



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE -ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE Dr. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 93/23R.G.E.

TRA

[REDACTED]
rappresentato e difeso dall'Avv. Matteo Majocchi e dall'avv. Matteo Molinari
Domiciliato presso avv. Antonio Noia (CF: NOINTN77D08D086O)
(CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO

[REDACTED] (DEBITORE)

RELAZIONE SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Rosaria Chiara REALE, nata ad Acri (CS) il 13 Agosto 1960, con residenza e Studio Tecnico in Rende, alla Via Guglielmo Marconi, n. 344 (Cod. Fisc.: RLEMRS60M53A053U), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza, col n. 513, in adempimento all'ordinanza del 18 gennaio 2024, concernente la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura di Espropriazione in epigrafe, in data 21 gennaio 2024 ha accettato con le modalità richieste l'incarico conferito.

Elenco degli immobili pignorati:

come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 29/06/2023, con iscrizione ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza trascritto in data 26 luglio 2023 ai n. 24415 e n.18786, inerente la procedura esecutiva in epigrafe, versato nei fascicoli di causa oggetto della presente CTU, il bene sottoposto a tale procedura riguarda:

- 1) Un fabbricato sito alla Salita Marullo n.2 del comune di Scigliano (CS), costituita da 1,5 vani costituiti da un locale seminterrato, un locale a piano terra e un altro al piano superiore, censita al NCEU sul foglio 19 p.lla 243, categoria A/4 cl.1 vani 1,5 rendita catastale Euro 41,06.

Detta unità immobiliare è pervenuta al sig. **[REDACTED]** (CF: **[REDACTED]**) quanto alla quota di $\frac{1}{2}$ per compravendita dalla sig.ra **[REDACTED]** con atto di rogito del Notaio Vittorio Fiore di Rogliano rep. 21828 del 21.01.1993, trascritto nei RR.II. di Cosenza il 18 febbraio 1993 ai nn. 4037/3569; quanto alla residua quota di $\frac{1}{2}$, per donazione dal sig. **[REDACTED]** con atto di rogito del Notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese, rep. 109305/40737 in data 18 giugno 2018, trascritto nei



RR.II. di Cosenza il 5 luglio 2018 ai nn. 17494/13523. Al sig. [REDACTED] la quota di ½ del suddetto immobile era pervenuto con il medesimo atto di compravendita a rogito del Notaio Vittorio Fiore di Rogliano rep. 21828 del 21.01.1993.

Attività peritali:

- a seguito di regolare invito, a mezzo PEC al debitore, il giorno 6 del mese di febbraio dell'anno 2024, alle ore 15,00, la scrivente c.t.u., si recava presso la pignorata unità immobiliare, sita alla Salita Marullo n.2 del comune di Scigliano (CS), per dare inizio alle operazioni peritali provvedendo, in qualità di CTU designato, ad eseguire i rilievi architettonico-geometrici e fotografici dell'immobile di cui trattasi.

Alla fine delle precitate attività è stato redatto apposito verbale letto, confermato e sottoscritto oltre che dalla sottoscritta CTU anche dal sig. [REDACTED] (parte debitore) e dalla dott.ssa Rossella Porto in qualità di custode giudiziaria (All. 1);

- acquisizione in via telematica delle visure ipotecarie presso l'Agenzia Entrate di Cosenza, Territorio e Servizio di pubblicità immobiliare, in data 6/12/2024 (All. 2);
- acquisizione in via telematica dell'estratto di mappa, delle visure e della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto a seguito dell'indagine condotta presso l'Agenzia Entrate di Cosenza, Territorio, in data 20/11/2024 (All. 3).
- Per quanto concerne gli atti di provenienza del bene si ha:

1. Quanto alla quota di ½ per compravendita dalla sig.ra [REDACTED] a seguito di rogito del Notaio Vittorio FIORE di Rogliano, rep. 21.828 del 21/01/1993, trascritto nei RR.II. di Cosenza il 18/02/ 1993 ai nn. 4037/3569.

