

*TRIBUNALE CIVILE DI
COSENZA*

SEZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

Il C.T.U.

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

SOMMARIO RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1)	<u>PREMESSA ALLA RELAZIONE</u>	4
2)	<u>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI PIGNORATI</u>	7
3)	<u>RELAZIONE DI PERIZIA</u>	7
	<u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	
	<u>QUESITO N°1</u>	7
	<u>QUESITO N°2</u>	9
	<u>QUESITO N°3</u>	10
	<u>QUESITO N°4</u>	10
	DESCRIZIONE DEL FABBRICATO	
	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
	CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI	
	CONSISTENZA IMMOBILIARE	
	<u>QUESITO N°5</u>	26
	<u>QUESITO N°6</u>	27
	<u>QUESITO N°7</u>	29
	<u>QUESITO N°8</u>	29
	<u>QUESITO N°9</u>	30
	<u>QUESITO N°10</u>	30
	<u>QUESITO N°11</u>	30
	<u>QUESITO N°12</u>	31
	<u>QUESITO N°13</u>	31
	<u>QUESITO N°13 bis</u>	31
	<u>QUESITO N°14</u>	31
	CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CRITERIO DI STIMA E COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI	
	A) VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE DI IMMOBILE - (V ₁)	
	B) VALORE COMMERCIALE SU COSENZA - (V ₂)	
	<u>QUESITO N°15</u>	33

ALLEGATI

- ALLEGATO N°1: *Incarico C.T.U.;*
- ALLEGATO N°2: *Giuramento C.T.U.;*
- ALLEGATO N°3: *Atto di pignoramento;*
- ALLEGATO N°4: *Visura storica catastale - N.C.E.U. del Comune di Cosenza, Foglio n°12, Particella n°270, Sub n°11;*
- ALLEGATO N°5: *Visura storica catastale - N.C.E.U. del Comune di Cosenza, Foglio n°12, Particella n°270, Sub n°37;*
- ALLEGATO N°6: *Certificazione Notarile;*
- ALLEGATO N°7: *Atto di donazione in favore di [REDACTED] del 25/05/2009;*
- ALLEGATO N°8: *Atto di donazione in favore di [REDACTED] del 25/09/2013;*
- ALLEGATO N°9: *Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Cosenza, Foglio n°12, Particella n°270, Sub n°11;*
- ALLEGATO N°10: *Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Cosenza, Foglio n°12, Particella n°270, Sub n°37;*
- ALLEGATO N°11: *Certificato di abitabilità;*
- ALLEGATO N°12: *Pianta del piano secondo relativa al progetto del fabbricato;*
- ALLEGATO N°13: *Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Cosenza, Foglio n°12, Particella n°105, Sub n°10;*
- ALLEGATO N°14: *Ricevute di avvenuta comunicazione di inizio operazioni peritali;*
- ALLEGATO N°15: *Verbale di inizio operazioni peritali del 24.04.2018;*
- ALLEGATO N°16: *Istanza di sanatoria;*
- ALLEGATO N°17: *Richiesta della documentazione integrativa presso il Comune di Cosenza al fine di poter perfezionare la domanda di sanatoria;*
- ALLEGATO N°18: *Quotazione OMI.*

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -
Giudice dell'esecuzione:

PROCEDURA

1)PREMESSA ALLA RELAZIONE:

Il sottoscritto _____, è stato incaricato
(Allegato n°1-2) _____, Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili, più avanti meglio descritti, sottoposti a pignoramento (Allegato n° 3), nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n° _____ ad istanza _____, in danno di _____

Nell'affidare l'incarico, il Sig. Giudice ha formulato i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabilità) in m², confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47. in particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registri presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;
- 15) **Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:**
 - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
 - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
 - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Raccolto il giuramento (**Allegato n°2**) del sottoscritto e formulati i quesiti, il Sig. Giudice fissava nel [redacted] il termine per il deposito della Consulenza Tecnica di Ufficio.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha proceduto ai necessari sopralluoghi allo scopo di

accertare l'esatta ubicazione degli immobili in esame anche nel contesto urbanistico, la loro consistenza e le loro principali caratteristiche territoriali, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi complessi ubicati nelle zone di pertinenza.

Accertamenti prolungati sono stati condotti presso il Comune di appartenenza dei beni, l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza e il Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del territorio di Cosenza, al fine di riscontrare, identificare e definire eventuali casi di variazione catastale sulle particelle a seguito di frazionamento ed attribuzione definitiva.

Sono state inoltre svolte indagini di carattere tecnico - economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione dei più probabili prezzi di mercato, in comune commercio, attribuibili, all'attualità, ai cespiti in trattazione in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI PIGNORATI:

Dall'esame degli atti della procedura di pignoramento immobiliare [redacted] (Allegato n° 3), in danno di [redacted]

[redacted] assoggettati ad esecuzione risultano identificati nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al:

- Foglio n.12, particella n. 270, sub. n. 11, con soffitta pertinenziale al piano settimo (Alleg n° 4);
- Foglio n.12, particella n. 270, sub. n. 37 (Allegato n° 5).

3) RELAZIONE DI PERIZIA

I risultati di detti accertamenti tecnici ed economici, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali in definitiva il sottoscritto è pervenuto vengono riportati nel seguito della presente relazione, la quale sarà strutturata logicamente in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera esaustiva ogni singolo quesito.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1: Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni

pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Lo scrivente C.T.U. provvedeva alla consultazione del fascicolo del procedimento ed in relazione alla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. accertava la presenza della seguente documentazione:

*Certificazione notarile (**Allegato n°6**) rilasciata il 07.12.2017, dal Notaio [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, giusta quanto disposto dalla Legge n°302/98 e successive modifiche.*

La verifica della documentazione ipotecaria ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di accertare:

- a) la conformità tra i dati risultanti dall'atto di pignoramento immobiliare e quelli riportati nella relativa nota di trascrizione;*
- b) la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale;*
- c) l'individuazione dei beni pignorati, seppur con il dato errato relativo all'indirizzo.*

*Infatti, nella certificazione storica ventennale i beni vengono riportati alla P.zza Loreto n° 20, mentre, dalla documentazione in possesso del sottoscritto (**Allegati n°7-8**) si è potuto accertare che i beni oggetto di pignoramento, risultano univocamente individuati alla Via G. Santoro n° 20. Per tanto, i beni immobiliari, tutti ricadenti nel Comune di Cosenza, assoggettati ad esecuzione risultano identificati nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al::*

IMMOBILE N°1:

Comune	Via	Piano	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Vani
Cosenza	G. Santoro n.20 (catastalmente P.zza Loreto n.20)	secondo	12	270	11	A/3	4,5 vani

con pertinenziale soffitta non inserita in planimetria catastale e situata al piano settimo;

IMMOBILE N°2:

Comune	Via	Piano	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Vani
Cosenza	G. Santoro n.20	secondo	12	270	37	A/2	4 vani

Tali immobili risultano pervenuti al Sig. [REDACTED], interamente ed in piena proprietà, come segue:

- per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, quale bene personale, con atto di donazione del [REDACTED]*

Detta donazione avveniva da potere di [REDACTED]

[REDACTED], ed aveva ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva e altro immobile per la quota di $\frac{1}{2}$;

- per la restante quota indivisa di $\frac{1}{2}$, quale bene personale, con altro atto di donazione del [REDACTED] (Allegato n° 08) ai rogiti del Notaio [REDACTED]. Donazione che avveniva da potere di [REDACTED] e che aveva ad oggetto oltreché la quota di $\frac{1}{2}$ della particella n. 270 sub. n. 11 e della particella n. 270 sub. n. 37, entrambe oggetto della presente procedura esecutiva, anche altri immobili.

