

RELAZIONE DI PERIZIA

PROCEDURA ESECUTIVA n° 47/2021 R.G. Esec. Imm.

PARTI IN CAUSA

➤ **CheBanca! S.p.A. (già Micos Banca S.p.A.)**, con sede in Milano cap 20158, Viale Bodio n. 37, Palazzo 4, C.F. 10359360152, P.IVA 10536040966, facente parte del Gruppo Bancario Mediobanca, iscritto al n. 5329 dell'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari - ***Creditore procedente*** - rappresentata e difesa dall'avv. Daniele Casarotti (c.f. CSRDNL76S19F205P, PEC daniele.casarotti@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata presso il proprio studio sito in Milano, Piazzetta Guastalla, n. 15.

➤ **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e residente in 87100 – Cosenza (CS), alla via yyyyyyyyyyy; - ***Debitore Esecutato***

➤ **XXXXXX XXXXXX** C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e residente in 87100 – Cosenza (CS), alla via yyyyyyyyyyy; - ***Debitore Esecutato*** - rappresentati e difesi dall'avv. Gaetano Rizzuti, c.f. RZZGTN77M25D086R, pec: avv.gaetanorizzuti@pec.it, ed elettivamente domiciliati presso lo studio sito in Rende (CS) via della Resistenza 168.

PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Francesco FABBRICATORE nato a Munsingen (Germania) il 06/02/1976 e residente a Rose (CS) in c/da Stio 25, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. 4034, nominato C.T.U., in data 13/07/2021 dall'Ill.mo Giudice, Dott. Giuseppe Sicilia, redige la presente perizia relativamente alla proc. esec. iscritta al n. 47/2021 del R.G. Esec. Imm.,

	vertente tra la CheBanca! S.p.A. e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX	
	come sopra generalizzati.	
	OGGETTO DI CAUSA	
	L'oggetto di causa è il pignoramento di un'unità immobiliare ubicata nel	
	Comune di Cosenza (CS) alla via Costantino Mortati n. 20 (catastalmente via	
	Torre Alta), identificato al NCEU al foglio n. 7 particella 574 sub. 9, piano 3,	
	categoria A/3, Classe 3°, vani 4,5, superficie catastale di mq. 84, intestato al	
	sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 bene personale, in virtù di atto di	
	divisione del 14/12/2015 per Notaio Viteritti Luigi di Rossano, Rep.	
	13135/5823, trascritto il 31/12/2015 al n. 24056/29574.	
	CONTROLLO E QUESITO PRELIMINARE	
	Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta	
	necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza	
	della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di	
	procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o	
	inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:	
	- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della	
	Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene	
	pignorato; oppure:	
	- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione	
	notarile sostitutiva.	
	Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve	
	precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:	
	Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646	- 2 -

	• 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	
	antercedente 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.	
	<i>Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore</i> <i>C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646</i>	

	In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.	
	In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.	
	Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.	
	Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.	
	QUESITI POSTI DAL GIUDICE	
	Provveda l'esperto:	
	1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;	
	2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972	
	<i>Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore</i> <i>C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646</i>	

	e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero <i>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;</i>	
	3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;	
	4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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	
	<i>Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore</i> <i>C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646</i>	- 5 -

	del titolo in sanatoria;	
	5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;	
	6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;	
	7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;	
	8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni	
	Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646 - 6 -	

	ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri,	
	pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi	
	ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura	
	condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non	
	opponibili all'acquirente;	
	9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato	
	art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al	
	calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il	
	valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente	
	gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore	
	di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e	
	precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di	
	regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di	
	possessione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del	
	procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;	
	10) formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente,	
	indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo,	
	se necessario, al relativo frazionamento catastale;	
	11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato	
	da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare	
	referimento 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	
	<i>Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore</i> <i>C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646</i>	- 7 -

	disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa	
	eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di	
	mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la	
	differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o	
	oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico	
	dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla	
	attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere	
	storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da	
	censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che	
	il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da	
	alcuno dei suddetti titoli;	
	12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa	
	per pubblica utilità;	
	13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione	
	fotografica che idoneamente li raffiguri;	
	14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti	
	formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o	
	di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro	
	anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per	
	la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;	
	15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla	
	direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.	
	47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle	
	generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare	
	Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646 - 8 -	

	l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di	
	porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i	
	comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non	
	pertinente rispetto alla procedura di vendita".	
	- RISPOSTE AI QUESITI -	
	<i>RISPOSTA AL CONTROLLO E QUESITO PRELIMINARE</i>	
	La documentazione verificata di all'art. 567, comma 2 del Cod. Proc. Civile,	
	risulta idonea e completa, per le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio risulta	
	presente il deposito di certificazione notarile sostitutiva, dove la storia	
	ipotecaria del bene va oltre i 20 anni rispetto alla data di emissione,	
	03/05/2021.	
	Dalla relazione notarile si evince che in virtù del pignoramento trascritto	
	presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 14/04/2021	
	ai nn. 9577/7513, viene sottoposta a pignoramento la seguente unità	
	immobiliare:	
	- "Unità immobiliare, sita in Cosenza (CS) alla via Costantino Mortati, piano 3,	
	censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 7 part. 574 sub 9,	
	cat. A/3, consistenza 4,5 vani".	
	Dalla relazione notarile lo scrivente CTU ha riscontrato che l'unità immobiliari	
	sopra citata è intestata a: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX , proprietà 1/1 bene	
	personale, in virtù di atto di divisione del 14/12/2015 per Notaio Viteritti Luigi	
	di Rossano, Rep. 13135/5823, trascritto il 31/12/2015 al n. 24056/29574, ed è	
	stato pignorato il diritto di piena proprietà in favore di CheBanca! S.p.A. , con	
	sede in Milano, Viale Bodio, 37, C.F. 10359360152. (Vedi all. A – Relazione	
	Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646	- 9 -

	Notarile).	
	Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e	
	l'estratto catastale storico ma sono stati effettuati dal sottoscritto CTU (<i>Vedi</i>	
	<i>all. B – Estratti Catastali</i>).	
	E' da precisare che nella relazione notarile i dati catastali attuali e storici degli	
	immobili pignorati risultano indicati.	
	In difetto del certificato del matrimonio negli atti a deposito il sottoscritto CTU	
	ha acquisito il certificato di stato civile degli esecutati, che risultano coniugati	
	tra loro in data 25/04/1979 in regime di comunione dei beni (<i>Vedi all. C –</i>	
	<i>Certificato di Matrimonio</i>).	
	RISPOSTA AL QUESITO n° 1	
	Il bene oggetto di pignoramento è così identificato:	
	- Unità immobiliare, sita nel comune di Cosenza (CS) alla via Costantino	
	Mortati n. 20, censita al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 7	
	part. 574 sub 9, piano 3 (catastalmente via Torre Alta), cat. A/3 classe 3,	
	abitazione di tipo economico, confinante con altre unità immobiliari e vano	
	scala.	
	Per i beni oggetto di pignoramento al fine della presente relazione verrà	
	costituito un solo lotto.	
	RISPOSTA AL QUESITO n° 2	
	Il bene oggetto di pignoramento è incorporato in un fabbricato di maggiore	
	consistenza, nel comune di Cosenza (CS) alla via Costantino Mortati n. 20.	
	Il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto è stato effettuato in data	
	28/10/2022, alla presenza della custode nominata, Avv. Tiziana Falbo, e del	
	Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646 - 10 -	

