



TRIBUNALE CIVILE DI



COSENZA



UFFICIO ESECUZIONI

IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE n.77/2021 R.G.E.

VERTENZA TRA



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

(creditore)



[REDACTED] (debitore)

GIUDICE: dott. Giuseppe Sicilia

C.T.U.: ing. Marilena Collorafi



Cosenza, 04.03.2022



Il C.T.U.

Ing. Marilena Collorafi



## 1.0 PREMESSA (Conferimento Incarico - Formulazione Quesiti)

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, dott. Giuseppe Sicilia, conferiva alla sottoscritta, ingegnere Marilena Collorafi, con studio in Cosenza, Viale Trieste n.80, l'incarico di C.T.U. nel Procedimento Esecutivo n.77/2021 pendente tra

[REDACTED] (creditore procedente)

e

[REDACTED] (debitore esecutato)

Prestato il giuramento di rito, mi venivano sottoposti i seguenti quesiti:

1. All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo delle 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 tal sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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 quadrato 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. **A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**
11. **Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su**

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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.

L'III.mo Giudice dell'Esecuzione fissava il termine per il deposito della Relazione Tecnica Peritale scritta in almeno giorni 45 prima (26.11.2021) dell'udienza fissata per il 10.01.2022.

In data 13.07.2021, l'III.mo Giudice dott. Giuseppe Sicilia nomina la sottoscritta ing. Marilena Collorafi come C.T.U., fissando il giuramento telematico entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento (06.12.2021).

Successivamente, in data 10.12.2021, la sottoscritta CTU chiede una proroga per la presentazione dell'elaborato peritale. L'III.mo Giudice concede alla sottoscritta la proroga di 60 gg (12.03.2022) a partire dalla notifica del verbale (11.01.2022) per il deposito dell'elaborato peritale e fissa l'udienza per giorno 23.05.2022.

Nella stessa udienza (11.01.2022), l'III.mo Giudice dispone la sostituzione del custode, nominando la dottoressa notaio Anna Calvelli.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 25.02.2022 alle ore 10.30, previo avviso della sottoscritta e del custode giudiziario dott.ssa notaio Anna Calvelli, giusta nomina del dott. Giuseppe Sicilia del 11.01.2022, inoltrato tramite raccomandata A.R., con sopralluogo presso l'immobile di proprietà della signora [REDACTED] sito nel Comune di Cosenza, via del Tembien n.26 identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.14 particella 159 subalterno 8, diritto di proprietà di 1/2.

L'immobile oggetto della presente perizia è:

- A) Appartamento sito nel Comune di Cosenza, Via del Tembien n.26, posto al piano secondo di un fabbricato a più piani, identificato al catasto fabbricati al foglio n.14 particella 159 subalterno 8, Z.C. 2, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5, R.C. Euro 387,34.

## 2.0 DOCUMENTAZIONE IN ATTI A DISPOSIZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ingegnere Marilena Collorafi, al fine di dare risposta esauriente ai quesiti posti, ha proceduto all'acquisizione del maggior numero di dati ed elementi di indagine, utili per una corretta e completa valutazione, ed a tal fine si è proceduto, in prima istanza, ad un approfondito studio della documentazione in atti costituita da:

- fascicolo dell'Espropriazione immobiliare;
- fascicolo di parte della [REDACTED] (**creditore procedente**), rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED] con studio in Cosenza, Via Panebianco n.682.

## 3.0) COMPITI DEL C.T.U. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

### 3.1) *Compiti e requisiti del C.T.U.*

Il compito del C.T.U. è quello di rendere chiaro al Giudice tutto ciò che è inerente a questioni tecniche, deve infatti accertare e/o rilevare l'accaduto con assoluta imparzialità e serenità di giudizio, facendo affidamento sul proprio bagaglio culturale e sulla propria competenza, evidenziando gli elementi certi ed oggettivi di valutazione, per una corretta amministrazione della giustizia.

In sintesi, il Consulente deve svolgere compiutamente il proprio compito assumendo un ruolo di "Super Partes", indirizzando le proprie indagini ed accertamenti alle argomentazioni richieste dai quesiti formulati.

