

Allegato n° 15

Perizia 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)



TRIBUNALE DI COSENZA

Relazione di consulenza tecnica

Proc. N. 34/2018 R. Es.

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Il Consulente Tecnico

Arch. Evelina Loizzo



Arch. Evelina Loizzo
Via XXIV Maggio 46
87100 Cosenza
Tel/fax: 098474679



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI

Oggetto: Vertenza N° 34/2018 tra [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Con verbale di conferimento d'incarico del 04/09/2019 il G.E. dott. G. Previte, nomina la sottoscritta Arch. Evelina Loizzo, con studio tecnico in Via XXIV Maggio 46 Cosenza, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti di Cosenza al n. 1302 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa n. 34/2018 vertente tra [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] per una valutazione e stima dei beni immobiliari pignorati.

Si è proceduto all'esame dei vari quesiti descrivendo dapprima la domanda e di seguito la risposta.

Quesiti e relative risposte

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto stimatore (e al curatore) innanzitutto il seguente **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 procedente 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.

Da una disamina delle carte iniziale si evince che la parte creditrice ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dr [REDACTED] di Messina. (Vedi Alleg. N° 7)

La certificazione notarile sostitutiva risale a un atto di acquisto originario, antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (trasc. Pignoramento 30/01/2018, Foglio 15 part. 69 atto acquisto del 01/08/1985 e foglio 15 part 90 atto d'acquisto del 12/09/1998 e del precedente atto 08/04/88.) Vi sono riportati sia i dati catastali attuali che storici .

Per quanto riguardalo stato civile dell'esecutato risulta che il sig. [REDACTED] è di stato libero (vedovo).

Comproprietario dell'immobile oggetto di pignoramento per la quota di ½ (un Mezzo) mentre la restante quota di ½ è intestata alla [REDACTED], moglie del [REDACTED] che è deceduta in data 22.04.2008, con la quale era in regime di comunione dei beni.

Per la quota di proprietà della signora [REDACTED] è stata istituita una curatela, regolarmente trascritta e figurante in atti presso l'Ufficio del Registro delle Ipotecche dell'Agenzia delle Entrate.

Visto il decesso della signora [REDACTED] la scrivente non ha ritenuto necessario acquisire l'estratto di matrimonio, anche in ragione del fatto che alla curatela rappresentante la defunta comproprietaria è stato notificato l'atto di pignoramento oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Seguono poi gli altri quesiti di seguito riportati:

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;

La scrivente reputa opportuna, ai fini di quanto di seguito riportato, scindere la risposta a questo quesito in due parti.

Identificazione del bene

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Centro Storico del Comune di San Vincenzo la Costa in Via Vittorio Emanuele II ed è censito catastalmente al Foglio 15 particella 68 sub 4 graffata con la particella 90 sub 5 del foglio medesimo Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 6 vani con Superficie Catastale totale di mq 216 . (Vedi Alleg. N° 2)

Esso è costituito dall'intera particella n° 68 e da parte della particella di maggior consistenza n° 90.

Confina ad Est e a Nord con Via Vittorio Emanuele II, ad Ovest con le particelle 67 di altra proprietà, a Sud con la restante parte particella n° 90 di altra proprietà e con la particella n° 70 altra proprietà. (Vedi Alleg. N° 3,4)

Alla data del sopralluogo 07.10.2019, con l'inizio delle operazioni peritali effettuate dalla scrivente, si rilevano alcune difformità tra la planimetria catastale reperita presso il Catasto e lo stato attuale dell'immobile, che più avanti verranno descritte.



Le suddette difformità consistono in:

- modifiche di diversa distribuzione interna degli spazi;
- accorpamento di una piccola porzione di fabbricato non riportata in planimetria.

Infatti:

Descrizione risultanze catastali

Dalla Planimetria catastale risulta essere un immobile che si sviluppa su tre livelli e costituente un'unica unità abitativa, così composto:

Piano Terra: ingresso principale da Via Vittorio Emanuele II, corridoio che permette l'accesso a un locale wc e a due ampi vani centrali intercomunicanti, uno dei quali dotato di accesso secondario da Via Vittorio Emanuele II. Vi sono due locali vuoti e un piccolo locale esterno.

