

S T U D I O T E C N I C O

Dott. Arch. APA Eugenio – Via Rizzuti n. 20 - 87050 Colosimi (CS)

Tel. 333 7354456 – e-mail eugenio.apa@tin.it – pec: eugenio.apa@archiworldpec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Giuseppe SICILIA

Procedura Esecutiva R.G.E. 53/2020 – promossa da EUROPA FACTOR S.P.A.

con sede legale in Roma, via Zoe Fontana n. 220 ed. B6 -contro

con sede in ##### 87041 ACRI (CS)

Il CTU

(Arch. Eugenio APA)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INCARICO

Io sottoscritto APA Eugenio, nato il 14/05/1961 a Colosimi (CS), residente in Mendicino (CS), Via Giovanni Amendola n. 16, regolarmente iscritto, all'Albo degli Architetti P.P.C. presso l'Ordine della Provincia di Cosenza al n. 572 dal 11/06/1990 ed all'Albo dei Consulenti di Codesto Tribunale al n. 2726, in data 14/12/2020, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., di nomina del Perito e del Custode, venivo nominato esperto stimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza, dr. Giuseppe Sicilia nel procedimento R.G.E n. 53/2020 promosso dalla EUROPA FACTOR S.P.A. con sede legale in Roma, via Zoe Fontana n. 220 ed. B6 – contro #####à con sede in #####à - 87041 Acri (CS)).

In data 21/12/2020 è stato trasmesso alla Cancelleria l'accettazione dell'incarico-giuramento.

2. PREMESSA

Dall'esame preliminare della procedura, con il controllo della completezza della documentazione presente nel fascicolo, di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., risulta che il creditore precedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo redatto a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco in data 28/08/2020.

Si precisa che:

- la certificazione notarile sostitutiva, in riferimento a ciascun immobile pignorato, risale a degli atti d'acquisto trascritti in date antecedenti di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento di seguito elencati:

Per quanto concerne il bene **(A) appartamento:**

- Atto di Donazione, notaio dott. De Vincenti Maria, del 05/05/1994 rep. 24991, trascritto presso agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare di Cosenza il 06/06/1994 n. 11865 di formalità, a favore di ##### contro #####.

Per quanto concerne il bene **(B) relativo al locale magazzino:**

-Atto di divisione, del dott. De Rosis Francesco del 14/10/2016 rep. 2970/2346, trascritto il 04/11/2016 a favore di #####;

- Dichiarazione di Successione a ##### deceduto il #####, presentata all'ufficio del Registro del 16/03/2016 n. 607/9990, trascritta il 05/05/2016 al n. 8533 di formalità, a favore di ##### ##### #####);

- Accettazione tacita, notaio dott. De Rosis Francesco, del 14/10/2016 trascritta il 04/11/2016 . n. 20960 presso ufficio Provinciale di Cosenza, servizio di pubblicità immobiliare.

Allegati 8 – 9 – 10 - 11

- Non è stato depositato, da parte del creditore precedente, l'estratto catastale né attuale né storico;
- i dati catastali attuali e storici sono stati indicati nella certificazione;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile;
- alla data di acquisto dei beni, la signora #####, era coniugata in comunione legale dei beni con il signor #####, a cui non è stato notificato il pignoramento e con il quale risulta, da certificato di stato civile allegato, divorziata dal 12/07/2018.

In riferimento all'esecutata #####, sono stati acquisiti, dal sottoscritto presso il comune di Acri il ##### ed allegato alla presente, il certificato di stato civile, il certificato di Matrimonio e il certificato storico di residenza.