### 3.2) Svolgimento delle Operazioni Peritali

Per quanto concerne lo svolgimento dell'iter peritale, il C.T.U., il giorno 25.02.2022 alle ore 10.30, si è recato presso l'immobile di proprietà della signora [REDACTED] sito nel Comune di Cosenza, via del Tembien n.26, identificato al catasto fabbricati al foglio n.14 particella 159 subalterno 8, con inizio delle operazioni peritali.

#### SOPRALLUOGO

- 1) Immobile sito nel Comune di Cosenza in via del Tembien n.26, identificato al catasto fabbricati al foglio n.14 particella 159 subalterno 8, di proprietà della signora [REDACTED] per i diritti di 1/2.

A detto sopralluogo partecipava, oltre al sottoscritto ed al dott. [REDACTED], in nome e per conto del custode Giudiziario dott.ssa notaio Anna Calvelli, il signor [REDACTED] proprietario per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ed il signor [REDACTED] in qualità di comodatario.

Durante detto sopralluogo veniva ispezionato l'immobile oggetto della perizia, si procedeva alla misurazione di tutti i locali e si fotografavano i luoghi relativi all'immobile di che trattasi.

### 4.0) RISPOSTE AI QUESITI

**1. All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di 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;**

Immobile sito nel Comune di Cosenza in via del Tembien n.26, identificato al catasto fabbricati al foglio n.14 particella 156 subalterno 8 Z.C. 2, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5, R.C. Euro 387,34.

L'immobile si trova in una zona centrale del Comune di Cosenza e l'accessibilità avviene attraverso Via del Tembien e precisamente una traversa di Via XXIV Maggio. La zona risulta urbanizzata e ricca di attività e negozi.

L'appartamento è situato al piano secondo di un edificio pluripiano. L'accesso all'immobile avviene dalla strada comunale attraverso le scale di accesso condominiali.

L'appartamento confina con scala interna e altra proprietà.

L'appartamento risulta di proprietà di ½ della signora [REDACTED]

L'appartamento è detenuto dal signor [REDACTED] per come dichiarato dallo stesso e per come dichiarato in data 23.07.2021 anche dall'avvocato [REDACTED] difensore del signor [REDACTED] proprietario dell'immobile di che trattasi per ½.

L'appartamento non è divisibile, pertanto deve essere venduto in un unico lotto.

**2. Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;**

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo costituito da tre vani, cucina, un WC, un ripostiglio ed ingresso, oltre due balconi.

L'immobile è di tipo edilizia residenziale con rifiniture di tipo economico, è munito di impianto di riscaldamento, gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti, la pavimentazione è di tipo granigliato. La cucina è rivestita in maiolicato.

Gli infissi sono di tipo economico, in legno e risultano molto deteriorati come pure le porte in tamburato. Complessivamente le rifiniture sono di tipo economico.

Il fabbricato realizzato intorno agli anni '50, pur ubicato in area centrale della città risulta carente di manutenzione, come si evince dalle foto delle facciate.

L'accesso condominiale avviene da un androne molto piccolo e privo dell'abbattimento delle barriere architettoniche. Infatti, l'ascensore presente, datato ed in condizioni precarie, si trova a quota sopraelevata rispetto al piano di ingresso collegato da una scala. I corridoi condominiali sono stretti e poco curati.

L'immobile risulta ultimato da oltre 5 anni.

**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;**

L'immobile è pervenuto alla signora [REDACTED] per ½ di proprietà per atto di compravendita a rogito del notaio Gissonna Leucio di Rende in data 30 settembre 2010 repertorio n.314391/53393, trascritto a Cosenza il 04 ottobre 2010 ai numeri 22031 R.P e 31689 R.G..

**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 delle 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;**

L'immobile risulta realizzato in data antecedente al 1967.

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

Trattandosi di fabbricato non viene allegato alcun certificato di destinazione urbanistica.

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;

Dalle verifiche eseguite in fase di sopralluogo e dalle misurazioni effettuate è stata ricavata la pianta dell'appartamento. Dal confronto degli atti di progetto, di quelli catastali e dello stato attuale si evince la rispondenza degli atti.

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 tal 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;

L'immobile è pervenuto alla signora [REDACTED] per ½ di proprietà per atto di compravendita a rogito del notaio Gissona Leucio di Rende in data 30 settembre 2010 repertorio n.314391/53393, trascritto a Cosenza il 04 ottobre 2010 ai numeri 22031 R.P e 31689 R.G..