Piano Primo: scala interna, disimpegno che permette l'accesso a due ampi vani centrali intercomunicanti e ad un piccolo vano adibito a wc nonché l'accesso ad un'ampia terrazza sul retro (Lato Ovest). Sono presenti un balcone che affaccia su Via Vittorio Emanuele II (lato Est) ed un porticato sul lato Nord, da cui si accede al secondo dei due ampi vani centrali.

Piano Secondo: scala interna e disimpegno che permette l'accesso ad un unico vano. È presente un balcone che affaccia sul lato Nord.

Descrizione Stato attuale dei luoghi (Vedi Alleg. N° 8)

Dal rilievo eseguito dalla scrivente e facendo un debito confronto con la planimetria catastale, risulta chiaramente che nel tempo il varco tra i due ampi locali centrali ed intercomunicanti al piano primo è stato chiuso ed è stata effettuata una divisione dell'immobile in due unità immobiliari indipendenti ad uso abitativo con accessi indipendenti.

La prima unità abitativa si estende per l'intero piano terra e parte del piano primo.

Essa è costituita da:

Intero Piano Terra: ingresso principale da Via Vittorio Emanuele II, corridoio che permette l'accesso a un locale wc e a due ampi vani centrali intercomunicanti, adibiti rispettivamente a soggiorno e cucina, quest'ultima dotata di accesso secondario da Via Vittorio Emanuele II e di piccolo ripostiglio. Vi sono due locali vuoti e un piccolo locale esterno;

Parte del Piano Primo: scala interna, disimpegno che permette l'accesso a uno dei due ampi vani centrali (un tempo intercomunicanti) adibito a camera da letto e ad un piccolo vano adibito a cameretta (sulla planimetria catastale segnato come wc) nonché l'accesso ad un'ampia terrazza sul retro (Lato Ovest). E' presente un balcone che affaccia su Via Vittorio Emanuele II (lato Est).

La seconda unità abitativa è costituita dalla parte restante del piano primo e dal piano secondo.

L'ingresso principale avviene tramite una scala esterna con piccolo porticato sul prospetto Nord, ed è costituita da:

Restante parte del Piano Primo: ampio locale adibito a soggiorno, piccolo ripostiglio ricavato sotto la scala interna per accesso al piano secondo, e cucina.

Piano Secondo: scala interna e disimpegno che permette l'accesso alla camera da letto principale servita da un balcone che affaccia sul lato Nord, e ad un'altra camera da letto con servizio wc..

Si precisa che la cucina al piano primo e la cameretta con servizio wc al piano secondo costituiscono una porzione di fabbricato non riportata nelle planimetrie catastali e nella mappa catastale.

Tale porzione di fabbricato insiste su parte dell'area di terreno di maggior consistenza riportata in Catasto al foglio 15 particella 67 e intestata ad altra proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] Vedi Alleg. N° 2)

La presenza della suddetta porzione di fabbricato non implica tuttavia degli ostacoli alla procedura di esecuzione dell'immobile.



Basta infatti escludere tale manufatto, rendendolo così un corpo a se stante, dalla maggiore consistenza dell'immobile esecutato.

L'isolamento è possibile murando i varchi di accesso alla porzione di fabbricato suddetto.

Con l'esclusione del corpo aggiunto, l'immobile oggetto di pignoramento resta quindi perfettamente definito sia in termini di identificazione catastale che di proprietà.

Alla luce di quanto sopra si precisa che la scrivente, in sede di udienza del 28 gennaio 2020, ha segnalato il problema della presenza di questa porzione di fabbricato di cui sopra all'attenzione del G.E. dott. [REDACTED] e all'avv. [REDACTED] per il creditore procedente a avv. [REDACTED].

