

**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.:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e residente in 87100 – Cosenza (CS), alla via

YYYYYYYYYY; - **Debitore Esecutato**

➤ **XXXXXX XXXXXX** C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX e

residente in 87100 – Cosenza (CS), alla via YYYYYYYYYY; - **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 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.

**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:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

**Nel secondo caso** (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

#### **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

e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili

abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione

IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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**

**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

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

possesso, 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 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data

di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o

oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere

storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che

il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da

alcuno dei suddetti titoli;

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

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 -**

***RISPOSTA AL CONTROLLO E QUESITO PRELIMINARE***

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 immobiliare sopra citata è intestata a: ~~XXXXXXXXXX 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, 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

*Notarile).*

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico ma sono stati effettuati dal sottoscritto CTU (*Vedi all. B – Estratti Catastali*).

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 (*Vedi all. C – Certificato di Matrimonio*).

**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

figlio dell'esecutato che occupa l'immobile il quale ha permesso la visione di tale immobile (Vedi all. D – Verbale primo accesso).

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:

**Unità Immobiliare di cui al Foglio n. 7 part. 574 sub 9**

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 tinte. L'unità immobiliare è provvista

di un impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante caldaia a metano e termosifoni.

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 (*v. allegato E – Permesso di costruzione e pianta piano tipo*). 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.

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,

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. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX 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:

**Valore di mercato = 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:

$$76 \text{ mq} \times 1 + 20 \text{ mq} \times 0,30 = 82 \text{ mq}$$

Per la stima degli immobili di cui sopra, si adoperava 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;

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%.

#### STIMA IMMOBILE

Gli immobili presi a confronto con l'immobile oggetto di stima, sono:

*comparabile A* – appartamento posto al piano sesto sito in via Mortati n. 20  
ossia nello stesso fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima;

*comparabile B* – appartamento posto al piano terzo sito in via Francesco Miceli

Picardi n. 53/T;

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

<b>COMPARABILE A</b>			
<b>CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE</b>	<b>Quantità (mq)</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>Sup. commerciale</b>
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
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>87</b>

<b>COMPARABILE B</b>			
<b>CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE</b>	<b>Quantità (mq)</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>Sup. commerciale</b>
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
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>100,40</b>

<b>COMPARABILE C</b>			
<b>CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE</b>	<b>Quantità (mq)</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>Sup. commerciale</b>
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
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>127,40</b>

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
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>82,00</b>

Dati	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Subject	Rapp. merc. - Costo nuovo - Incidenza %	Vita utile	Vetustà
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			
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**

#### **RISPOSTA AL QUESITO n° 10**

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.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n° 11**

L'appartamento di che trattasi risulta occupato dal figlio, con la propria famiglia, degli esecutati, sig. XXXXXXXXXXX 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®