

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 72/2021 R.G.E.I.

Ad Istanza di [REDACTED]
con sede legale in Conegliano (TV)

C.F./P.iva: [REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che con ordinanza del 13/07/2021, (notificata a mezzo posta elettronica certificata in data 21/07/2021), il sottoscritto geom. Giovanni Fabiano libero professionista, con studio tecnico in Cosenza, Via [REDACTED], veniva nominato dall'ill.mo Giudice dott. [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio nel Proc. N. 72/2021 R.G.E.I., per la valutazione e la stima dei beni pignorati, che dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, come da decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c.,

gli venivano formulati i seguenti quesiti:

- 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'art. 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 gravante sul bene pignorato;
- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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.

Infine l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, l'esperto dovrà procedere all'acquisizione dello stesso e nel caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisire il certificato di matrimonio.

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto a redigere la perizia secondo lo schema già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.

- 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 comodante 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'acquisto;
- 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;
- 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 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 gravanti 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;**
- 12) Ad accertare se 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 confinati con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge** e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

PREMESSA

Prima di procedere al sopralluogo degli immobili oggetto del contenzioso, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione degli atti riguardanti il pignoramento.

Successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ha proceduto ad eseguire le mappe censuarie, le visure e le planimetrie catastali dei suddetti beni (Alleg. N. 01).

Il giorno 20 del mese di Settembre /2021, alle ore 15,30 previo avviso comunicato alle parti in causa e al sottoscritto CTU, da parte del custode giudiziario avv. [REDACTED], il sottoscritto eseguiva il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto del contenzioso, sito nel Comune di Cosenza, via Gergeri n. [REDACTED] (Alleg. N. 02).

Alle operazioni peritali erano presenti gli esecutati [REDACTED]

[REDACTED], nonché il Custode giudiziario avv. [REDACTED].

In tali circostanza, alla presenza continua dei presenti, procedevo alla ricognizione dei luoghi, provvedendo sulla scorta degli elaborati precedentemente acquisiti, al rilievo metrico dell'unità immobiliare. (Alleg. N.03)

Eseguiro, altresì, foto rappresentative sia della configurazione interna dei vani che di quella esterna del fabbricato. (Alleg. N. 04).

Ciò premesso

Il C.T.U. esaminato gli atti di causa e i rilievi eseguiti, presenta la propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Risposta alla prima richiesta dei Quesiti

Prima di ogni altra attività peritale il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al controllo della **documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.** (visure catastali, certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, nonché al controllo della Certificazione Notarile sostitutiva, redatta dal dott. [REDACTED]

[REDACTED] Notaio in Perugia.

Nella documentazione consultata non vi sono documenti mancanti o inidonei, relativi ai beni pignorati e i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Sono stati acquisiti altresì presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cosenza i certificati di residenza degli esecutati, **da cui si evince che risultano tutti residenti nell'immobile oggetto del pignoramento.**

E' stato acquisito anche l'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio della convenuta [REDACTED], in quanto non depositato dal creditore procedente (Alleg. N. 05).

Dal suddetto certificato, a margine **ed in calce all'atto risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.**

Dalla documentazione esaminata si è accertato che l'immobile pignorato, ubicato in Cosenza, Via Gergeri n. [REDACTED], risulta acquistato dalla convenuta [REDACTED] prima del matrimonio, come bene personale, proprietà 1000/1000, pertanto, non necessita nessuna notifica di pignoramento al coniuge non comproprietario.

Risposta al Quesito n° 01 (identificazione del bene...)

Per la corretta identificazione dei beni sono state acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio le mappe censuarie, le planimetrie catastali e le visure storiche catastali (Alleg. N. 01), non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica in quanto trattasi di beni urbani.

L'immobile oggetto del pignoramento, come già detto, è ubicato nel Comune di Cosenza, Via Gegeri n. [REDACTED] e riguarda un immobile per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva.

L'immobile è composto da un piano seminterrato, da un piano terra, da un primo piano e da un secondo piano che funge da sottotetto.

Ogni piano è collegato da scale interne in c.a. rivestite con piastrelle in monocottura e scaglie di marmo.

L'unità immobiliare presenta due ingressi, il primo, che rappresenta l'**ingresso** principale è ubicato al piano terra sul lato Sud e confina con strada pubblica comunale, il secondo, si trova al piano seminterrato sul lato Nord attraversando la corte di pertinenza.