	figlio dell'esecutato che occupa l'immobile il quale ha permesso la visione di	
	tale immobile (<i>Vedi all. D – Verbale primo accesso</i>).	
	L'unità immobiliare pignorata, fa parte di un edificio a destinazione	
	residenziale, costituito da 7 piani fuori terra con forma approssimativamente	
	quadrata e struttura portante in c.a..	
	L'intero edificio e le sue singole unità immobiliari risultano collegate alla rete	
	idrica e fognaria comunale, l'accesso avviene da ingresso comune, dove sono	
	presenti sia una scala che l'ascensore. L'edificio che ospita il bene pignorato è	
	ubicato alla via Mortati del comune di Cosenza, alle spalle del Tribunale di	
	Cosenza, in posizione centrale, quindi agevolmente raggiungibile; nelle	
	vicinanze sono presenti numerose attività commerciali (bar,	
	pizzerie/ristoranti, cartolerie, autofficine, e servizi vari).	
	Descrizione del bene pignorato:	
	<u>Unità Immobiliare di cui al Foglio n. 7 part. 574 sub 9</u>	
	Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, così	
	distribuito: un ingresso-disimpegno che da accesso alla cucina e salottino ed	
	al corridoio, dove da quest'ultimo si accede alle due camere da letto ed al	
	bagno. Il salottino e una camera da letto sono munite di balcone.	
	Presenta un buono stato conservativo e gode di affacci e disposizioni buone.	
	Per quanto riguarda le finiture interne esso risulta in ottimo stato con infissi in	
	PVC, pavimenti realizzati in cotto simil legno, rivestimenti con piastrelle in gres	
	porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare è provvista	
	di un impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante caldaia a metano	
	e termosifoni.	
	Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646	- 11 -

	L'immobile in oggetto sviluppa una superficie lorda pari a mq 76 e una	
	superficie balconi di mq 20. Ad esso si accede per mezzo di ingresso comune	
	e per la comunicazione verticale è presente sia la scala che l'ascensore.	
	Esso risulta allo stato ultimato, pertanto la sua cessione è esente IVA ai sensi	
	dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, e quindi sarà soggetto ad imposta di registro in	
	misura proporzionale.	
	RISPOSTA AL QUESITO n° 3	
	L'immobile in oggetto non è stato realizzato in data antecedente al 2	
	settembre 1967.	
	RISPOSTA AL QUESITO n° 4	
	Il fabbricato cui fa parte l'appartamento pignorato, è stato realizzato con	
	Permesso di Costruire n. 21 del 14/04/1965 e successivo Permesso in variante	
	n. 90 del 23/11/1965. Dalla visione degli elaborati progettuali autorizzati,	
	emerge che l'appartamento risulta conforme ad eccezione della diversa	
	distribuzione interna, ossia è stata demolita la parete che divideva il	
	soggiorno-pranzo dalla cucina, divenendo così un unico ambiente (<i>v. allegato</i>	
	<i>E – Permesso di costruzione e pianta piano tipo</i>). Di tale variazione in Comune	
	non risulta presentata alcun titolo abilitativo mentre è stata effettuata la	
	variazione catastale per diversa distribuzione interna in data 29/03/2016. La	
	difformità presente è regolarizzabile mediante la presentazione al Comune di	
	Cosenza di una C.I.L.A. in sanatoria previo pagamento della sanzione pari ad €	
	1.000,00, dei diritti di segreteria per la presentazione della C.I.L.A. pari ad €	
	100,00 e l'onorario del tecnico che può essere stimato in € 600,00. Pertanto	
	per sanare la difformità presente sono necessari € 1.700,00.	
	Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646	- 12 -

	Il fabbricato è dotato di certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del	
	Comune di Cosenza in data 23/01/1967 (v. allegato F – Certificato di	
	Abitabilità).	
	RISPOSTA AL QUESITO n° 5	
	Trattandosi di fabbricato non è necessario acquisire il certificato di	
	destinazione urbanistica.	
	RISPOSTA AL QUESITO n° 6	
	L'appartamento pignorato, risulta identificato al foglio n. 7 part. 574 sub 9,	
	piano 3, categoria A/3 classe 3. Le discordanze catastali riscontrate sono le	
	seguenti:	
	➤ errato o mutato indirizzo, in visura l'immobile è ubicato in via Torre	
	Alta anziché via Costantino Mortati.	
	La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto. (v. allegato G –	
	Planimetria catastale).	
	RISPOSTA AL QUESITO n° 7	
	Sulla scorta della documentazione in atti, all'atto della notifica del	
	pignoramento il sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, esecutato, era intestatario	
	dell'immobile in forza di atto di divisione del 14/12/2015 per Notaio Viteritti	
	Luigi di Rossano, Rep. 13135/5823, trascritto il 31/12/2015 al n. 24056/29574,	
	e non vi sono altri intestatari (piena proprietà).	
	RISPOSTA AL QUESITO n° 8	
	Relativamente all'immobile pignorato, le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel	
	ventennio antecedente il pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi e servitù	
	attive e passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione, formalità, vincoli e oneri,	
	Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646	- 13 -