QUESITO N°2: *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

In base alla certificazione notarile (Allegato n°06), sugli immobili oggetto di stima della presente relazione, gravano i seguenti atti pregiudizievoli:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

QUESITO N°3: *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Sono state acquisite le mappe censuarie dei beni oggetto di pignoramento dalle quali si è constatata in maniera chiara:

- a) la corretta identificazione (**Allegato n° 4**) e rappresentazione in planimetria catastale dell'immobile identificato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n° 12, particella n° 270, sub n°11 (**Allegato n° 9**);
- b) la corretta identificazione (**Allegato n° 5**) ma la non corretta rappresentazione in planimetria catastale, dell'immobile identificato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n° 12, particella n° 270, sub n°37.

In particolare, all'immobile identificato al Foglio n° 12, particella n° 270, sub n°37 veniva associata la mappa catastale di un diverso immobile situato in altra zona della Città di Cosenza (**Allegato n°10**). Tale circostanza ha comportato la necessità di ulteriori accertamenti, al fine di identificare in maniera chiara ed univoca l'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n° 12, particella n° 270, sub n°37. In particolare, presso gli Uffici del Comune di Cosenza, si è pervenuti all'acquisizione del Certificato di abitabilità dell'intero fabbricato (**Allegato n° 11**) e delle piante relative al progetto del fabbricato, in particolare, di quelle relative al piano secondo ed oggetto della presente perizia di CTU (**Allegato n° 12**). Acquisite tali planimetrie, lo scrivente CTU, dopo un accertamento presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, constatava che, per un errore di allineamento tra identificativo e mappa catastale che sarà oggetto di approfondita valutazione nel quesito n° 6, la reale mappa catastale rappresentante l'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n° 12, particella n° 270, sub n°37, veniva associata erroneamente, all'immobile identificato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n°12 part. 105 sub 10 (**Allegato n° 13**)

Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto all'attivo della procedura di pignoramento non sono interessati terreni.

QUESITO N°4: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabilità) in m2, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto, nelle date del 17/04/2018 e del 20/04/2018 provvedeva, avvisando le parti nei modi indicati dalla Normativa vigente, alla comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e fissando contestualmente la data per il

sopralluogo (**Allegato n°14**) di entrambi **gli immobili che risultano adiacenti** e posizionati al piano secondo di un fabbricato:

- a) con struttura a telaio in calcestruzzo armato e provvisto di ascensore;
- b) sito nel centro cittadino ed in particolare nelle vicinanze dell'ingresso autostradale di Cosenza Sud.



- c) costituito da 7 piani fuori terra in Via G. Santoro n°20 nel Comune di Cosenza e confinante a sud, in aderenza, con fabbricato di edilizia popolare, a sud-ovest con la Via G. Santoro, a nord-ovest con la Via Sen. Francesco Mele, a nord-est con altra costruzione privata, a est con la Via Francesco Valentini.



**Prospetto principale
fabbricato**



Prospetto laterale



Prospetto laterale

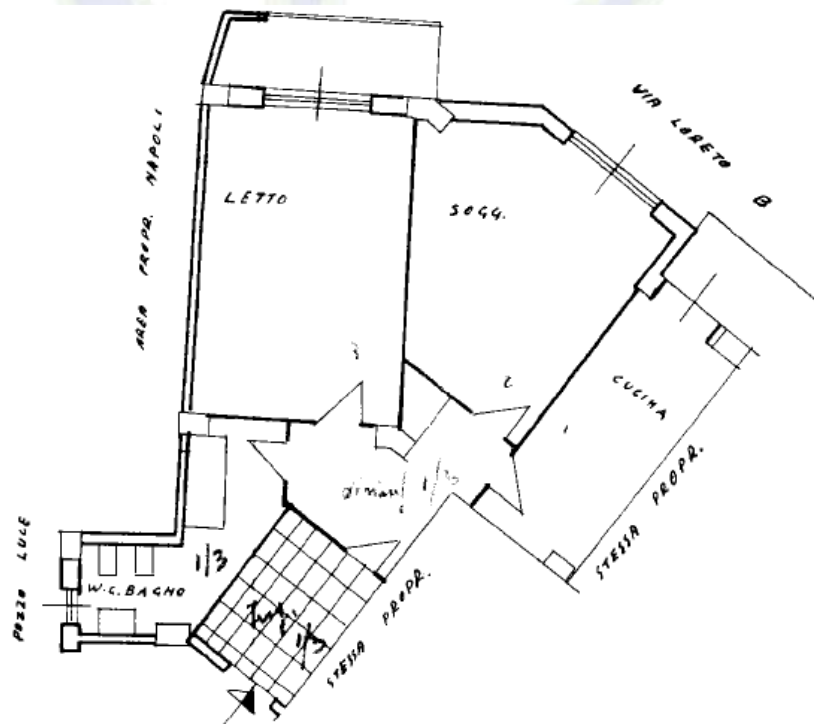


Lo stabile, nel complesso, al momento del sopralluogo, si presenta in uno stato manutentivo buono sia esternamente che all'interno e non si evidenziano segni di degrado apprezzabili.

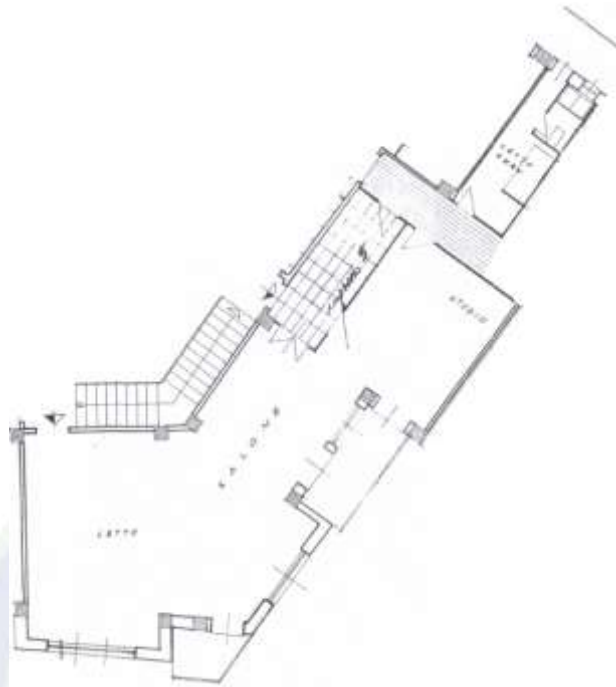
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In data 24 Aprile 2018 (**Allegato n°15**), il sottoscritto procedeva alle necessarie operazioni di sopralluogo dei locali censiti, rispettivamente, nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al:

- **Foglio n°12, particella n°270, sub n°11, (Allegati nn° 4 -9)** con destinazione ad uso abitazione e con pertinenziale soffitta non inserita in planimetria catastale e situata al piano settimo;