Confini:

L'immobile confina da due lati con corte di pertinenza, e dai rimanenti lati con via pubblica.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa n. 19, particella n. 154B sub/4, categoria A/4, consistenza 7 vani, superficie catastale 120 mq, **rendita catastale € 151,84;**

Indirizzo:

Lungo Crati Gergeri snc, piano S1-T-1-2

con intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Per la vendita, l'immobile oggetto di pignoramento può essere diviso in due lotti, il primo lotto è riferito al piano seminterrato, il secondo lotto è riferito ai piani superiori composti dal piano terra, dal primo piano e dal secondo piano sottotetto, da come si evince dalla predisposizione di un progetto di separazione degli immobili (Alleg. N. 06).

Si dovrà poi procedere alla redazione del frazionamento dei singoli lotti e **all'aggiornamento** delle planimetrie catastali.

Si procederà a tali adempimenti solo su apposita autorizzazione del sig. Giudice dell'esecuzione.

Risposta al Quesito n° 02 (sommatoria descrizione dei beni)

L'immobile come già detto si sviluppa su quattro livelli.

Il **primo livello** è rappresentato dal piano seminterrato, che risulta composto da un disimpegno con superficie netta di 6,90 mq da cui si accede ai vari ambienti che risultano così suddivisi:

- tre locali, con superficie netta rispettivamente di 15,80 mq, 8,30 mq e 15,80 mq;
- un bagno con superficie netta di 2,80 mq;

L'ingresso si trova sulla facciata Nord.

L'altezza interna dei locali è di 2,35 m.

La superficie netta è di 49,60 mq.

Fa' parte dell'immobile una corte di pertinenza esclusiva che si sviluppa su due lati del fabbricato, con superficie netta di 52,00 mq.

Il **secondo livello** è rappresentato dal piano terra, che risulta composto da:

- un disimpegno con superficie netta di 6,90 mq;
- una cucina con superficie netta di 8,70 mq;
- due camere da letto con superficie netta rispettivamente di 16,30 mq e 15,40 mq;
- un bagno con superficie netta di 3,40 mq e da un vano scala che porta ai piani superiori.
- un **balcone che si affaccia sul lato posteriore dell'immobile, con superficie netta di 2,20 mq.**

L'ingresso principale è disposto sul fronte Sud e confina con via pubblica.

L'altezza interna dei vani è di 2,70 m.

La superficie netta del piano è di 49,70 mq.

Il **terzo livello** è rappresentato dal primo piano, che risulta composto da:

- tre stanze, la prima con superficie netta di 9,80 mq e altezza interna di m. 2,70, la seconda e la terza, stanza con superficie netta rispettivamente 9,60 mq e 8,00 mq e altezza media di m. 2,00;
- un bagno con superficie netta di 3,90 metri e un vano scala che porta al piano superiore.
- due ripostigli, il primo con superficie netta rispettivamente di mq 1,60 e altezza di m. 2,70, il secondo con superficie netta di 6,60 mq, e altezza media di circa 1,30 m.
- un terrazzo con superficie netta di 9,50 mq;
- un balcone con superficie netta di mq 2,20.

La **superficie netta del piano risulta di 19,60 mq** per i vani con altezza interna di 2,70 m, mentre per i vani con altezza compresa tra 1,40 m. e 2,20 m. la superficie netta risulta di 24,20 mq.

Il **quarto livello** è rappresentato dal secondo piano sottotetto, che risulta così composto:

- un disimpegno con superficie netta di 3,80 mq;
- un bagno con superficie netta di 1,60 mq;
- un salone con superficie netta di 9,00 mq;
- un ripostiglio con superficie lorda di 4,80 mq;
- un terrazzino con superficie netta di 3,00 mq.

La superficie netta del piano risulta di 14,40 mq ad eccezione della superficie lorda del ripostiglio che risulta di 4,80 mq.

L'altezza media del piano è di 2,00 m.

La superficie utile totale dell'immobile con altezza interna dei vani compresa tra 2,35 m. e 2,70 m. risulta di 119,00 mq, mentre la superficie netta dell'immobile con altezza interna compresa tra 1,45 m. e 2,20 m. risulta di 32,00 mq ad eccezione della superficie dei due ripostigli.

Le rifiniture interne dell'intera unità immobiliare sono state realizzate impiegando materiali di scarsa qualità, ossia pavimenti in graniglia, rivestimenti dei bagni e della cucina con piastrelle in ceramica. Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio, quelli esterni sono da ripristinare.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio.

L'immobile è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare si presenta con scarso stato di conservazione e necessita di alcuni interventi di ristrutturazione.

L'immobile risulta occupato dalla convenuta [REDACTED] insieme alla sua famiglia e ai suoi genitori [REDACTED]

La vendita non è soggetta a tassazione IVA.

Caratteristiche della zona:

La zona dove ricade l'immobile oggetto di valutazione risulta completamente edificata, con servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono presenti le principali infrastrutture, scuole, negozi, bar, centri commerciali ecc.

