p> <p>Restano € 229.916,93</p> <p>Detrazione Sanatoria € 3'400,00</p> <p>Detrazione Spese condominiali insolute € 1497,80</p> <p>Totale da arrotondare € 225.019,13</p>
PREZZO BASE	€ 225.000,00



CONCLUSIONI

Non ci sono da evidenziare particolari problematiche relative ai quesiti.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 1 cartella contenenti gli allegati richiamati nel capitolo DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Nell'abitazione non sono presenti soggetti particolarmente sensibili.

Colosimi 24.03.2023

Il CTU

Ing. Maria Immacolata RIZZUTO