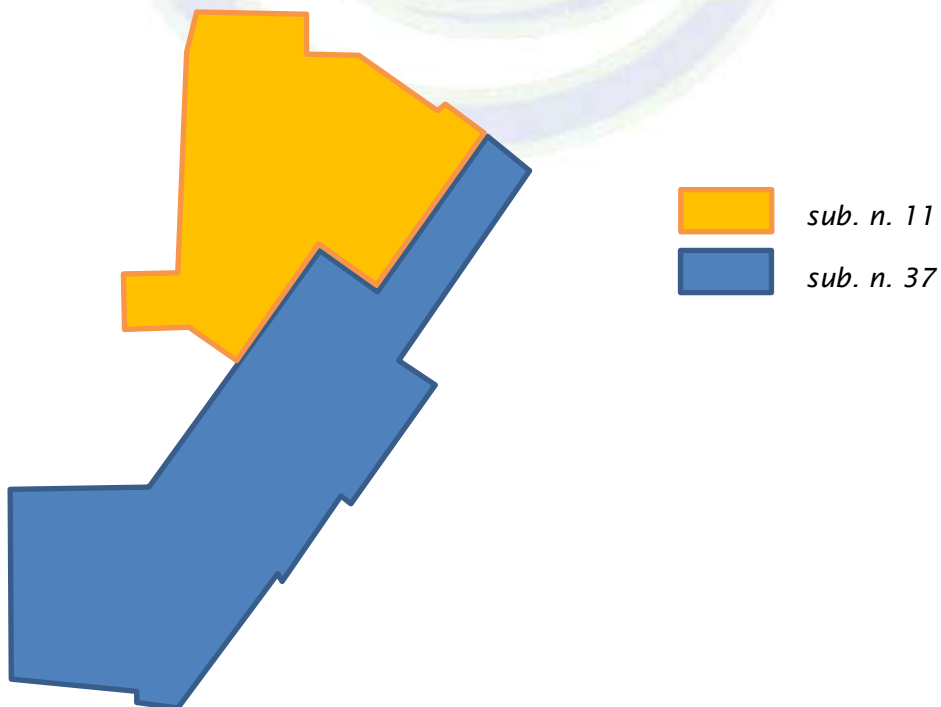
- **Foglio n°12, particella n°270, sub n° 37, (Allegati nn° 5 - 12) con destinazione ad uso abitazione, e di cui si riporta un estratto di mappa delle piante relative al progetto del fabbricato reperite presso gli Uffici del Comune di Cosenza.**



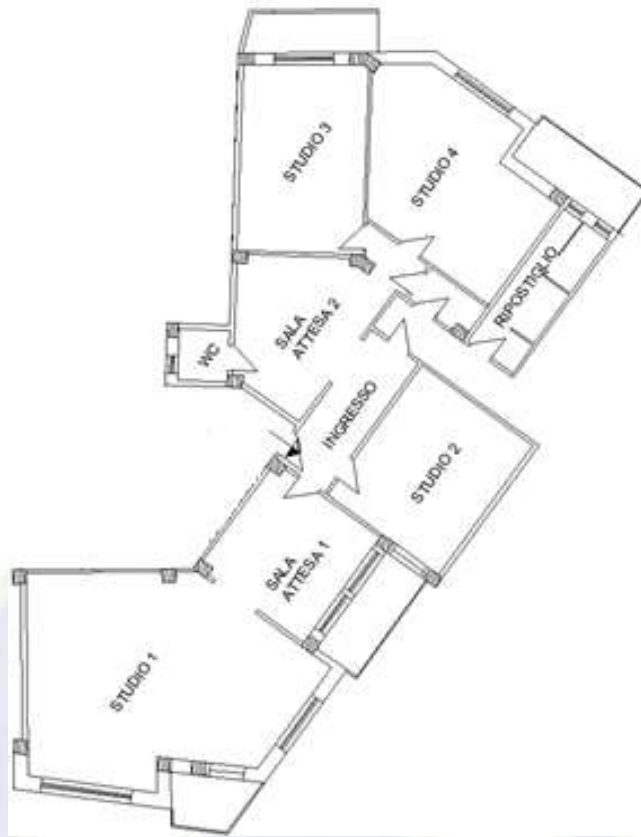
In fase di sopralluogo, lo scrivente CTU, individuava, immediatamente, delle rilevanti difformità sia di natura catastale che urbanistica, oggetto di approfondita valutazione nei quesiti nn° 6 e 8, tra lo stato di fatto degli immobili e la rappresentazione catastale degli stessi.

In particolare, gli immobili suindicati risultavano essere stati oggetto di trasformazione edilizia, tale da generare:

- a) un'unica unità immobiliare derivante dalla fusione tra il sub. n. 11 e sub. n. 37



con una nuova distribuzione degli spazi interni ed una modifica della destinazione d'uso dei locali da uso abitazione ad uso ufficio e come di seguito mostrato;

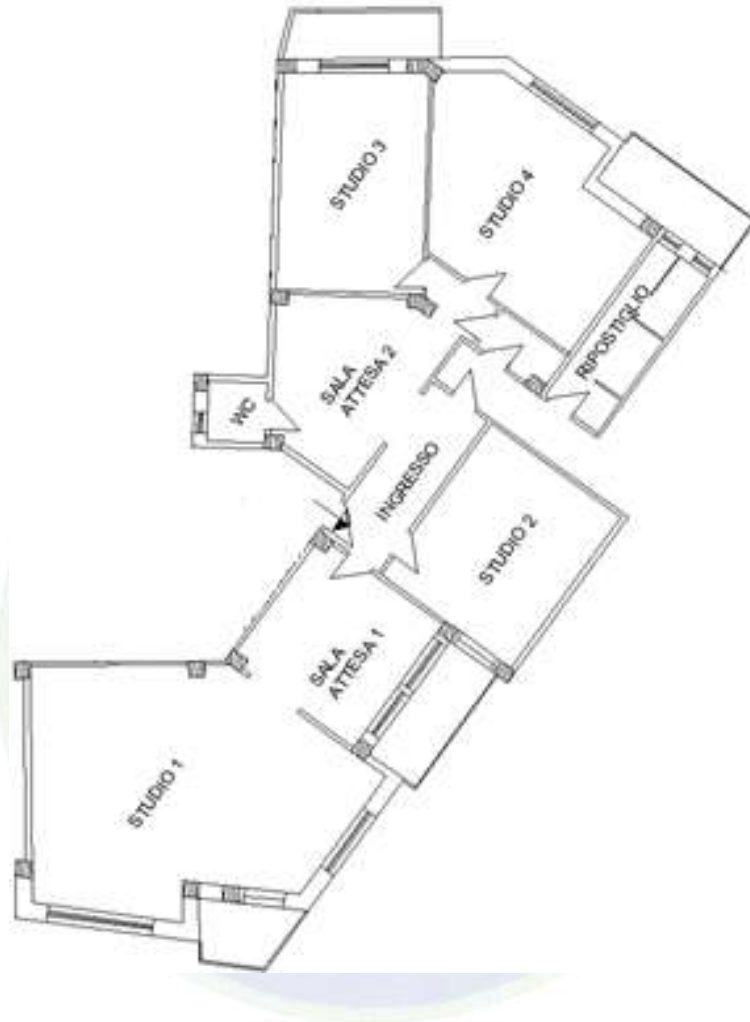


b) un'ulteriore fusione tra l'immobile risultante dall'accorpamento descritto nel punto a) ed altro immobile **non oggetto della presente esecuzione immobiliare**, sempre di proprietà di [redacted] ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n° 12 particella n° 105, sub n° 10 graffato alla particella n° 270 sub n° 39.