Allegato 6

3. QUESITI

Quesito N. 1

- 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;

Quesito N. 2

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 si esercizio dell'opzione IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

Quesito N. 3

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in case ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85;

Quesito N. 4

4) ad accettare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opera abusiva 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 presentazioni di istanze 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 dell'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;**

Quesito N. 5

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85;

Quesito N. 6

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 di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Quesito N. 7

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 risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascuno comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Quesito N. 8

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 ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Quesito N. 9

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi de 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;

Quesito N. 10

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;

Quesito N. 11

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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito N. 12

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

Quesito N. 13

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

Quesito N. 14

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 indicato tra l'altro il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Quesito N. 15

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”

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver ricevuto l'incarico mi sono messo in contatto con il Custode giudiziario avv. Valentino Ferro il quale mi ha trasmesso, via e-mail e in data 29/01/2021, la documentazione presente nel fascicolo e successivamente, dopo averne verificato la completezza, mi è stato notificata la data di accesso negli immobili oggetto della presente perizia, previo accordo per le vie brevi con lo stesso custode.

In data 02/02/2021 ho acquisito, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Territorio, servizi catastali, la visura degli immobili e le planimetrie catastali.

Allegato 3 - 4

Dopo un primo rinvio, in data 09/02/2021 alle ore 16.00 è stato effettuato accesso all'esterno ed all'interno degli immobili oggetto del pignoramento.

Alla presenza continuata di: ##### in qualità di debitrice; avv. RachIELI Maddalena Giuliana in qualità di procuratore della signora #####; avv. Ferro Valentino in qualità di custode giudiziario, dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal Sig. G. E., è stata presa visione di tutti gli ambienti, esterni ed interni, delle unità immobiliari pignorate, effettuando un accurato rilievo fotografico e riscontro, con appunti scritti, su elaborato planimetrico precedentemente acquisito per illustrare il più compiutamente possibile lo stato dei luoghi, infine venivano completate le operazioni peritali con la redazione e sottoscrizione di relativo verbale di sopralluogo.

Allegati 1- 2

5. RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n°1

Gli immobili pignorati sono ubicati in Contrada Sorbo nel Comune di Acri (CS), più precisamente si individuano esattamente in :

1 - unità immobiliare (A) appartamento sito in Contrada Sorbo n. 324/2, posto al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione, costituito da 7,5 vani, di superficie catastale mq 193, identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 68, particella n. 189 sub 3, cat. A3,

confinante con sottostante unità immobiliare di proprietà ##### della debitrice; **2 - unità immobiliare (B) locale magazzino** sito in Contrada Sorbo, posto ad un solo piano terra e in aderenza ad un altro locale, ad uso di deposito esclusivo della residenza, di superficie catastale mq 40, identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 68 particella n. 710 sub 1, cat. C/2, confinante con strada pubblica e altra proprietà.

Anche se, sono due unità immobiliari distinte e indipendenti, non è opportuno formulare più lotti di vendita in quanto il locale magazzino è di pertinenza dell'abitazione, si può considerare un accessorio ad uso esclusivo anche se non comunicante con la stessa residenza.

Risposta al quesito n° 2

Descrizione dei beni:

1 - unità immobiliare (A) appartamento posto, con affacci e vedute al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione, sito in aderenza ad altro fabbricato e allineato alla via pubblica sul lato est, costituito da un piano terra, un piano primo e un piano secondo; all'unità immobiliare si accede tramite ingresso e scala interna prospiciente su ampio piazzale dal lato sud.

All'interno si distribuiscono in modo simmetrico rispetto all'ingresso e ad un ampio locale soggiorno, la cucina, una camera, disimpegno e un bagno sul lato est; una zona notte con due camere e un bagno sul lato ovest, risulta completo di impianti ma non funzionanti, finiture interne ed infissi esterni di buona qualità.

2 - unità immobiliare (B) locale magazzino ubicato al piano terra, prospiciente l'abitazione, in modo indipendente e aderente ad un altro locale simile, lungo la via pubblica, risulta ad uso esclusivo come deposito dell'unità immobiliare (A).