L'immobile risulta intestato alla signora [REDACTED], proprietaria per 1/2.

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;

- Ipoteca volontaria n.7036 R.P e 37917 R.G. del 25.11.2010 derivante da contratto mutuo fondiario a rogito notaio Gissonna Maria rep. nn. 4879/3591 del 24.11.2010 a favore di Credito Emiliano spa con sede in Reggio Emilia partita iva/codice fiscale 01806740153 e contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per ½ ciascuno della piena proprietà;
- Ipoteca volontaria n.395 R.P e 6737 R.G. in data 11.03.2014 derivante da contratto di costituzione di ipoteca volontaria a garanzia del debito a rogito notaio Trotta Italo, rep. nn. 17861/6257 del 08.03.2014 a favore di [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per ½ ciascuno della piena proprietà;
- Pignoramento immobiliare n.12223 R.P. e 15430 R.G. in data 11.06.2021 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale/partita iva [REDACTED] e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per ½ della piena proprietà.

Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il quale attualmente vive nell'immobile di che trattasi. Il signore risulta di età avanzata ed ha evidenti difficoltà a deambulare.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, il signor [REDACTED] dichiara che le spese ammontano ad euro 30,00/mese e che attualmente non risultano oneri arretrati. Tali spese condominiali sia ordinarie che straordinarie sono a carico del comodatario, per come si evince dal contratto di comodato stipulato tra le parti in data 01.04.2021 e non registrato (cfr. allegato 5).

**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 quadrato 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;**

Occorre precisare che la valutazione richiesta è inerente al valore attuale degli immobili, anche denominato valore di mercato, ovvero il prezzo di acquisto o di vendita che una persona "di buon senso" può concordare con il venditore o acquirente, tenendo in conto che il bene permutabile possa essere sfruttato a condizioni vantaggiose pur non negando l'esistenza di rischi derivanti sia dall'esterno (fenomeni naturali, condizioni di mercato ecc.) che dall'interno (possibilità di rotture e crolli, ecc.).

Per quanto concerne gli immobili, generalmente nella determinazione del valore di mercato si considerano:

- a. l'immobile nella sua globalità, includendo cioè il valore dei fabbricati, dei relativi terreni di pertinenza e delle infrastrutture;
- b. i fattori esterni più influenti, ovvero posizione geografica, vie di accesso, oneri locali, indice di edificabilità, leggi speciali etc..

A tal fine, si deve fare riferimento ai prezzi (e possibilmente anche all'andamento delle fluttuazioni nel tempo) del mercato immobiliare locale, atteso che il valore di mercato è influenzato dagli scambi che riguardano beni uguali o quantomeno simili a quello soggetto a stima.

Il procedimento di stima dei fabbricati può essere analitico o sintetico:

- la stima analitica si esegue per valutare un fabbricato secondo il reddito che esso produce;
- la stima sintetica si determina moltiplicando l'entità del parametro del fabbricato/immobile da valutare per il prezzo riferito all'unità parametrica scelta.

La ricerca del prezzo unitario è opportuno che venga, pertanto, eseguita in base ad un'indagine statistica da condurre nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima. Al valore così determinato, si potranno apportare eventuali aggiunte e detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene.

La stima sintetica comparativa può essere a sua volta effettuata:

- in base a parametri tecnici quali il costo/vuoto per pieno (Vpp);
- costo/mq di superficie utile o coperta;
- in base ai parametri economici quali fitto e reddito relativi ad altri fabbricati simili, già compravenduti.

Il procedimento di stima si può suddividere in una fase soggettiva e oggettiva.

Nella fase oggettiva il perito ricerca tutti i dati necessari per la stima, consistenti in dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura o vani), stato di conservazione, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade ed esposizione.

Nella fase soggettiva il consulente effettua le sue valutazioni in merito al saggio di capitalizzazione, alla scelta dei beni da porre a confronto con quello da stimare e conseguente attribuzione del valore unitario, nonché alle determinazioni di eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

I fattori che influenzano una stima possono essere intrinseci o estrinseci.

Costituiscono fattori intrinseci la superficie, l'estetica, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in funzione dell'uso, i servizi, e soprattutto la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito l'immobile.

Costituiscono fattori estrinseci, invece, la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, ai servizi ed al centro abitato, l'esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona ed, in particolar modo, i trasporti pubblici, l'energia elettrica, gas, metano ed acqua, ceto sociale prevalente nel quartiere.