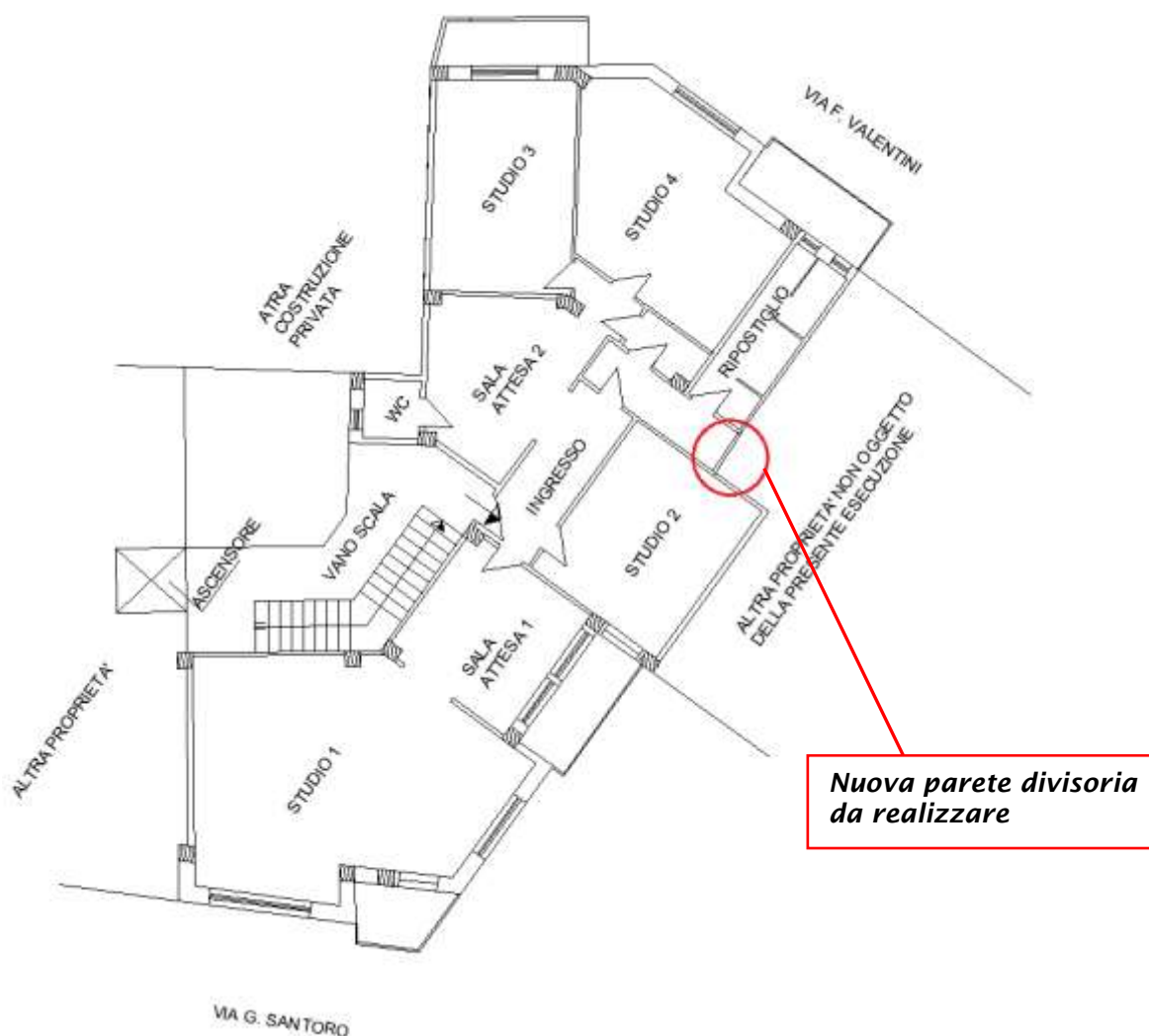
 immobile non oggetto della presente esecuzione immobiliare identificato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n. 12 part. n. 105 sub. n. 10 graffato alla part. 270 sub. 39

Considerato che oggetto dell'indagine del sottoscritto risultava e risulta essere univocamente quello di determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di pignoramento, il sottoscritto provvedeva ad effettuare le rimanenti attività di ispezione **solo ed esclusivamente** dei locali costituenti l'unità immobiliare identificata e descritta nel precedente punto a)



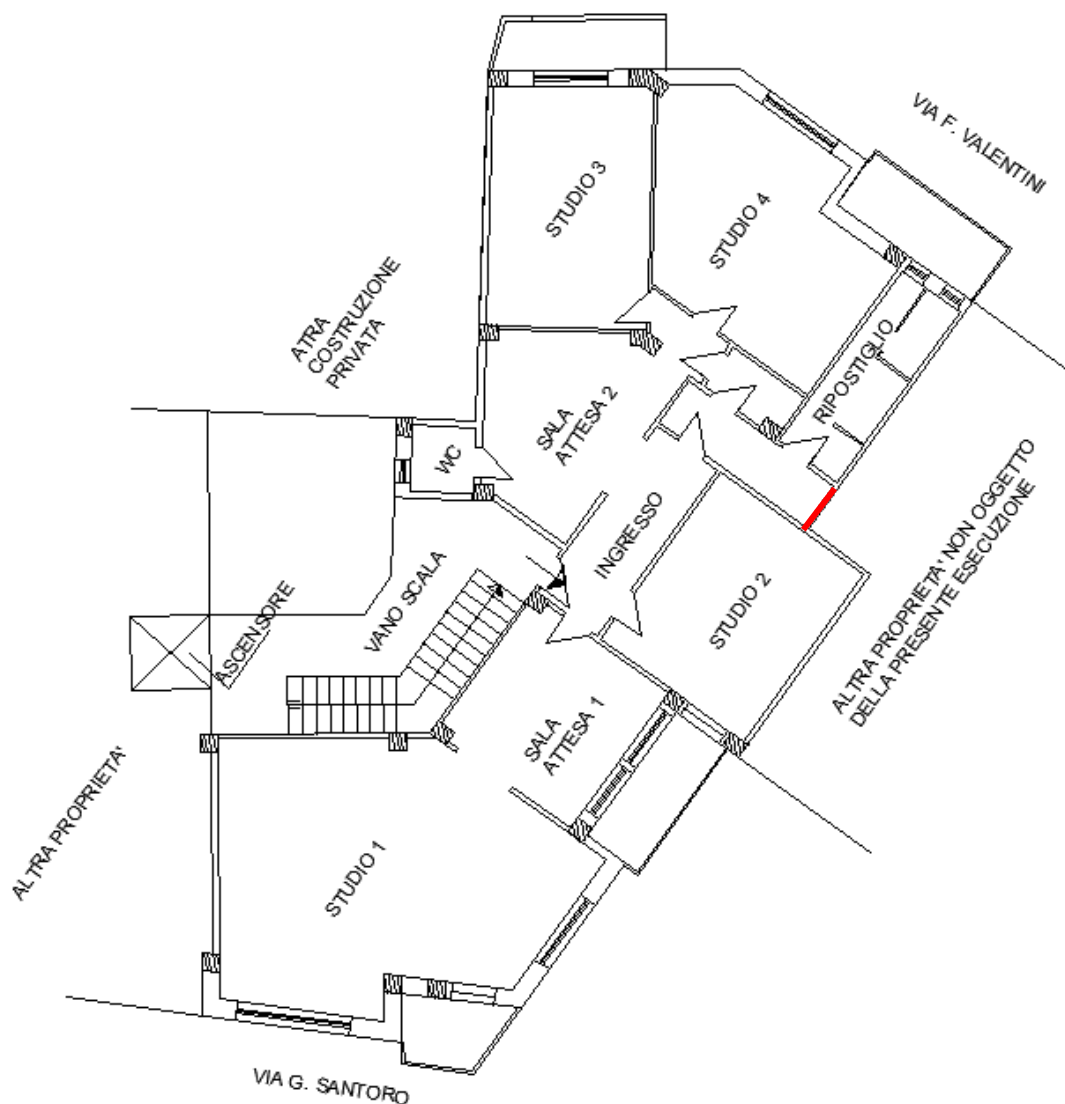
e senza tenere conto, per ovvie ragioni, dell'immobile non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Resta inteso che, poiché l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi onere e spesa, lo stesso dovrà procedere a realizzare una idonea parete divisoria tra gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e quello non soggetto a pignoramento così come di seguito mostrato. Delle spese necessarie per la regolarizzazione della situazione di fatto si terrà conto in fase di determinazione del valore di stima