Risposta al Quesito n° 03

L'immobile oggetto del contenzioso risulta costruito prima del 2 settembre 1967, l'inizio della costruzione presumibilmente risale agli anni 1950.

Risposta al Quesito n° 04

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale di Cosenza non si è riuscito a reperire il progetto della costruzione dell'immobile né la licenza edilizia dello stesso.

Risposta al Quesito n°5

Non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica in quanto trattasi di beni urbani.

Risposta al Quesito n°6

Lo scrivente CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, i dati indicati nel pignoramento, individuano l'immobile pignorato identificandolo anche con le risultanze catastali.

L'immobile risulta regolarmente accatastrato.

Risposta al Quesito n° 7

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è accertato che all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza ad un Atto Pubblico regolarmente trascritto, e non risulta che vi siano comproprietari indivisi.

Risposta al Quesito n° 8

Sulla base dei documenti in atti, in particolare dalla Certificazione Notarile (Alleg. N. 07), emerge la seguente provenienza ventennale e le seguenti formalità pregiudizievoli per i beni oggetto del contenzioso:

Provenienza ventennale:

- 1) Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Calvelli Anna con sede in Rende, del 18/01/2006 rep. 51499/8047, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza il 19/01/2006 al n. 1760 di formalità, a favore di: [redacted] nata a Cosenza il [redacted] per 1/1 di piena proprietà, contro: [redacted] nata a Cosenza il [redacted] per 1/18 di piena proprietà, [redacted] nata a Cosenza il [redacted] per 1/18 di piena proprietà, [redacted] nata a Cosenza il [redacted] per 13/18 di piena proprietà, [redacted] nato a Cosenza il [redacted] per 1/18 di piena proprietà, [redacted] nato a Cosenza il [redacted] per 1/18 di piena proprietà.
- 2) Atto notarile pubblico di Donazione accettata a rogito dott. Falsetti Francesco del 13/11/2000 rep. 18180, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza il 24-11-2000 al n. 17169 di formalità, a favore di: [redacted] nata a Cosenza il [redacted] per 1/18 di piena proprietà, contro [redacted] nato a Cosenza il [redacted] per 1/18 di piena proprietà.
- 3) Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cosenza il 24-10-1995 al n. 12/453, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza il 5-10-1999 al n. 15021 di formalità, a favore di: [redacted] nata a Cosenza il [redacted] per 1/6 di piena proprietà, [redacted] nata a Cosenza il [redacted] per 1/18 di piena proprietà, [redacted] nata a Cosenza il [redacted] per 1/18 di piena proprietà, [redacted] nato a Cosenza il [redacted] per 1/18 di piena proprietà, [redacted] nato a Cosenza il [redacted] per 1/18 di piena proprietà, [redacted] nato a Cosenza il [redacted] entrambi per 1/18 di piena proprietà
Contro: [redacted] nato ad [redacted] per 1/2 di piena proprietà.
- 4) Non si rileva accettazione tacita di eredità.
- 5) Le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto, non hanno evidenziato l'atto con i quali i proprietari originari, i signori [redacted] nato ad [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] erano entrati in possesso del bene.

Formalità pregiudizievoli:

Gli immobili oggetto di intestazione risultano essere di proprietà di [redacted] nata a Cosenza il [redacted] per 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 21/12/2020 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 274 del 19/01/2006 a favore di:**

[redacted] con sede in Milano, CF [redacted]

Contro:

[redacted] nata a Cosenza [redacted] nato a [redacted], [redacted] nata a [redacted] (debitore non datore di ipoteca), per € 117.000,00 di cui € 78.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [redacted] Notaio in Rende, in data 18/01/200, rep. 51500/8048, relativo all'immobile sito nel Comune di Cosenza, riportato in catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 19, particella 154B sub 4, Via Gergeri, piano S1-T-1-2, categoria catastale A/4, sup. catastale 120 mq, rendita cat. 151,84.

- **Pignoramento immobiliare n. 21056 del 24/11/2020 a favore di:**

[redacted] SRL con sede in Conegliano (TV), CF [redacted] richiedente Avv [redacted], sede P.zza Zumbini – Cosenza.

Relativamente all'immobile sito nel Comune di Cosenza, Via Gergeri snc, censito in catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 19, particella 154B sub/4, categoria A4, consistenza 7 vani.