Per le caratteristiche tipologiche oggettive degli immobili sopra descritti, in relazione all'art. 10 comma 8 del D.P.R. 633/1972, la loro vendita non è soggetta al pagamento dell'IVA e non vi sono stati eseguiti interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, entro i cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione (1976).

Risposta al quesito n° 3

La data di inizio della costruzione degli immobili oggetto del pignoramento è certamente successiva al 2 settembre 1967; essendo stata costruita in assenza di titolo abilitativo, non risulta documentazione comprovante con precisione la data dell'inizio dei lavori, mentre si conosce l'anno di ultimazione (1976), come risulta dalla documentazione allegata alla presente e acquisita presso il Comune di Acri nel fascicolo relativo all'istanza di condono Edilizio del 1985, in particolare la

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 2019 protocollo n. 22061 del 09/05/2007.

Allegato 5

Risposta al quesito n° 4

Dall'indagini effettuate con accesso ai beni pignorati e attento riscontro con la documentazione acquisita presso gli uffici competenti (Comune e Catasto fabbricati) non vi sono state opere varianti relative ad eventuali aumenti di superfici, volumi e variazioni di destinazione d'uso.

Le uniche variazioni riscontrate, annotate nella planimetria allegata e non rilevanti, riguardano la mancanza di un divisorio interno tra l'ingresso e il soggiorno e la diversa posizione di un altro divisorio tra la cucina ed una camera.

Allegato 2

Risposta al quesito n° 5

Non si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85, in quanto trattasi di fabbricati e non terreni.

Risposta al quesito n° 6

Gli immobili sono stati identificati catastalmente e di seguito elencati, come da visure allegate:

1 - unità immobiliare (A)

1. Comune di Acri, Contrada Sorbo n. 324/2, sezione fabbricati.

Foglio 68, Particella 189, sub. 3, Consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. mq 193 Rendita Euro 193,67

Categoria A3 (Abitazione di tipo economico)

Intestatario: ##### piena proprietà 1000/1000.

2 - unità immobiliare (B)

2. Comune di Acri, Contrada Sorbo, sezione fabbricati.

Foglio 68, Particella 710 sub. 1, superficie catastale mq 40 , Rendita Euro 41,32

Categoria C2 (magazzino e locale deposito)

Intestatario: ##### piena proprietà 1000/1000.

Allegato 3

Si è accertato inoltre, l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, quindi non vi sono variazioni che rendono necessario eventuale decreto di trasferimento e aggiornamento catastale. Infine non vi sono difformità rilevanti alle planimetrie catastali, rispetto allo stato dei luoghi rilevati, tali da rendere necessarie eventuali correzioni.

Atto di pignoramento depositato in data 22/06/2020 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Cosenza, dall'avv. Giuseppe Reda nell'interesse della Europa Factor S.p.A. con sede in via Zoe Fontana n. 220 ed. B, nella qualità di Creditore Procedente.

Risposta al quesito n. 7

Si è appurato, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio che, all'atto della notifica del pignoramento, in data 06/07/2020, l'esecutata era l'unica intestataria dei beni pignorati, senza altri comproprietari, in forza ai seguenti atti regolarmente trascritti:

Per quanto concerne: **1 - unità immobiliare (A) appartamento:**

- Atto di Donazione, notaio dott. De Vincenti Maria, del 05/05/1994 rep. 24991, trascritto presso agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare di Cosenza il 06/06/1994 n. 11865 di formalità, a favore di ##### contro #####;

Per quanto concerne **2 - unità immobiliare (A) locale magazzino:**

- Atto di divisione, notaio dott. De Rosis Francesco del 14/10/2016 rep. 2970/2346, trascritto il 04/11/2016 a favore di #####;

- Dichiarazione di Successione a ##### deceduto il #####, presentata all'ufficio del Registro del 16/03/2016 n. 607/9990, trascritta il 05/05/2016 al n. 8533 di formalità, a favore di ##### e ##### (#####);

- Accettazione tacita, notaio dott. De Rosis Francesco, del 14/10/2016 rep. 2970/2346 trascritta il 14/11/2016 n. 20960 di formalità a favore di #####.