Alla luce di quanto precedentemente detto, seppur in presenza di due subalterni, censiti, rispettivamente, nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n°12, particella n°270 sub. n. 11 e sub. n. 37, di fatto, trattasi di un'unica unità immobiliare e come tale verrà considerata nel prosieguo della presente relazione.

A tal fine si farà quindi riferimento alla planimetria di seguito rappresentata



CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato si evince che nel complesso lo stato manutentivo dell'unità immobiliare risulta buono. La qualità delle finiture, sia per materiali che per modalità di posa in opera, risulta pregiata. Finestre e porte-finestra in legno. L'impianto idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia. L'allaccio idrico è stato realizzato attraverso la condotta comunale esistente, l'impianto fognante è stato realizzato tramite allaccio alla rete comunale esistente. Non risulta presente impianto termico per il riscaldamento ma, in compenso, si ha la presenza di un impianto di climatizzazione.

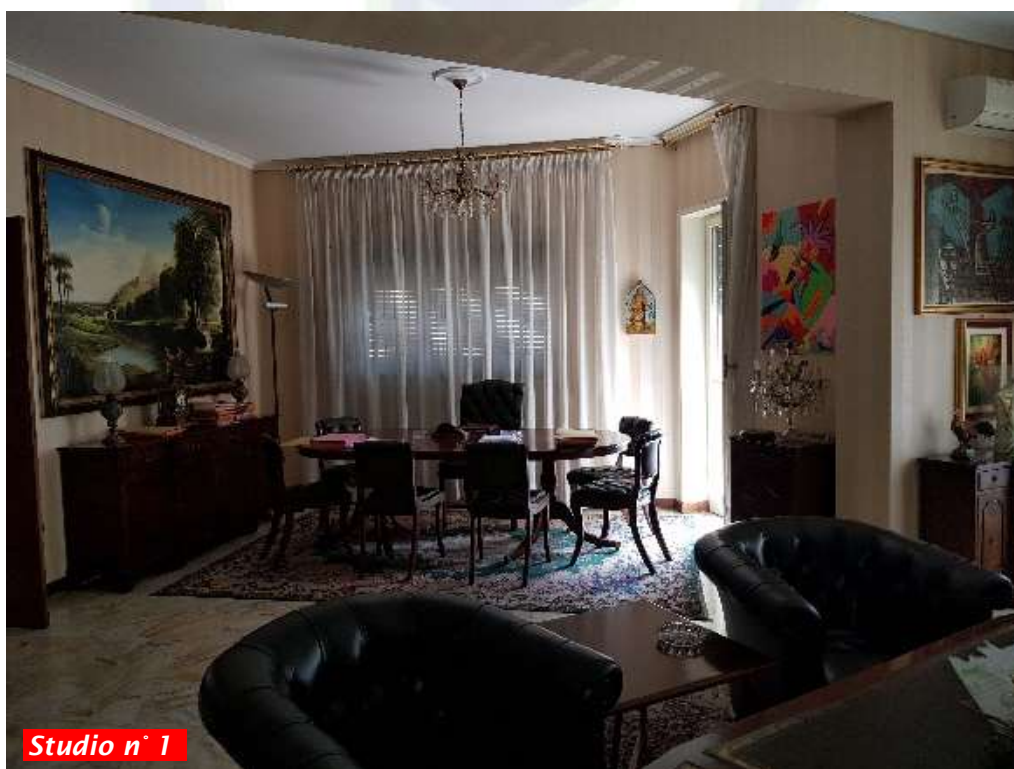
Sono presenti impianto telefonico ed impianto TV.

L'unità immobiliare, nell'attuale stato di fatto, risulta composta da:

- *ingresso di superficie netta pari a circa 8,00 m², pavimento in graniglia di marmo e pareti rivestite con carta da parati;*



- studio n°1 di superficie netta pari a circa 42,00 m² ed illuminato per la presenza di due finestre ed un balcone con parapetto costituito da ringhiera in ferro e vetri, pavimento in granigliato di marmo e pareti ricoperte da carta da parati;



- sala d'attesa n° 1 di superficie netta pari a circa 14,00 m² ed illuminata per la presenza di n° 2 finestre, pavimento in granigliato di marmo e pareti ricoperte da carta da parati;



- studio n°2 di superficie netta pari a circa 18,00 m² ed illuminato per la presenza di un balcone con parapetto costituito da ringhiera in ferro e vetri, pavimento in granigliato di marmo e pareti ricoperte da carta da parati;



- WC di superficie netta pari a circa 2,50 m², illuminato per la presenza di una finestra e con pavimento in piastrelle;
- sala d'attesa n° 2 di superficie netta pari a circa 14,50 m², pavimento in granigliato di marmo e pareti ricoperte da carta da parati;