In seguito all'udienza suddetta il G.E. ha richiesto delle precisazioni nelle quali la scrivente riporta il problema della porzione di fabbricato aggiunta giungendo alla conclusione che la presenza di questa, essendo stata costruita su terreno di altra proprietà, non può essere considerata nella valutazione di pignoramento e pertanto va esclusa. Si è anche ipotizzato di poter lasciare l'immobile così come risulta essere allo stato attuale, cioè diviso in due unità abitative. Fermo restando che andrebbe comunque aggiornata la planimetria catastale tramite un frazionamento.

L'avv. [REDACTED], procuratore della [REDACTED], con repliche alle precisazioni della scrivente depositate in data 09/04/2010, ha preso atto e richiesto la vendita dell'immobile come unica unità abitativa escludendo la porzione di fabbricato aggiunta.

Valutazione di suddivisione in uno o più lotti

Dopo la descrizione dello stato dei luoghi si risponde adesso alla seconda parte del quesito ovvero l'opportunità di suddivisione in uno o più lotti.

Fermo restando che attualmente l'immobile esecutato si presenta già fisicamente suddiviso in due unità separate, resta da valutare se, ai fini della vendita sia opportuno lasciarlo così o ripristinare lo stato dei luoghi precedente.

Da attenta valutazione la scrivente, anche alla luce degli eventi sopra descritti, è giunta alla conclusione che è **più conveniente**, ai fini della vendita, **ristabilire un'unica unità immobiliare (quindi un unico lotto)** riaprendo il varco di comunicazione esistente oggi murato, per come da planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Vedi Alleg. N°11).

Ciò comporterebbe solo le spese inerenti:

- la chiusura dei vani di accesso alla piccola porzione di fabbricato aggiunta e da isolare;
- la riapertura del vano di intercomunicazione tra i locali del piano primo;
- l'aggiornamento della planimetria catastale legato alle difformità distributive degli spazi;

Prima di poter effettuare l'aggiornamento catastale, bisognerebbe eseguire i seguenti lavori con una stima dei costi così valutata:

- Chiusura dei varchi di accesso alla porzione di fabbricato aggiunta e del piccolo vano finestra della cucina che prevede i seguenti interventi e relativi costi:
 - Muratura n° 2 varchi e piccolo vano finestra con mattoni pieni €/mc 384,42 x mc 2,50 = € 961,05
 - Intonacatura €/mq 39,36 x mq 4,50 = € 177,12
 - Pitturazione €/mq 6,72 x mq 4,50 = € 30,24
- Ripristino apertura del vano di comunicazione al piano primo che prevede i seguenti interventi e relativi costi:
 - Riapertura vano €/mc 190,38 x mc 2,25 = € 428,36
 - Rifinitura imposte varco ripristinato con intonaco e pittura € 193,54

Totale lavori €1.790,30



I prezzi unitari sono stati estratti dal prezziario della Regione Calabria attualmente vigente

Spese aggiornamento catastale:

Presentazione n° 1 planimetria	€ 50,00
Spese tecniche per redazione planimetria e docfa	€ 150,00
Totale Spese aggiornamento	€ 200,00

Totale spese € 1.790,30+ € 200,00 = € 1.990,30

Lasciare invece lo stato dei luoghi com'è attualmente, ossia diviso in due unità immobiliari distinte (e quindi due lotti) comporterebbe ulteriori lavorazioni tenendo conto che vanno eliminati i servizi che sono nella parte da isolare. (vedi Alleg. N°12)

La prima unità abitativa risulta essere completa di tutti i servizi.

La seconda unità immobiliare, isolando la porzione di fabbricato suddetta che comprende i locali di cucina e wc, rimarrebbe priva di tali servizi e bisognerebbe quindi crearli con delle opere murarie e idrauliche.

L'aggiornamento catastale necessario, ossia il frazionamento, si potrebbe comunque eseguire solo dopo aver realizzato nella seconda unità abitativa tali lavori.