anche di natura condominiale, per come si evince dalla certificazione notarile,
sono le seguenti:

- Atto di divisione del 14/12/2015, Notaio Viteritti Luigi con sede a Rossano (CS), rep. 13135/5823, trascritto in data 31/12/2015 ai n. 29574/24056;
- Successione di morte di XXXXXXXXX, registrata il 13/07/2009 al numero di repertorio 1249/2009 presso l'ufficio del registro di Cosenza, trascritta il 29/10/2009 ai n. 34126/24181, devoluta per legge, con la quale al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pervenne la quota di proprietà pari a 1/3;
- IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo condizionato del 28/04/2016, Notaio Falsetti Francesco di Cosenza, rep. n. 27288/11099, iscritta ai n. 10066/1111 il 29/04/2016, a favore di CheBanca! SpA, con sede a Milano, c.f. 10359360152, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX (esecutati);
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 16/03/2021 rep. n. 616 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza, a favore di Che Banca! SpA con sede a Milano, c.f. 10359360152.

RISPOSTA AL QUESITO n° 9

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

	da:	
	<u>Valore di mercato</u> = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti	
	di merito	
	Per la determinazione della superficie commerciale si adotta come parametro	
	il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni	
	di compravendita. La superficie commerciale sarà determinata in	
	considerazione dei coefficienti di superficie, pari ad 1 per la superficie lorda	
	principale e 0.3 per la superficie balconi.	
	La superficie lorda principale dell’immobile in oggetto è pari a 76 mq, mentre	
	la superficie dei balconi è pari a 20 mq. Pertanto la superficie totale	
	commerciale, in considerazione dei coefficienti di superficie, è pari a:	
	$76 \text{ mq} \times 1 + 20 \text{ mq} \times 0,30 = \mathbf{82 \text{ mq}}$	
	Per la stima degli immobili di cui sopra, si adopera il Market Comparison	
	Approach (MCA). Tale metodo si basa sul confronto di beni simili a quello	
	oggetto di stima per i quali si conosce il prezzo. Per applicare il MCA si devono	
	compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle	
	caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti	
	caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono	
	costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il metodo si	
	applica mediante le seguenti fasi:	
	1) Analisi del mercato per la rilevazione dei prezzi recenti di immobili	
	appartenenti allo stesso segmento di mercato;	
	2) Rilevazione dei dati immobiliari completi;	
	3) Scelta delle caratteristiche immobiliari;	
	<i>Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore</i> <i>C/da Stio - 87040 Rose (CS) – Cell. 328.4121646</i>	- 15 -

	4) Compilazione della tabella dei dati;	
	5) Stima dei prezzi marginali;	
	6) Redazione della tabella di valutazione;	
	7) Tabella di dimostrazione del sistema di stima;	
	8) Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.	
	Per ogni immobile si è redatta una tabella contenente le varie superfici	
	suddivise in funzione delle loro destinazioni, le quali concorrono a costituire la	
	superficie commerciale in considerazione dei coefficienti correttivi di	
	destinazione. Tale tabella è stata redatta anche per gli immobili presi a	
	confronto, per i quali si allegano gli annunci. Successivamente si è redatta la	
	tabella di comparazione con gli immobili di confronto e quello oggetto di	
	stima, contenente alcuni elementi che caratterizzano detti immobili. A seguire	
	si redige la tabella dei prezzi marginali, i quali “correggono” il prezzo in	
	funzione delle caratteristiche degli immobili. Infine si è redatta la tabella di	
	valutazione, dalla quale si ricava il prezzo di stima dell’immobile in oggetto. La	
	bontà del calcolo effettuato, si misura attraverso la divergenza espressa in	
	percentuale, la quale è pari alla differenza dei prezzi corretti diviso il prezzo	
	corretto minore. Si accetta una divergenza entro il limite del 5%.	
	<u>STIMA IMMOBILE</u>	
	Gli immobili presi a confronto con l’immobile oggetto di stima, sono:	
	<i>comparabile A</i> – appartamento posto al piano sesto sito in via Mortati n. 20	
	ossia nello stesso fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto di stima;	
	<i>comparabile B</i> – appartamento posto al piano terzo sito in via Francesco Miceli	
	Picardi n. 53/T;	
	Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore C/da Stio - 87040 Rose (CS) – Cell. 328.4121646	- 16 -