Sulla scorta dei criteri e delle metodologie espressi, in relazione alla descrizione dei beni immobili oggetto della presente valutazione nonché alle sue caratteristiche e condizioni di stato (chiaramente evidenziate anche dagli elaborati grafici e dai rilievi fotografici – **allegati n. 1, 2 e 4**) si è in grado di dare risposta esauriente e compiuta al quesito posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, utilizzando un procedimento di stima sintetico.

**LOTTO 1**

Immobile sito nel Comune di Cosenza in via del Tembien n.26, identificato al catasto fabbricati al foglio n.14 particella 159 subalterno 8, Z.C. 2, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5, R.C. Euro 387,34.

Pertanto, si può procedere ai seguenti calcoli, precisando che l'importo unitario/mq è stato dedotto dal C.T.U. mediante indagini di mercato personali su immobili simili in tipologia ed ubicazione, nonché presso le Agenzie Immobiliari di zona e la Camera di Commercio.

Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'appartamento comprensivi di muri perimetrali.

Alla luce di quanto sopra illustrato, si può procedere alla stima del bene.

Si precisa che la valutazione dell'immobile avviene sulla base dei prezzi di mercato e che potrebbero nel tempo insorgere vizi attualmente occulti, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario pari al 15% sui valori ricavati per carenze di manutenzione e pertanto, avremo i seguenti valori di mercato:

**LOTTO 1**

**STIMA SINTETICA**

Appartamento sito nel Comune di Cosenza, Via del Tembien n.26

Superficie commerciale lorda appartamento -----	mq 95,00
Balconi -----	mq 10,00 x 50% = mq 5,00
Totale superficie commerciale -----	mq 100,00

**VALORE DI MERCATO**

mq 100,00 x 1.100,00 €/mq = € 110.000,00

**VALORE FINALE DI MERCATO (V)**

Appartamento sito nel Comune di Cosenza, Via del Tembien n.26 - decurtato della percentuale del 15% per carenze di manutenzione

$V_{\text{finale}} = \text{Valore} - 15\% = € 110.000,00 - 15\% = € 93.500,00$

considerato che la signora [REDACTED] detiene  $\frac{1}{2}$  della proprietà  
 $€ 93.500 \times \frac{1}{2} = € 46.750,00$

**arrotondato € 47.000,00**

Nella valutazione dei prezzi si è fatto anche riferimento alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di appartenenza.

I predetti importi costituiscono l'attuale valore di mercato del singolo immobile oggetto di perizia.

**10. A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**

L'appartamento non è soggetto ad essere diviso in più lotti.

**11. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo**

annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile risulta intestato alla signora [REDACTED] proprietaria per 1/2.

Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza del signor [REDACTED] il quale attualmente vive nell'immobile di che trattasi. Il signore risulta di età avanzata ed ha evidenti difficoltà a deambulare.

**12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

L'immobile in oggetto non è soggetto ad espropriazione per pubblica utilità.

**13. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**

Cfr. allegati n. 1, 2 e 4.

**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;**

Dalla documentazione in atti e in base agli accertamenti eseguiti, si può dare risposta al quesito posto dalla S.V. III.ma nei termini specificati nella seguente tabella:

BENI PIGNORATI	Identificazione catastale (attuale possesso)	Identificazione catastale risultante dal pignoramento	Limitazioni legali
<p><b>APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI COSENZA VIA DEL TEMBIEN n. 26</b></p> <p><b>PREZZO DI VENDITA BASE (per la quota di 1/2)</b></p> <p><b>€ 47.000,00</b></p>	<p><i>- Appartamento,</i></p> <p>Foglio n.14 particella 159 sub 8, Z.C. 2, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5, R.C. Euro 387,34 diritto di piena proprietà pari ad 1/2 in testa alla signora [REDACTED]</p>	<p><i>- Appartamento,</i></p> <p>Foglio n.14 particella 159 sub 8, Z.C. 2, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5, R.C. Euro 387,34 diritto di piena proprietà pari ad 1/2 in testa alla signora [REDACTED]</p>	<p>- Ipoteca volontaria n.7036 R.P e 37917 R.G. del 25.11.2010 derivante da contratto mutuo fondiario a rogito notaio Gissonna Maria rep. nn. 4879/3591 del 24.11.2010 a favore di Credito Emiliano spa con sede in Reggio Emilia partita iva 01806740153 e contro [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno della piena proprietà;</p> <p>- ipoteca volontaria n.395 R.P e 6737 R.G. in data 11.03.2014 derivante da contratto di costituzione di ipoteca volontaria a garanzia del debito a rogito notaio Trotta Italo, rep. nn. 17861/6257 del 08.03.2014 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per 1/2 ciascuno della piena proprietà;</p> <p>- Pignoramento immobiliare n.12223 R.P. e 15430 R.G. in data 11.06.2021 a favore di [REDACTED] con sede in Roma, Piazza Sant'Andrea della Valle n.6, partita iva 01936840782 e contro [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà.</p>