Contro:

██████ nata a Cosenza il ██████ Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza, in data 30/10/2020 rep. 2346/2020.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al Quesito n. 9 (Stima degli immobili):

Per la valutazione commerciale degli immobili, con riferimento alla natura del diritto pignorato, ho ritenuto opportuno procedere applicando il metodo "di stima comparativo", utilizzando allo scopo sia notizie fornite da agenzie immobiliari diffuse sul territorio, per beni con caratteristiche simili, sia pubblicazioni fatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sul sito dell'Agenzia del Territorio, che fornisce per ogni città italiana e paese, il valore di mercato degli immobili, con riferimento alla loro ubicazione e alla destinazione d'uso prevista, ovvero: residenziale, commerciale e terziaria (Alleg. N 08), inoltre, tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, si è pervenuti al più probabile valore commerciale di: € 500,00 al mq.

Calcolo delle superfici commerciali

Il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito secondo i criteri riportati dalla norma UNI 10750 .

- Superficie netta dei vani: 119,00 mq
- Superficie commerciale dei vani: 195,20 mq
- Superficie netta balconi: 4,40 mq
a cui corrisponde una Superficie commerciale di: 4,40 mq x 0,25 1,10 mq
- Superficie lorda ripostigli e terrazzi: 31,00 mq
a cui corrisponde una Superficie commerciale di: 31mq x 0,25: 7,75 mq
- Superficie lorda: piano primo e piano secondo
(per h compresa tra 1,45 m e 2,20 m): 56,00 mq
a cui corrispondente una Superficie commerciale: di 56 mq x 0,40 = 22,40 mq
- Superficie corte di pertinenza: 52 00 mq
a cui corrisponde una Superficie commerciale di: 52,00 mq x 0,157,80 mq
- Sommano superfici commerciali : 234,00 mq**

Valore commerciale dell'immobile:

234,00 mq x € 500,00 = € 117.000,00

Detrazioni:

Si considera una detrazione del 15% del valore commerciale dell'immobile per lo stato d'uso e di manutenzione, nonché per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Pertanto abbiamo:

€ 117.000,00 x 15% = € 17.550,00

117.000,00 – 17.550,00 = € 99.450,00

Arrotondabili ad € 99.000,00

PREZZO BASE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 99.000,00

Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile

Per l'immobile oggetto di stima non ci sono vincoli e né eventuali spese condominiali insolute.

Risposta al Quesito n. 10

Come in precedenza descritto **nella risposta al quesito n. 01, l'immobile oggetto di stima è divisibile in due lotti.**

- Il primo lotto è formato dal piano seminterrato con annessa corte di pertinenza;
- Il secondo lotto è formato dai piani superiori, che risultano composti dal piano terra, dal primo piano e dal secondo piano.

Il primo lotto confina da due lati con corte di pertinenza, da un terzo lato con via pubblica e da un quarto lato con terrapieno.

La superficie commerciale è di 86,80 mq, compresa la corte di pertinenza.

Il secondo lotto confina da due lati con via pubblica e dai rimanenti lati con corte di pertinenza.

La superficie commerciale è di 147,20 mq.

Si dovrà poi procedere al frazionamento dei lotti e all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si provvederà a tali adempimenti previa autorizzazione del sig. Giudice dell'esecuzione.

Risposta al Quesito n. 11

L'immobile risulta occupato dall'esecutata [REDACTED] insieme alla sua famiglia e ai suoi genitori:

[REDACTED]

Per l'immobile pignorato sono inesistenti vincoli artistici e storici.

Non esistono inoltre, vincoli o oneri di natura condominiale e non sono in essere diritti demaniali o di usi civici.

Risposta al Quesito n. 12

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta al Quesito n. 13

Gli immobili sono raffigurati dalle planimetrie e da una documentazione fotografica, riportata negli allegati n. 01, n. 03 e n. 04.

Risposta al Quesito n. 14

La descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali, prezzo base e stato di occupazione è rappresentata **nell'Allegato N. 09.**

Risposta al Quesito n. 15

Copia della perizia di stima con i nominativi cancellati di tutti i soggetti coinvolti nella procedura è rappresentata **nell'Allegato N. 10.**

In osservanza all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Cod. Proc. Civ. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad inviare copia della presente perizia al creditore procedente e al debitore, a mezzo posta elettronica (Alleg. N. 11)

La presente relazione di stima completa di tutti gli allegati e del foglio riassuntivo della descrizione dei lotti, nonché della relazione con i nominativi oscurati dei soggetti coinvolti nella procedura, **unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta trasmissione al creditore e al debitore, viene trasmessa telematicamente in cancelleria.**

Nel ringraziare per la fiducia accordata, ritengo di avere assolto il mandato ricevuto e sottopongo la **presente relazione all'attenzione del sig. Giudice**, restando a sua disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti qualora lo ritenesse necessario.

Cosenza, li 28/10/2021

Il C.T.U.
Geom. Giovanni Fabiano