La stima dei costi in questo caso è:

Spese per opere murarie e idrauliche:

- Chiusura dei varchi di accesso alla porzione di fabbricato aggiunta e del piccolo vano finestra della cucina che prevede i seguenti interventi e relativi costi:
 - Muratura n° 2 varchi e piccolo vano finestra con mattoni pieni €/mc 384,42 x mc 2,50 = € 961,05
 - Intonacatura €/mq 39,36 x mq 4,50 = € 177,12
 - Pitturazione €/mq 6,72 x mq 4,50 = € 30,24
- Realizzazione di Wc di circa ml 2,00 x 1,80 (mq 3,60) al piano secondo che prevede i seguenti interventi e relativi costi:
 - Tramezzatura in mattoni €/mq 29,35 x mq 9,90 = € 290,57
 - Intonacatura con grezzo e civile €/mq 39,36 x mq 29,70 = € 1.168,99
 - Rivestimenti in piastrelle €/mq 40,83 x mq 15,20 = € 620,62
 - Tinteggiatura €/mq 6,72 x mq 14,45 = € 97,10
 - Pavimenti in gres €/mq 44,29 x mq 3,60 = € 159,44
 - Impianto alimentazione acqua fredda €/cad 48,72 x 4 punti acqua = € 194,88
 - impianto alimentazione acqua calda €/cad 44,91 x 3 punti acqua = € 134,73
 - impianto di scarico €/cad 55,26 x 4 punti acqua = € 221,04
 - Tubo in PVC (colonna) di scarico €/ml 16,87 x ml 3,00 = € 50,61
 - posa in opera di sanitari € 1.079,14
 - Punti Luce (n°2) e punti presa (n° 2) € 127,58
- Realizzazione di angolo cottura (parete c.a ml 4,00) al piano primo che prevede i seguenti interventi e relativi costi:
 - Intonacatura con grezzo e civile €/mq 39,36 x mq 11,60 = € 456,58
 - Tinteggiatura €/mq 6,72 x mq 3,00 = € 20,16
 - Rivestimenti in piastrelle €/mq 40,83 x mq 8,60 = € 351,14
 - Impianto alimentazione acqua fredda €/cad 48,72 x 3 punti acqua = € 146,16
 - impianto alimentazione acqua calda €/cad 44,91 x 3 punti acqua = € 134,73



- impianto di scarico €/cad 55,26 x 3 punti acqua = € 165,78
- Punti Luce (n° 1) e punti presa (n°3) € 127,15

Totale lavori € 6.714,81

I prezzi unitari sono stati estratti dal prezzario della Regione Calabria attualmente vigente

Spese Catastali: presentazione di n° 2 planimetrie x €/cad 50,00 = € 100,00
Spese Tecniche per redazione docfa: € 350,00
Totale Spese accatastamento € 450,00

Totale spese € 6.714,81 + € 450 = € 7.164,81

Questa seconda ipotesi quindi comporta maggiori spese da affrontare e in ragione di ciò, visto anche il momento di fermo in cui grava il mercato immobiliare e quindi la difficoltà delle vendite si preferisce optare per la creazione di un unico lotto.

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

Trattasi di un immobile sito nel Centro Storico di San Vincenzo La Costa, alla Via Vittorio Emanuele II con struttura in muratura e le coperture, sfalsate, sono del tipo a due falde e a falda unica. Il manto di tetto è in finto coppo.

Le pareti esterne si presentano rifinite ad intonaco e in parte tinteggiate, anche se versano in stato di leggero abbandono.

E' un fabbricato composto da tre livelli. Piano terra, piano primo e piano secondo. (Vedi alleg. N° 8)

La prima unità abitativa si estende per l'intero piano terra e parte del piano primo ed è costituita al Piano Terra da l'ingresso principale ,un locale wc ,soggiorno e cucina, quest'ultima dotata di accesso secondario e di piccolo ripostiglio. Risultano inoltre sue locali vuoti e un piccolo locale esterno accessibile tramite un cancelletto. Parte del Piano Primo con una camera da letto e ad un piccolo vano adibito a cameretta nonché l'accesso ad un'ampia terrazza sul retro.