2. Quanto alla residua quota di ½ per donazione del sig. [REDACTED] con rogito del Notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese, rep. 109.305/40.737 del 18/06/2018, trascritto nei RR.II. di Cosenza il 5/07/2018 vai nn. 17494/13523. Al sig. [REDACTED] la quota di ½ del suddetto immobile ceduto era pervenuto con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio Vittorio FIORE di Rogliano, rep. 21.828 del 21/01/1993, trascritto nei RR.II. di Cosenza il 18/02/ 1993 ai nn. 4037/3569.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:

- 1) *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al confronto 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 gravanti sul bene pignorato, oppure*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel caso in esame il creditore procedente, nel depositare nei giusti termini la documentazione completa di cui all'art.567 del c.p.c. ha optato per il deposito della certificazione notarile.

Nel caso di 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 riferimento a questa procedura, come sopra detto, l'esecutore procedente ha prodotto per l'immobile in oggetto la Relazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio Clara Trimarchi di Milano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

1. La certificazione prodotta evidenzia la titolarità del bene a favore di [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] venutone in possesso a seguito per la quota di $\frac{1}{2}$ per compravendita dalla sig.ra [REDACTED] a seguito di rogito del Notaio Vittorio FIORE di Rogliano, rep. 21.828 del 21/01/1993, trascritto nei RR.II. di Cosenza il 18/02/ 1993 ai nn. 4037/3569, e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ per donazione del sig. [REDACTED] con rogito del Notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese, rep. 109.305/40.737 del 18/06/2018, trascritto nei RR.II. di Cosenza il 5/07/2018 vai nn. 17494/13523.

- 2) ***In secondo luogo, nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali e storici siano indicati nella detta certificazione.***

Con riferimento alla certificazione notarile ventennale prodotta si precisa che i dati catastali e storici dell'immobile oggetto di causa sono stati correttamente indicati nella relazione dove si evidenzia inoltre che tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli vi è corrispondenza.

Inoltre Sulla scorta di quanto acquisito dalla scrivente CTU in data 6/12/2024 inerente le ispezioni ipotecarie (All.2), eseguite presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per ricerca dal 18/02/1993 al 6/12/2024, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento si riportano nella parte che segue ed in maniera sintetica, le trascrizioni presenti:

- 1) Iscrizione del 11/11/2020 Registro Particolare 2255 Registro Generale 27007 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO repertorio 62205/2019 del 18/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA in favore di [REDACTED] contro il sig. [REDACTED].

2) Trascrizione del 26/07/2023 – Registro Particolare 18786 Registro Generale 24415 Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 2123/2023 del 29/06/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico del sig. [REDACTED]

3) 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 della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Con riferimento al precedente punto 3) l'**esecutore**, così come certificato dal Comune di Scigliano in data 15/03/2024, **risulta essere** sposato con la sig.ra [REDACTED] con la quale ha contratto matrimonio in data 9/09/2009.

La scrivente c.t.u., in esito alla disamina della documentazione versata in atti, posta in raffronto alle visure ipotecarie e catastali, acquisite mediante le condotte indagini presso l'Agenzia Entrate di Cosenza, Territorio e Servizio di pubblicità immobiliare, ne ha accertato la completezza, riportando, in risposta ai seguenti quesiti del Giudice, in estrema sintesi quanto segue:

- 1) *Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione del bene 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:*

- **l'unità immobiliare pignorata**, è sita in Scigliano (CS) alla Salita Marullo, n.2 nell'agglomerato urbano centro storico, Grado di urbanizzazione (dedotto dall'Agenzia delle Entrate) "zona rurale o scarsamente popolata; Regione agraria: "Sila Piccola Cosentina".