comparabile C – appartamento posto al piano quarto sito in via Silvio Sesti 19

COMPARABILE A			
CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE	Quantità (mq)	Indice mercantile	Sup. commerciale
Tipologia superficie			
Superficie principale	81	1	81
Superficie balconi	20	0,3	6
Superficie cantine (non comunicante)	0	0,25	0
Superficie cantine (comunicante)	0	0,5	0
Superficie verande	0	0,5	0
Superficie garage	0	0,5	0
Soffitta	0	0,2	0
Sup. esterna esclusiva	0	0,1	0
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			87

COMPARABILE B			
CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE	Quantità (mq)	Indice mercantile	Sup. commerciale
Tipologia superficie			
Superficie principale	89	1	89
Superficie balconi	18	0,3	5,40
Superficie cantine (non comunicante)	0	0,25	0
Superficie cantine (comunicante)	0	0,5	0
Superficie verande	0	0,5	0
Superficie garage	0	0,5	0
Soffitta	12	0,5	6
Sup. esterna esclusiva	0	0,1	0
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			100,40

COMPARABILE C			
CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE	Quantità (mq)	Indice mercantile	Sup. commerciale
Tipologia superficie			
Superficie principale	126,5	1	126,5
Superficie balconi	3	0,3	0,90
Superficie cantine (non comunicante)	0	0	0
Superficie cantine (comunicante)	0	0,5	0
Superficie verande	0	0,5	0
Superficie garage	0	0,5	0
Soffitta	0	0,5	0
Sup. esterna esclusiva	0	0,1	0
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			127,40

SUBJECT			
CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE			
	Quantità (mq)	Indice mercantile	Sup. commerciale
Tipologia superficie			
Superficie principale	76	1	76
Superficie balconi	20	0,3	6,00
Superficie cantine (non comunicante)	0	0	0
Superficie cantine (comunicante)	0	0,5	0
Superficie verande	0	0,5	0
Superficie garage	0	0,5	0
Soffitta	0	0,5	0
Sup. esterna esclusiva	0	0,1	0
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			82,00

Dati	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Subject	Rapp. merc. - Costo nuovo - Incidenza %		
Prezzo (€)	59.000,00	93.000,00	95.000,00				
Mesi	2	10	4		-3%		
Principale (mq)	87	94,40	127,40	82,00			
Accessori (mq)	0,00	6,00	0,00	0,00		Vita utile	Vetustà
Bagni (n.)	1	1	1	1	3.000	15	30
Riscaldamento	1	1	1	1	5.000	30	30
Aria condizionata	0	0	0	0	3.500	15	30
Piano	6	3	4	3	2,0%		
Funzionalità/distribuzione	3	5	4	5	1%	Manutenzione	
Luminosità/affacci	3	4	3	3	3%		
Spazi esterni	1	1	1	1	2,0%		
Manutenzione	3	5	4	5		Da -> A	€
Superficie comm. (mq)	87,00	100,40	127,40	82,00		n -> n+1	10.000