Le pareti e i soffitti sono rivestite a intonaco e pittura

I soffitti del piano primo sono copertura in travi lignee e perline a faccia vista. Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in pvc. L'accesso principale è un portone in legno ben conservato. L'accesso secondario della cucina, al civico 37, è in alluminio color ottone.

Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico e impianto termico

La seconda unità abitativa

E' costituita dalla parte restante del piano primo e dal piano secondo.

L'ingresso principale avviene tramite una scala esterna con piccolo porticato sul prospetto Nord, ed è costituita al Piano Primo da un soggiorno, cui si aggiungono un piccolo ripostiglio ricavato sotto la scala interna per accesso al piano secondo, e un'ampia cucina.

Al Piano Secondo si trova la camera da letto principale servita da un balcone, e ad un'altra camera da letto con servizio wc..



Le pareti e i soffitti sono rivestite a intonaco e pittura. Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in pvc. L'accesso principale è un portone in pvc. Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico e impianto termico

Per quanto concerne l'assoggettabilità ad I.V.A. esaminato l'art. 10 D.P.R. 633/1972 ai sensi delle Note 8 bis e 8ter ivi riportate e riguardanti l'assoggettabilità ad iva delle cessioni di fabbricati o porzioni di essi, **si evince che la cessione l'immobile oggetto del presente pignoramento non è assoggettabile ad iva** in quanto è un fabbricato costruito in data antecedente al 2 settembre 1967 e ancora non sono riscontrabili date ufficiali che rientrino nei 5 anni dall'ultimazione dello stesso né documenti ufficiali concernenti il suo eventuale ripristino ed in più va detto che tale immobile non è stato venduto ai creditori da imprese che lo hanno realizzato. Non vi sono neanche dati e documenti ufficiali circa una sua ristrutturazione anche parziale.

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 scrivente si è recata presso il Comune di San Vincenzo La Costa, previa regolare istanza, per entrare in possesso di eventuali atti di concessione edilizia, permessi di costruire, SCIA inerenti l'epoca di costruzione dell'immobile o ristrutturazioni e ampliamenti riguardanti lo stesso.

Il Comune ha rilasciato una dichiarazione (Vedi Alleg. N° 9), in cui si attesta che *Trattasi di immobile ubicato in centro storico, classificato nel vigente Piano di Fabbricazione in zona A "Residenziale dei nuclei antichi" realizzato in data antecedente al 1967* e che, negli archivi comunali non esistono né permessi di costruire né concessioni edilizie né altra tipologia di documenti per interventi successivi alla costruzione o atti notori dai quali sia possibile, anche in via presuntiva, risalire all'epoca della realizzazione del fabbricato.

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, 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;

Come già accennato nelle risposte ai quesiti 1 e 2, in fase di sopralluogo sono emerse delle difformità rispetto alla planimetria depositata in Catasto.

Si tratta di due diverse tipologie di difformità.

Una riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni risolvibile con aggiornamento catastale.

L'altra riguarda la presenza al piano primo e al piano secondo di una piccola porzione di fabbricato non riportata in planimetria.

Tale porzione di fabbricato insiste su parte dell'area di terreno di maggior consistenza riportata in Catasto al foglio 15 particella 67 e intestata ad altra proprietà, nello specifico [REDACTED]

La presenza della suddetta porzione di fabbricato non implica tuttavia degli ostacoli alla procedura di esecuzione dell'immobile.



Basta infatti escludere tale manufatto, rendendolo così un corpo a se stante, dalla consistenza dell'immobile esecutato. L'isolamento è possibile murando i varchi di accesso alla porzione di fabbricato suddetto.

Con l'esclusione del corpo aggiunto, l'immobile oggetto di pignoramento resta quindi perfettamente definito .