Allegati 8 - 9 – 10 - 11

Risposta al quesito n. 8

Si è verificato l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento di seguito elencate; inoltre non sussistono oneri, pesi servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi la mancanza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale.

Dall'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale dichiarato dal notaio Notaio dott. Niccolò Tiecco in data 28/08/2020 e dalla Ispezione Ipotecaria effettuata in data 08/03/2021 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - si evince che, nel ventennio in esame, gli immobili sopra descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 06/06/1994 - Registro Particolare 11865 Registro Generale 14139 Pubblico ufficiale DE VINCENTI MARIA Repertorio 24991 del 05/05/1994 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
2. TRASCRIZIONE del 04/08/2020 - Registro Particolare 12258 Registro Generale 16940 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1285 del 30/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Allegato 7

Risposta al quesito n° 9

Per determinare il valore degli immobili pignorati si è fatto riferimento al novellato art. 569 del c.p.c., calcolando la superficie degli immobili specificando quella commerciale, data dalla somma di quella utile calpestabile dell'abitazione, più una percentuale dei muri e delle superfici dei balconi, della scale e del magazzino, il valore unitario per metro quadrato di superficie e il valore complessivo. Si sono esposti analiticamente gli adeguamenti, le correzioni e le riduzioni per mancanza di garanzia per vizi, oneri di regolamentazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si è fatto riferimento al sito dell'Agenzia del Territorio OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare e l'andamento delle vendite e dei prezzi del Borsino immobiliare della Provincia di Cosenza.

Da tali indagini è emerso che il valore di mercato degli immobili pignorati è il seguente:

1- unità immobiliare (A) appartamento situato in zona definita suburbana del Comune di Acri, destinazione residenziale, normale, tipologia prevalente, civile abitazione, variabile da Euro 390,00 ad Euro 580 circa al mq di superficie commerciale;

La categoria del bene è A3 Abitazione di tipo economico.

Come sopra esposto il valore stesso è variabile in relazione ai seguenti fattori:

- la buona esposizione e l'estetica del manufatto in rapporto al contesto in cui è inserito;
- il buon stato conservativo delle strutture e delle finiture interne ed esterne, lo stato attuale in cui si trova non abitato da circa dieci anni;
- la presenza di tutti gli impianti e il loro mancato funzionamento;
- la distribuzione dei vani e la sufficienza dei servizi;
- l'assenza di ascensore;
- la salubrità del luogo;
- l'ubicazione sub urbana, distante circa dieci km rispetto alle strade principali ed al centro abitato della città di Acri;

Per le suddette ragioni, la determinazione del valore economico commerciale a cui può essere assoggettata l'unità immobile pignorata è così calcolato:

Superficie Utile Calpestabile	mq.	167,00
Superficie muri 10% di mq 26,00	mq	2,60
Superficie scala e balconi 30 % di mq 38,00	mq	<u>11,40</u>
Totale superficie commerciale	mq.	<u>181,00</u>

Prezzo unitario applicato €./mq. **600,00**

(A) Calcolo effettuato: **181,00 mq x 600 €/mq** **Totale = €. 108.600,00**

2 - unità immobiliare (B)

Per quanto concerne la seconda unità immobiliare pignorata, la superficie linda è stata considerata come superficie non residenziale a servizio dell'abitazione:

Superficie Commerciale 50% di mq 40 mq. **20,00**

Prezzo unitario applicato €./mq. **600,00**

(B) Calcolo effettuato: **20,00 mq x 600 €/mq** = **€. 12.000,00**

SOMMANO (A+B) (€. 108.600,00 + €. 12.000,00) TOTALE €. 120.600,00

A detrarre abbattimento forfetario pari al **15%** del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute (€. 120.600,00 x 15%)..... - €. **18.090,00**

Restano Totale (€ 120.600,00 - € 18.090,00) €. 102.510,00

Per arrotondamento..... €. 102.500,00

(euro centoduemilacinquecentoo/00)

Risposta al quesito n. 10

Data la natura degli immobili, unità abitativa e locale magazzino di pertinenza a servizio della stessa non è necessario formare lotti separati per gruppi omogenei.