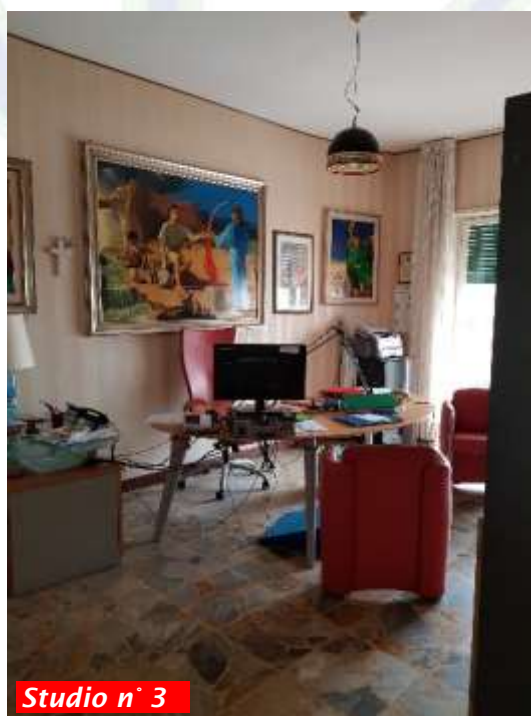


Sala d'attesa n° 2



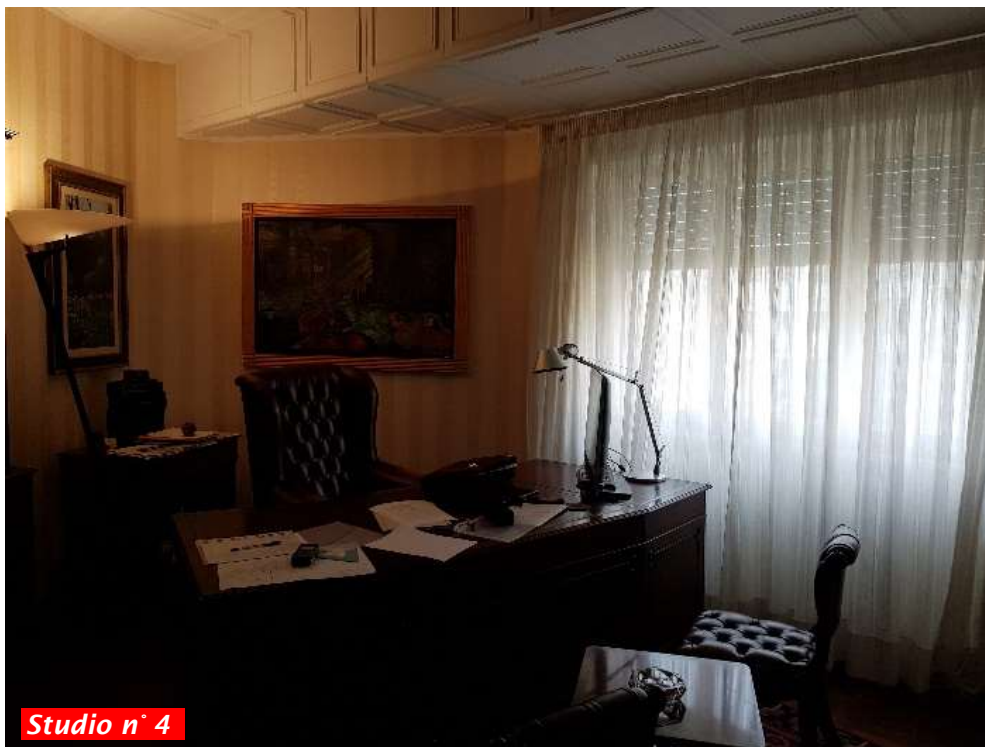
Sala d'attesa n° 2

- studio n° 3 di superficie netta pari a circa 20,00 m² ed illuminato per la presenza di un balcone con parapetto costituito da ringhiera in ferro e vetri, pavimento in granigliato di marmo e pareti ricoperte da carta da parati;



Studio n° 3

- studio n° 4 di superficie netta pari a circa 24,50 m² ed illuminato per la presenza di due finestre, pavimento in parquet e controsoffittatura con motivo a cassettoni;





- ripostiglio di superficie netta pari a circa 7,50 m² ed illuminato per la presenza di una finestra, pavimento in granigliato di marmo;



Effettuato il sopralluogo dell'immobile, lo scrivente CTU provvedeva ad ispezionare la soffitta di pertinenza dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n°12, particella n°270, sub. n°11, attualmente non inserita in planimetria catastale e situata al piano settimo.

Quest'ultima, in condizioni di manutenzione appena sufficiente, risulta caratterizzata da una superficie netta pari a circa 8,00 m² con un'altezza variabile che segue lo stesso andamento del manto di copertura e che, di conseguenza, ne limita l'utilizzo nei punti più bassi.



CONSISTENZA IMMOBILIARE

In fase di sopralluogo, sono state eseguite dal sottoscritto alcune misurazioni a campione, con rilevatore laser, all'interno di alcuni ambienti dell'immobile per poi verificarne la rispondenza con le misure riportate nella documentazione in possesso del sottoscritto CTU. Non avendo riscontrato delle rilevanti differenze tra le misurazioni in loco e quanto riportato nella planimetria di progetto (Allegato n° 12), sono state utilizzate le misure riportate in quest'ultima per la determinazione della superficie commerciale.

Per il computo della superficie complessiva si è considerata la somma delle superfici calpestabili interne ed esterne, effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili ($h \geq 2,70$);
- 50% delle superfici calpestabili ($h < 2,70$);
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise;
- 35% dei balconi e terrazze scoperte;

Di seguito vengono riportati i singoli ambienti e le relative superfici:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [m ²]	PIANO	COEFFICIENTE UTILIZZAZIONE	ALTEZZA [m]	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Ingresso	8,50	Secondo	1,00	3,00	8,50
Studio1	49,00	Secondo	1,00	3,00	49,00
Studio2	20,00	Secondo	1,00	3,00	20,00
Studio3	22,50	Secondo	1,00	3,00	22,50
Studio4	28,00	Secondo	1,00	3,00	28,00
Sala d'attesa 1	16,00	Secondo	1,00	3,00	16,00
Sala d'attesa 2	16,00	Secondo	1,00	3,00	16,00
WC	3,50	Secondo	1,00	3,00	3,50
Ripostiglio	9,00	Secondo	1,00	3,00	9,00
Corridoio disimpegno	10,00	Secondo	1,00	3,00	10,00
Balconi	18,00	Secondo	0,35	3,00	6,30
Soffitta pertinenziale	8,00	Settimo	0,50	<2,70	4,00
Totale Superficie [m ²]					192,80

Dalle operazioni di rilievo metrico effettuate, risulta che la superficie complessiva dell'immobile, sito nel Comune di Cosenza, alla Via G. Santoro n. 20, posto al piano secondo, ottenuto dalla fusione di due distinti immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n°12, particella n°270, sub n°11 e sub n°37 con soffitta pertinenziale al piano settimo, risulta pari a circa:

$$SCL = m^2 193,00$$

QUESITO N°5: Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- d) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- e) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- f) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Per quanto attiene la descrizione attuale dei beni, e quella contenuta nel pignoramento, relativamente a piani, riferimenti catastali e confini, vi è conformità, infatti essi risultano univocamente individuati.