Le operazioni da effettuare per essere in regola, come già specificato nel punto 1, sono (Vedi Alleg. n° 11) :

Opere murarie

- chiusura dei vani di accesso alla piccola porzione di fabbricato aggiunta e da isolare;
- riapertura del vano di intercomunicazione tra i locali del piano primo.

E catastalmente

- aggiornamento della planimetria catastale legata alle difformità distributive degli spazi.

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

Nulla da rilevare

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;

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Centro Storico del Comune di San Vincenzo la Costa in Via Vittorio Emanuele II ed è censito catastalmente al Foglio 15 particella 68 sub 4 graffata con la particella 90 sub 5 del foglio medesimo Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 6 vani con Superficie Catastale totale di mq 216. (Vedi Alleg. N° 2)

Esso è costituito dall'intera particella n° 68 e da parte della particella di maggior consistenza n° 90.

Da ricerche eseguite in catasto è emerso che la planimetria catastale attualmente in atti è quella correlata alla vecchia denominazione della particella, non vi sono aggiornamenti. (Vedi Alleg. N° 3)

I dati catastali corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Tuttavia va precisato che come già evidenziato al punto 1 vi sono delle difformità di distribuzione interna degli spazi e l'accorpamento di una piccola porzione di fabbricato non riportata in planimetria (Vedi Alleg. N° 3,8)

Per la descrizione dettagliata delle differenze tra planimetria catastale reperita e dello stato dei luoghi si rimanda alle risposte ai quesiti n° 1 e n° 2

Dando quindi per scontato come prima operazione la chiusura dei varchi di accesso alla porzione suddetta, l'immobile oggetto di pignoramento resta quindi perfettamente definito sia in termini di identificazione catastale che di proprietà.

Per quanto riguarda le difformità distributive degli spazi andrebbe comunque aggiornata la scheda catastale con correzione della planimetria catastale cosa possibile solo dopo aver ripristinato il passaggio intercomunicante al primo piano.

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;

Dalla disamina delle visure storiche catastali e delle ispezioni ipotecarie e dalla certificazione notarile sostitutiva, la parte eseguita è sempre stata intestataria dell'immobile oggetto di pignoramento in forza di regolari atti di proprietà regolarmente trascritti (Foglio 15 part. 69 atto acquisto del 01/08/1985 e foglio 15 part 90 atto d'acquisto del 12/09/1998 e del precedente atto 08/04/88.) e non si riscontrano altri soggetti comproprietari .(Vedi Alleg. N° 2,6,7)

Proprietà:

██████████ Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni ██████████;
██████████ Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████.

Come già specificato al quesito N° 2, da un punto di vista economico non conviene lasciare l'immobile diviso in due unità abitative distinte, vista la necessità in quel caso di dover eseguire dei lavori murari per rendere uno dei due appartamenti fruibile.

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;

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite (Vedi Alleg. N° 6) relativamente alla denominazione attuale dell'immobile ossia Foglio 15 particella 68 sub 4 graffata con la particella 90 sub 5 del foglio medesimo eseguite per un periodo che copre il ventennio antecedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento 30.01.2018 sono risultate soltanto

1 – Nota di trascrizione ██████████ nata a S. Vincenzo la Costa CS il ██████████ e ivi deceduta in data 22.04.2008.

Trattasi di atto giudiziario per causa di morte del 17.05.2017. Curatore: ██████████
██████████ del foro di Cosenza.

2 – Nota trascrizione del presente pignoramento in data 30.01.2018.

La sottoscritta si è limitata a eseguire le sole ispezioni, sia ipotecarie che catastali, relative alla particella per come attualmente denominata, essendo allegata agli atti la *certificazione notarile sostitutiva* a firma del Notaio Dr ██████████ (Vedi Alleg. N° 7), di Messina ove è riportata una dettagliata cronologia .

La provenienza dei beni ai soggetti debitori ██████████ è pervenuta così:

- part. 68 foglio 15 con atto di donazione del 01/08/1985 rep. 31375 trasc. 20/08/1985 N°16067/114858 da ██████████;
- part. 90 foglio 15 con atto di compravendita del 12/09/1998 rep. 42559 trasc.25/09/1998 N°19631/15522 da ██████████.