Foto n.1 Individuazione area comune di Scigliano

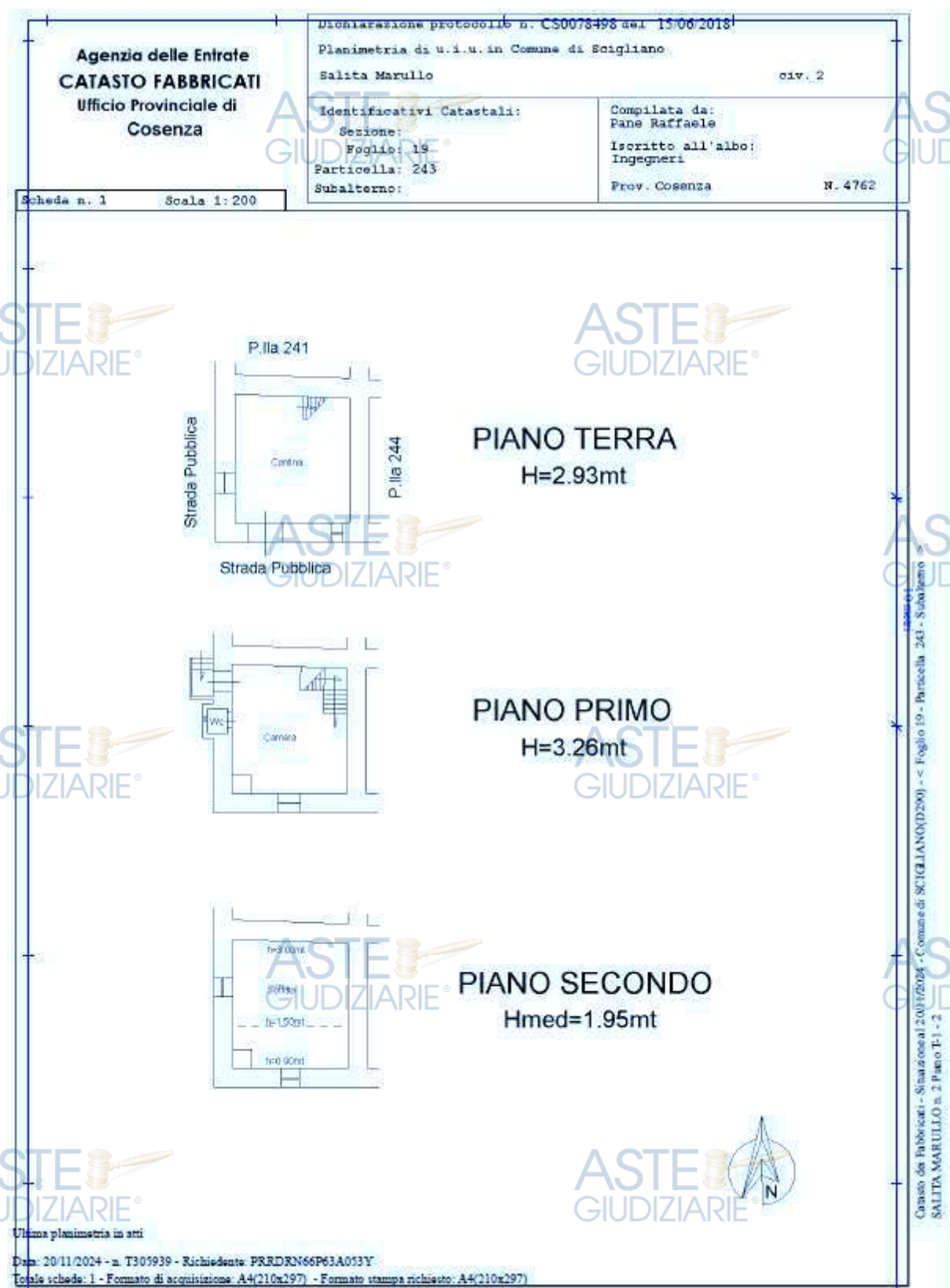


Foto n. 2 Individuazione unità immobiliare di perizia

è censita al NCEU sul foglio 19 p.lla 243, categoria A/4 cl.1 vani 4,5 sup. catastale mq.74 rendita Euro 41,06,



consiste in immobile di complessivi 94,86 mq distribuiti su tre livelli due dei quali comunicanti tra loro mediante scaletta il legno, l'accesso avviene da un vicolo su via Salita Marulla n. 2, ed è composto da una cantina, da una camera al piano centrale con annesso servizio igienico e da una soffitta bassa.