Per quanto attiene la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento,

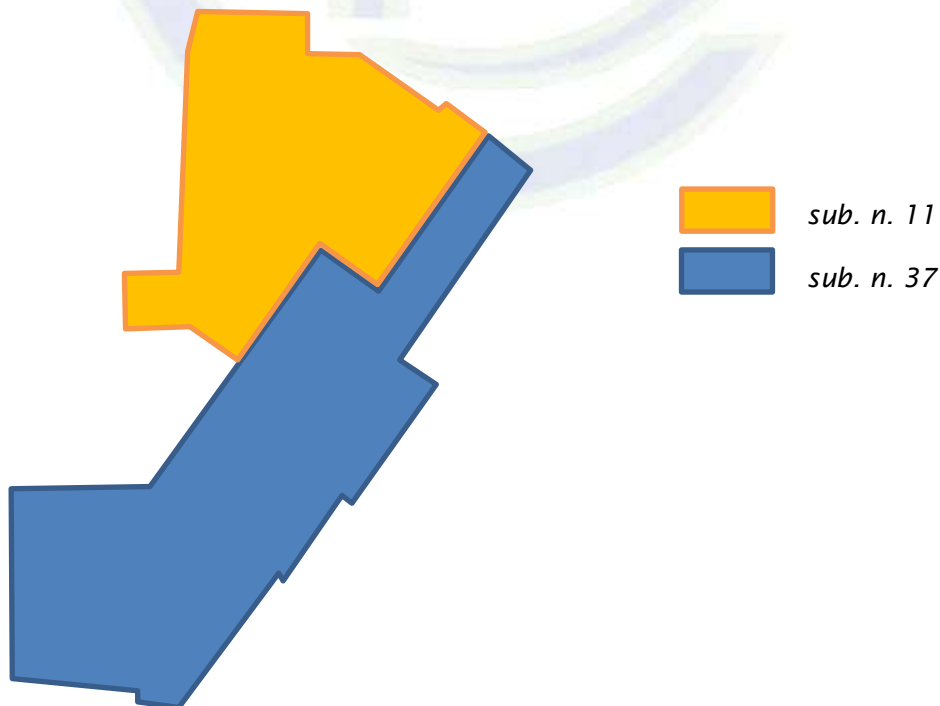
Per quanto attiene la descrizione attuale del bene, e quella contenuta nel pignoramento, relativamente a piani, riferimenti catastali e confini, vi è conformità, infatti esso risulta univocamente individuato.

Relativamente all'indirizzo, seppur indicato in maniera erronea in pignoramento, così come anticipato in premessa, non vi è conformità ma, ad ogni buon conto, il bene risulta univocamente determinato.

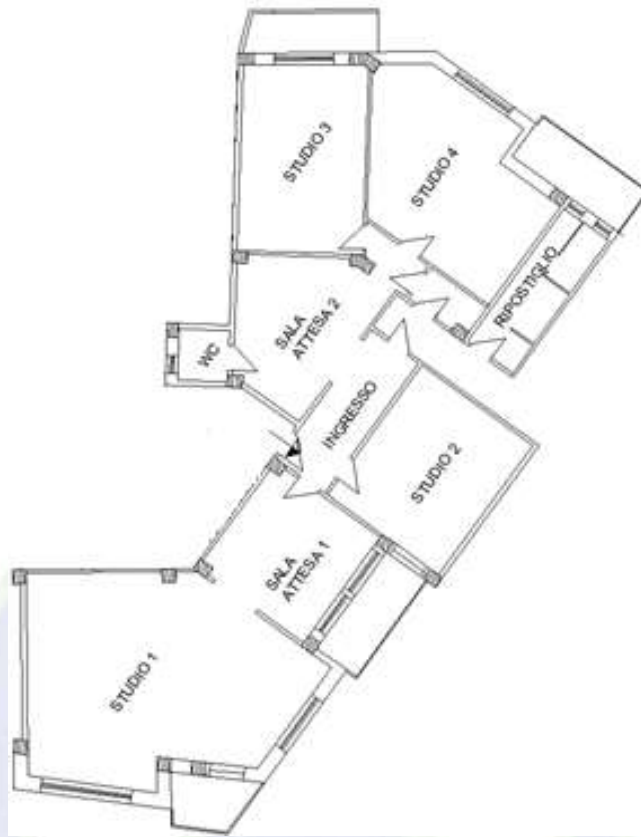
QUESITO N°6: *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Per quanto già premesso nel quesito n° 4, a seguito del confronto tra lo stato di fatto, rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto, e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, è emerso che:

- a) *gli immobili oggetto di pignoramento risultavano essere stati oggetto di trasformazione edilizia, tale da generare un'unica unità immobiliare derivante dalla fusione tra il sub. n. 11 e sub. n. 37*



- b) è stata effettuata una ridistribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uso ufficio;



- c) non è stata inserita in planimetria catastale la soffitta di pertinenza dell'immobile identificato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n. 12 part. n. 270 sub. n. 11;

Per poter provvedere alla eliminazione delle difformità di cui ai precedenti punti a), b) e c) è necessario procedere:

- **alla richiesta di fusione degli immobili agli Uffici competenti**, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione degli stessi competenti organi. Si può ricorrere a tale metodologia, in quanto, è stata accertata l'esistenza di un'istanza di sanatoria, presentata presso il Comune di Cosenza, relativa alla fusione dei due immobili, e al relativo cambio di destinazione d'uso, [REDACTED], mai perfezionata (**Allegato n° 16**). Una volta ultimata la procedura urbanistica, si può provvedere alla richiesta di voltura catastale presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, con la reale rappresentazione grafica del bene e relativo accatastamento della soffitta pertinenziale.

Tale suddetta procedura consente, inoltre, la sanabilità della difformità descritta nel punto b) quesito n° 3 sull'errore di allineamento tra identificativo e mappa catastale dell'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n° 12, particella n° 270, sub n°37.

I costi delle operazioni predette sono, allo stato attuale, quantificabili in circa € 2.000,00.

Poiché l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi onere e spesa che possa scaturire dalla presenza delle predette difformità catastali, si terrà conto delle spese necessarie per la regolarizzazione della situazione di fatto in sede di determinazione del valore di stima.

QUESITO N°7: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico comunale del Comune di Cosenza, e consultando lo strumento urbanistico vigente, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili assoggettati alla presente procedura, risulta ricadere in zona B2 in cui prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.

QUESITO N°8: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47. in particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima risulta costruito in data anteriore il 01 Settembre 1967. Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico comunale di Cosenza si è potuto reperire il certificato di abitabilità dello stesso (**Allegato n° 11**).

Per quanto già premesso nel quesito n° 4, a seguito del confronto tra lo stato di fatto, rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto, e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, è emerso che:

- 1) gli immobili oggetto di pignoramento risultavano essere stati oggetto di trasformazione edilizia, tale da generare un'unica unità immobiliare derivante dalla fusione tra il sub. n. 11 e sub. n. 37;
- 2) è stata effettuata una redistribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uso ufficio;

Per poter provvedere alla eliminazione delle difformità urbanistiche di cui ai precedenti punti 1), 2) è necessario procedere, per quanto detto nel quesito n° 6, **alla richiesta di fusione degli immobili agli Uffici competenti**, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione degli stessi competenti organi. Si può ricorrere a tale metodologia, in quanto, è stata accertata l'esistenza di un'istanza di sanatoria, presentata presso il Comune di Cosenza, relativa alla fusione dei due immobili, e al relativo cambio di destinazione d'uso, [REDACTED] .., mai perfezionata (**Allegato n° 16**) .

Infatti, come da comunicazione [REDACTED] (**Allegato n° 17**) e trasmessa all'interessato in data [REDACTED] da parte del Servizio Edilizia Urbana del Comune di Cosenza, tale procedura non è mai stata perfezionata al fine di rendere gli illeciti sanati.

Da ciò ne consegue che, ad oggi, al fine di perfezionare la suddetta procedura, si rende necessario integrare la documentazione, all'epoca presentata, di tutti gli ulteriori elaborati richiesti nella stessa comunicazione ed il pagamento dei diritti di oblazione corrispondenti.

I costi delle operazioni necessarie alla eliminazione di tutte le difformità precedentemente evidenziate sono, nella loro totalità, quantificabili in circa € 3.000,00, comprensivi dei diritti di oblazione e delle spese tecniche progettuali per l'integrazione della documentazione richiesta.

Poiché l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi onere e spesa che possa scaturire dalla presenza delle predette difformità catastali, si terrà conto delle spese necessarie per la regolarizzazione della situazione di fatto in sede di determinazione del valore di stima.