Non risultano *formalità*, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

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;

Per determinare il valore di base degli immobili pignorati la sottoscritta ha utilizzato il cosiddetto “criterio sintetico comparativo”.

Viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato.

IL METODO DI STIMA ADOTTATO

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

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e 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, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

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 parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei “borsini immobiliari”.

Il valore dei beni dipende dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci. I primi riguardano fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta superficie commerciale Sc, espressa in metri quadrati.

La superficie commerciale Sc viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi.

Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 “Servizi – Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio”.

Le superfici riportate di seguito sono desumibili dai rilievi effettuati dallo scrivente CTU (Vedi Alleg. N° 8,13)

I valori di stima dei beni pignorati che si ottengono sono di seguito riportati:

Per il calcolo del valore dell'immobile si tiene conto dell'ipotesi di lasciare un'unica unità immobiliare ripristinando il varco, oggi murato, di comunicazione tra le due unità attuali,

Dal calcolo, in virtù di quanto esposto nei vari quesiti sopra riportati, si esclude il corpo aggiunto edificato su terreno di altri e da isolare.



CALCOLO VALORE IMMOBILE CONSIDERATO COME UNICA UNITA' IMMOBILIARE

Calcolo superficie commerciale

Appartamento P.T, P.I e P.II	s.c.	mq	222,55
Balconi	s.c.	mq	8,30
Porticato	s.c.	mq	12,75
Terrazzo	s.c.	mq	23,80
Locale seminterrato non abitabile	s.c.	mq	6,60

Superficie commerciale (normaUNI 10750): $222,55 * 100\% + 8,30 * 25\% + 12,75 * 35\% + 23,80 * 35\% + 6,60 * 35\% = 222,55 \text{ mq} + 2,07 \text{ mq} + 4,46 \text{ mq} + 8,33 \text{ mq} + 2,31 \text{ mq} = \mathbf{239,72 \text{ mq}}$

Costo al mq per gli immobili della zona

Fonti di informazione

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore Medio €/mq 690,00 -residenziale)
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia Intermedia €/mq 430,00 -residenziale)
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 400,00 -appartamenti)

Prezzo medio unitario (riferito al mq) di immobili in condizioni finite (di recente costruzione) di tipo edificio adibito a edilizia residenziale per la zona centrale di San Vincenzo la costa (CS) pari a:

Prezzo medio unitario = 500,00 €/mq

Fattori e Coefficienti di incremento o riduzione del prezzo medio unitario

Mediante considerazioni analitiche rapportate alla situazione attuale dell'immobile oggetto di stima sono stati calcolati i fattori e coefficienti correttivi da applicare al prezzo medio unitario che si riportano nel seguito:

- STATO CONSERVATIVO E DELLE FINITURE: 95%
- ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE: 95%
- UBICAZIONE IMMOBILE NEL CONTESTO: 100 %

Con l'applicazione degli incrementi e delle riduzioni dovute ai fattori e ai coefficienti di cui sopra il prezzo medio unitario ragguagliato risulta:

Prezzo medio unitario ragguagliato 451,25 €/mq arrotondato

Prezzo medio unitario ragguagliato = 450,00 €/mq

Stima del valore di mercato e determinazione del prezzo a base d'asta

Il più probabile valore di mercato della Piena Proprietà del bene descritto risulta, per le considerazioni sopra esposte, pari a:



Valore di mercato stimato mq 239.72 x 450,00 €/mq = € 107.844,00

Arrotondato a € **107.845,00**

Detrazione spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastali

Lavori di muratura € 1.790,30

Aggiornamento planimetria catastale € 200,00

Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

€ 107.845,00 - € 1.790,30 - € 200,00 = €105.854,70 (e in cifra tonda €105.855,00)

Si avrà così € 105.855,00 (centocinquemilaottocentocinquantacinque,00)

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;

Attualmente l'immobile esecutato si presenta già fisicamente suddiviso in due unità separate, ma da attenta valutazione dovuta ad un 'analisi dei costi', la scrivente è giunta alla conclusione che è più conveniente, ai fini della vendita, ristabilire un'unica unità immobiliare (quindi un unico lotto) riaprendo il varco di comunicazione esistente oggi murato.