Ringraziandola della fiducia accordatami e confidando di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti da lei posti, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

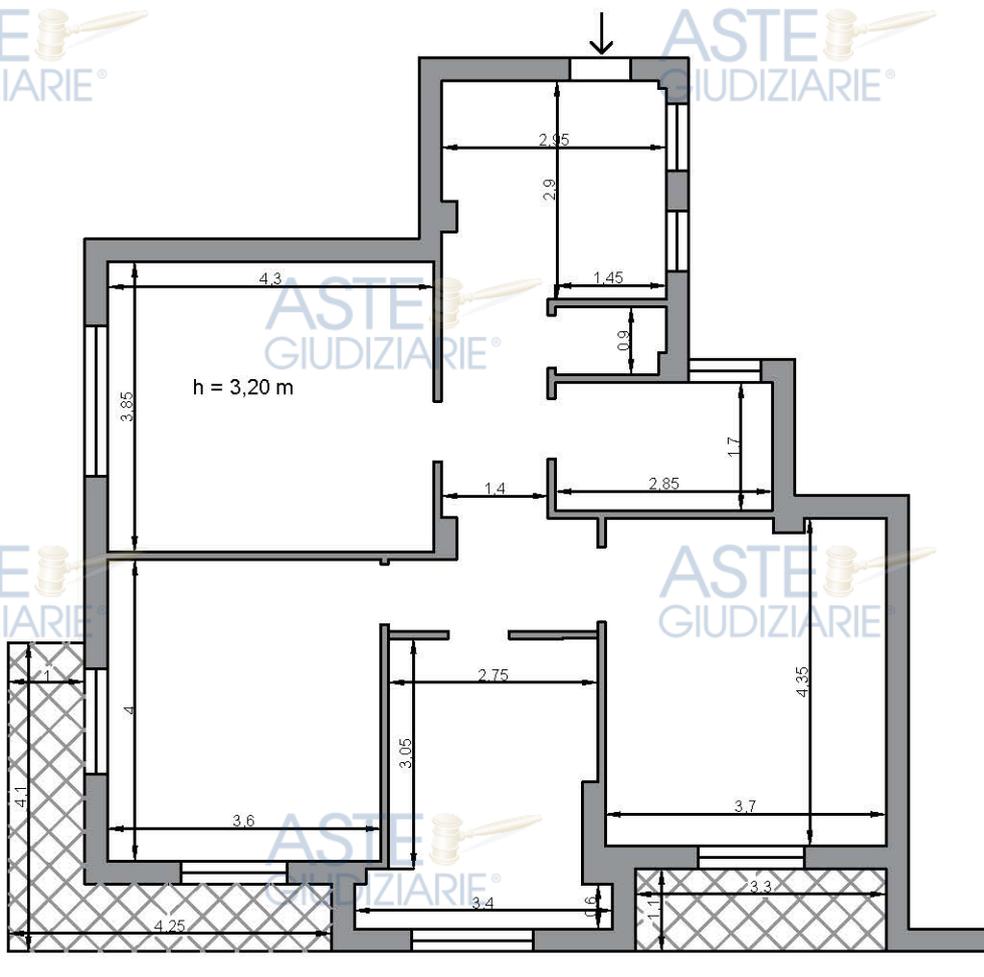
Cosenza li 04.03.2022

Il C.T.U.

ingegnere Marilena Collorafi

# PIANTA APPARTAMENTO

scala 1:100







ASTE  
GIUDIZIARIE







ASTE  
GIUDIZIARIE®











ASTE  
GIUDIZIARIE®