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo unitario	678,16	926,29	745,68
Data (€/mese)	147,50	232,50	237,50
Principale (€/mq)	678,16	678,16	678,16
Accessori (€/mq)	678,16	678,16	678,16
Bagni (€/n)	-3000,00	-3000,00	15,00
Riscaldamento (€)	0,00	0,00	30,00
Aria condizionata (€)	-3500,00	-3500,00	15,00
Piano (€/piano)	1180,00	1860,00	1900,00
Funzionalità/distribuzione (€)	590,00	930,00	950,00
Luminosità/affacci	1770,00	2790,00	2850,00
Spazi esterni	1180,00	1860,00	1900,00
Manutenzione (€)	10000,00	10000,00	10000,00
Tabella Valutazione			
Prezzo (€)	59.000	93.000	95.000
Data (€)	-295,00	-2325,00	-950,00
Principale (€)	-3390,80	-8409,20	-30788,51
Accessori (€/mq)	0,00	-4068,97	0,00
Bagni (€)	0,00	0,00	0,00
Riscaldamento (€)	0,00	0,00	0,00
Aria condizionata (€)	0,00	0,00	0,00
Piano (€)	-3540,00	0,00	-1900,00
Funzionalità/distribuzione (€)	1180,00	0,00	950,00
Luminosità/affacci	0,00	-2790,00	0,00
Spazi esterni	0,00	0,00	0,00
Manutenzione (€)	20000,00	0,00	10000,00
Prezzo corretto (€)	72954,20	75406,84	72311,49
Peso	50%	25%	25%
Valore (€)	73.000		
Divergenza	4,28%		
Prezzo medio (€/mq)	890,24		

	Il prezzo stimato dell'immobile è pari ad € 73.000,00.	
	Tale valore sarà ridotto in percentuale in considerazione delle seguenti voci:	
	- assenza garanzia per vizi = 3%	
	- oneri di regolarizzazione urbanistica = 2,3% (€1700,00)	
	- stato d'uso e manutenzione = 0.5%	
	- vincoli e oneri giuridici non eliminabili = 1%	
	La percentuale di riduzione totale è pari al 6.8% da applicare sul valore di stima.	
	In definitiva il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di pignoramento di cui al foglio 7 part. 574 sub 9, è pari ad € 68.036,00, valore che si approssima a: € 68.000,00	
	<i>RISPOSTA AL QUESITO n° 10</i>	
	Per il compendio pignorato si costituisce un solo lotto, in quanto per l'appartamento in esame non risulta divisibile in quanto si renderebbe poco funzionale. Per cui l'unico lotto costituito è il seguente:	
	LOTTO UNICO: Unità immobiliare posta al piano terzo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in c.a. sita nel Comune di Cosenza (CS) alla via Costantino Mortati n. 20 ed identificata catastalmente al foglio 7 part. 574 sub 9 cat. A/3 classe 3°, vani 4,5, confinante, in proiezione, a nord con piccola corte e strada di accesso, a est con altro appartamento, a sud e a ovest su distacco con altri fabbricati; ad essa si accede da ingresso comune e mediante scala e ascensore. Sviluppa una superficie commerciale di 82 mq mentre il suo valore stimato è pari ad € 68.000,00.	
	<i>RISPOSTA AL QUESITO n° 11</i>	
	Studio di Ingegneria - Ing. Francesco Fabbricatore C/da Stio - 87040 Rose (CS) - Cell. 328.4121646 - 19 -	

L'appartamento di che trattasi risulta occupato dal figlio, con la propria famiglia, degli esecutati, sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXX n. [REDACTED]

Da quanto si è potuto verificare, non vi sono vincoli interessanti l'immobile *de quo*.

RISPOSTA AL QUESITO n° 12

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa.

RISPOSTA AL QUESITO n° 13

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

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, allegati, verbale di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Rose, lì 19/02/2022

Il C.T.U.

Ing. Francesco FABBRICATORE

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Francesco Fabbricatore', written over a red circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'INGEGNERI COSTA' at the top, 'ingegnere' in the center, 'FRANCESCO FABBRICATORE' below that, 'Sezione: A n. 4034' at the bottom, and 'Sezione Civile - Ambientale - Industriale - del Tribunale' around the perimeter. There is also a small icon of a building inside the stamp.