L'immobile è sito nel Centro Storico del Comune di San Vincenzo la Costa in Via Vittorio Emanuele II ed è censito catastalmente al Foglio 15 particella 68 sub 4 graffata con la particella 90 sub 5 del foglio medesimo .

Esso è costituito dall'intera particella n° 68 e da parte della particella di maggior consistenza n° 90. Confina ad Est e a Nord con Via Vittorio Emanuele II, ad Ovest con le particelle 67 di altra proprietà, a Sud con la restante parte particella n° 90 di altra proprietà e con la particella n° 70 altra proprietà.

La superficie commerciale è così suddivisa

Unità abitativa	mq	222,55
Balconi	mq	8,30
Porticato sul lato Nord	mq	12,75
Terrazzo	mq	23,80
Locale seminterrato non abitabile	mq	6,60

Il valore è di € 105.855,00 (centocinquemilaottocentocinquantacinque,00)

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 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 oggetto dell'esecuzione immobiliare è attualmente suddiviso in due unità immobiliari di proprietà [redacted] in persona del curatore dell'eredità giacente Avv. [redacted] sono occupate rispettivamente dal creditore in vita sig. [redacted], che vi abita con i due figli minorenni in età scolare. (Vedi Alleg. n° 5)

Non si rileva l'esistenza dei vincoli elencati nel quesito.

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

Nulla da rilevare

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Vedi Alleg. N° 1,8

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.

Vedi Alleg. N° 14

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"

Vedi Alleg. N° 15

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.

CONCLUSIONI

Come già specificato nel quesito N° 1, si sono evidenziate delle difformità. Le suddette consistono in: modifiche di diversa distribuzione interna degli spazi, accorpamento di una piccola porzione di fabbricato non riportata in planimetria.



Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna è facilmente risolvibile ripristinando un varco di accesso chiuso e aggiornando la planimetria catastale.

Per quanto riguarda la presenza della porzione di fabbricato aggiunta (costruita si ripete su terreno di altra proprietà), si dovrebbe escludere dall'immobile rendendolo così un corpo a se stante. L'isolamento è possibile murando i varchi di accesso alla porzione di fabbricato suddetto.

Con l'esclusione del corpo aggiunto, l'immobile oggetto di pignoramento resta quindi perfettamente definito sia in termini di identificazione catastale che di proprietà.

Il C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica.

Arch. Evelina Loizzo



OPERAZIONI EFFETTUATE

- A) Visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza;
- B) Accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo la Costa (CS);
- C) Sopralluogo presso il bene pignorato situato nel Comune di San Vincenzo la Costa (Cs);

Elenco allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali;
3. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
4. Estratto foglio di mappa;
5. Verbali in sede di sopralluogo;
6. Copia iscrizioni e trascrizioni dei beni;
7. Copia *certificazione notarile sostitutiva* redatta dal Notaio Dr. [REDACTED], di Messina;
8. Elaborati Grafici;
9. Comunicazioni dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo la Costa;
10. Certificato di residenza storico e certificato di stato civile;
11. Creazione unico lotto (una unità abitativa) con indicazione delle Opere murarie da eseguire;
12. Ipotesi di suddivisione dell'immobile in n° 2 unità immobiliari con ISOLAMENTO ed esclusione del corpo aggiunto e indicazioni delle opere murarie da eseguire;
13. Indicazione superfici commerciali e pertinenze;
14. Descrizione succinta del lotto;
15. Perizia 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).

La Relazione di Consulenza Tecnica si compone di numero quindici (15) pagine.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli
Con osservanza

Cosenza li, 02/05/2020