Risposta al quesito n. 11

Si è accertato che entrambi i beni oggetto di causa sono in possesso di ##### e non sono occupati da altri, tanto meno da eventuali terzi, da circa dieci anni e risultano usati, dalla stessa #####, saltuariamente.

Si è accertato inoltre che, non sono presenti formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale ivi compreso i vincoli di tipo edificatori e storico-artistici, infine i suddetti beni non sono gravati da censo, livello e uso civico; non sussistono spese straordinarie condominiali degli ultimi due anni. Per quanto concerne le spese di gestione e manutenzione si è accertato che le utenze domestiche sono staccate ormai da anni, l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione sono variabili e si riducono ai minimi di consumo e abbonamento in rapporto al gestore con cui si è contraenti.

Risposta al questo n. 12

Si è accertato che i beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

Risposta al quesito n. 13

Si allegano alla presente le planimetrie degli immobili pignorati e una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffigura.

Allegati 15 - 16

Risposta al quesito n. 14

Di seguito si allega prospetto riassuntivo:

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. GIUSEPPE SICILIA

Procedura Esecutiva R.G.E. 53/2020

promossa da EUROPA FACTOR S.P.A. – contro #####

FOGLIO RIASSUNTIVO

PROSPETTO UNICO LOTTO	
Descrizione	1 - unità immobiliare (A) : appartamento per civile abitazione di 7,5 vani e doppi servizi, sup. comm. mq 181,00 2 - unità immobiliare (B): magazzino-deposito sup. comm. mq 40,00
Ubicazione	Comune di ACRI – Contrada Sorbo 1- unità (A) n. 324/2 2- unità (B) s.nc.
Identificazione Catastale	1 - unità immobiliare (A): appartamento Fg. 68 , Part. 189 , sub. 3 , 7,5 vani , Sup. Cat. mq 193 , Rend. cat. € 193,67 2 - unità immobiliare (B): magazzino-deposito Cat. C2 Fg. 68 , Part. 710 , sub. 1 , Cons. mq 40 , Rend. Cat. € 41,32
Prezzo Base Totale	€. 102.500,00 (euro centoduemilacinquecento/00)
Stato di Occupazione	Libero
Natura del diritto	Piena Proprietà per 1/1 #####

Il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica composta da n. 15 facciate video scritte compreso il foglio riassuntivo e dai seguenti allegati, facenti parte integrante della presente:

1. VERBALE DI ACCESSO del 09/02/2021
2. PLANIMETRIA CON NOTE E APPUNTI;
3. VISURE CATASTALI;
4. PLANIMETRIE CATASTALI;



5. DOCUMENTAZIONE COMUNALE:

- Concessione Edilizia in Sanatoria;
- Perizia Giurata;
- Certificato d'Idoneità Statica;
- Planimetrie;
- Documentazione Fotografica;
- Modello 47/85-A Condono Edilizio;

6. CERIFICATI ANAGRAFICI (di Stato Civile; di Domicilio; di Matrimonio) ;

7. ISPEZIONE IPOTECARIA del 25/03/2019;

8. ATTO DI DONAZIONE;

9. ATTO DI DIVISIONE;

10. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DIVISIONE;

11. NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA

12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

13. FOGLIO RIASSUNTIVO.

Ritenendo di aver svolto in modo esauriente l'incarico ricevuto, l'occasione mi è gradita per ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Cosenza lì, 27/03/2021

Il C.T.U. (Arch. Eugenio APA)