QUESITO N°9: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Premesso che gli immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, risultano già collegati tra loro, lo scrivente ritiene che i beni pignorati sia dal punto di vista dell'utilità e sia dal punto di vista del godimento, debbano essere considerati, come d'altronde lo sono, un'unica entità. Anche perché un'ipotesi diversa comporterebbe una diminuzione del valore delle due parti componenti, nel senso che il valore somma dei valori dei singoli immobili sarebbe certamente inferiore al valore del complesso così come è.

Per tanto si ritiene che la vendita a lotto unico sia più conveniente per la procedura. Il lotto di vendita sarà così definito:

Piena proprietà di un immobile destinato ad uso ufficio, sito nel Comune di Cosenza, alla Via G. Santoro n° 20, posto al piano secondo, censito nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n°12, Part. n°270, sub. n°11 e sub n°37 con soffitta pertinenziale posta al piano settimo.

QUESITO N°10: *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

L'immobile acquisito all'attivo del pignoramento non risulta pignorato solo pro quota.

QUESITO N°11: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registri presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

Allo stato attuale l'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato ed utilizzato come studio professionale privato.

QUESITO N°12: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N°13: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, e non si è rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

QUESITO 13 BIS: *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Sull'immobile gravano spese condominiali consistenti in € 72,00 mensili che ammontano a € 864,00 annui. Alla data del 11/06/2018, relativamente al suddetto immobile, risultano regolari i pagamenti sia per quanto riguarda l'ordinaria che la straordinaria amministrazione.

QUESITO N°14: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CRITERIO DI STIMA E COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI.

Com'è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

A tal fine, si è provveduto a tenere in considerazione per la stima numerosi fattori caratterizzanti l'unità immobiliare in oggetto, tra cui:

- a) La strategica collocazione del bene complessivo, ubicato in zona centrale, facilmente raggiungibile dalle arterie principali;
- b) L'appetibilità commerciale;
- c) Le caratteristiche edilizie del fabbricato e la consistenza dell'unità immobiliare.

Il sottoscritto, per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, ha inteso procedere con le seguenti modalità: considerare due criteri di stima, meglio descritti in seguito, per determinare così il VALORE EFFETTIVO DI MERCATO che sarà pari alla media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei seguenti criteri:

- A) il valore desunto applicando quale criterio di stima quello denominato "per comparazione di un immobile";
- B) il valore commerciale derivante da indagini presso gli operatori economici della zona;

DETERMINAZIONE DEL VALORE EFFETTIVO DI MERCATO

A) VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE DI IMMOBILE - (V₁)

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio è stato possibile determinare delle quotazioni per tipologia di immobili a destinazione ufficio e similari a quello oggetto della presente relazione (Allegato n°18).

Per la determinazione del prezzo medio di mercato al metro quadrato si è provveduto a determinare il valore ammissibile tra i valori di mercato espressi nella banca dati che oscillano tra un prezzo minimo pari € 1.350,00 al m² e massimo pari a € 1.900,00 al m². Pertanto, il sottoscritto ha determinato, per il bene oggetto di stima, un valore medio di mercato (V_{mm}), opportunamente mediato da alcuni coefficienti correttivi quali l'appetibilità commerciale dell'unità immobiliare, le sue caratteristiche funzionali ed estetiche e tenuto conto del costo relativo alla realizzazione della parete divisoria di cui al quesito n.4, pari a: V_{mm} = € 1.500,00 al m².

Per determinare il valore complessivo degli immobili, si è moltiplicato il valore medio di mercato ora ricavato per la superficie commerciale determinata in precedenza.

$$V_1 = 1.400,00 \text{ €/m}^2 \times 193,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 270.200,00$$

B) VALORE COMMERCIALE SU COSENZA - (V₂)

Il secondo criterio di stima utilizzato è stato quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che assume nel mercato e, quindi, il compito del sottoscritto è risultato quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato che per definizione è quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

Questo, per gli immobili a destinazione ufficio viene, di norma, effettuato con il criterio di comparazione di beni di uguali caratteristiche presenti sul mercato, oggetto di recente compravendita.

Pertanto, considerando la posizione geografica, la tipologia dell'appartamento, le sue caratteristiche intrinseche e di rifinitura, il costo relativo alla realizzazione della parete divisoria di cui al quesito n.4 ed il suo grado di manutenzione, mediante l'ausilio di informazioni dettagliate rilevate dalle agenzie immobiliari del luogo, da riviste specializzate, da borsini immobiliari si è potuto stabilire,

un prezzo di mercato a metro quadrato oscillante tra un minimo di € 800,00 ed un massimo pari ad € 1300,00 al m² determinando così un valore medio pari ad € 1.100,00.

$$V_2 = 1.100,00 \text{ €/ m}^2 \times 193,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 212.300,00$$

Pertanto:

Mediando i valori al m² precedentemente definiti (€/ m² 1.400,00 + €/ m² 1.100,00) / 2 si determina un valore medio al m² pari a € 1.250,00	
Mediando i valori calcolati in precedenza, V₁, V₂ : (€ 270.200,00 + € 212.300,00) /2 si otterrà il	
VALORE EFFETTIVO DI MERCATO della Piena proprietà di un immobile destinato ad uso ufficio, sito nel Comune di Cosenza, alla Via G. Santoro n° 20, posto al piano secondo, censito nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n°12, Part. n°270, sub. n°11 e sub n°37 con soffitta pertinenziale al piano settimo.	€ 241.250,00

QUESITO N°15: Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base con l'indicazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento in conformità alle indicazioni fornite al quesito n°15 , sottolineando che l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi onere e spesa che possa scaturire dalla presenza delle difformità urbanistiche e catastali.

SINTESI LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	<i>Appartamento, sito nel Comune di Cosenza, alla Via G. Santoro n.20, posto al piano secondo, censito nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n°12, Part. n°270, sub. n°11 e sub n°37 con soffitta pertinenziale al piano settimo</i>
DESCRIZIONE CATASTALE	<i>N.C.E.U. al Foglio n°12, Part. n°270, sub. n°11 e sub n°37 con soffitta pertinenziale al piano settimo</i>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<i>Piena proprietà</i>
CONSISTENZA	<i>Mq 193,00</i>
VALORE BASE STIMATO AL m ²	<i>€ 1.250,00</i>
VALORE BASE TOTALE STIMATO	<i>€ 241.250,00</i>
VALORE BASE CON ABBATTIMENTO DEL 15%	<i>€ 205.062,50</i>
COSTI PER DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI	<i>€ 5.000,00</i>
VALORE TOTALE FINALE DEL BENE DEL BENE AL NETTO DELLE SUDETTE CORREZIONI E DECURTAZIONI	<i>€ 200.000,00</i>

4) OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI FINALI PER LA VENDITA

Il sottoscritto dichiara:

- a) di aver depositato in Cancelleria, il proprio elaborato peritale di cortesia in formato cartaceo;
- b) di aver inviato telematicamente il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del foglio riassuntivo richiesto dal quesito n°15, oltre tutti gli allegati, nonché la relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima;
- c) di aver inviato copia del proprio elaborato al creditore procedente e al debitore esecutato.

Avendo il sottoscritto espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Con estrema osservanza

Cosenza, 17 Settembre 2018