L'immobile è confinante ad est con la particella 244 e a nord con la particella 241 entrambe di altre ditte, per i restanti lati confina con strada pubblica.

Ai fini della vendita l'immobile si presenta come unico lotto funzionale e non è perseguibile, né tantomeno sarebbe conveniente, la suddivisione in più lotti.

2) Sommatoria 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 dell'immobile sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino:

L'immobile oggetto di causa, soggetto a IVA, è costituito da tre livelli fuori terra, di cui il primo è seminterrato destinato a cantina, il secondo destinato a stanza con annesso servizio igienico, e il terzo, sottotetto, a soffitta.

L'immobile è in muratura portante, con solai in legno e infissi anch'essi in legno.

Pavimenti in gres di colore grigio.

Al momento l'immobile è adibito a magazzino.

Al piano primo è presente un piccolo servizio igienico che genera una piccola sporgenza sulla facciata esterna.

L'impianto elettrico è del tutto basilare con l'illuminazione consistente in semplici lampadine e pochi punti prese.

Il portoncino d'ingresso è il legno.

Come unica fonte di calore è presente un caminetto.

Si precisa che l'immobile è un corpo indipendente con accesso diretto dall'esterno costruito da due lati esterni confinanti con strada pubblica e per gli altri due con le particelle 241 e 244 di altre ditte.

Non è parte di un condominio e pertanto non ci sono spese condominiali, l'unica utenza attivata è quella dell'energia elettrica i cui pagamenti risultano regolari.

Per un maggior dettaglio della descrizione si rimanda all'allegato elaborato fotografico già trasmesso con il verbale di prima visita di sopralluogo e che qui si ritiene parte integrante.

3) Accerti, per le costruzioni iniziate anteriormente alla data del 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, in base ad elementi presuntivi, è stato realizzato sicuramente in data antecedente al 1967, infatti la costruzione è del tipo in muratura portante e pietre e i solai sono legno.

4) Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza e della concessione edilizia:

Come sopra detto l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 2 settembre 1967.:

- 5) *Allegghi, per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della L. 47/1985:*

La procedura in oggetto non comprende terreni

- 6) *Identifichi 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:*

L'immobile è identificato catastalmente al foglio 19 particella 243 del comune di Scigliano (CS) e allo stato c'è esatta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e i dati catastali.

- 7) *Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza a di un atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi.*

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] era intestataria dell'immobile in forza di quota di $\frac{1}{2}$ per compravendita dalla sig.ra [REDACTED] a seguito di rogito del Notaio Vittorio FIORE di Rogliano, rep. 21.828 del 21/01/1993, trascritto nei RR.II. di Cosenza il 18/02/ 1993 ai nn. 4037/3569, e per la residua quota di $\frac{1}{2}$ per donazione del sig. [REDACTED] con rogito del Notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese, rep. 109.305/40.737 del 18/06/2018, trascritto nei RR.II. di Cosenza il 5/07/2018 vai nn. 17494/13523, e non ci sono comproprietari indivisi.

- 8) *Verifichi l'esatta provenienza del bene mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù, attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indichi l'esistenza di formalità, vicoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:*

Si riporta di seguito la provenienza del bene al sig. [REDACTED]:

- iniziale atto di compravendita dalla sig.ra [REDACTED] a seguito di rogito del Notaio Vittorio FIORE di Rogliano, rep. 21.828 del 21/01/1993, trascritto nei RR.II. di Cosenza il 18/02/ 1993 ai nn. 4037/3569.

- In seguito con atto di donazione del sig. [REDACTED] con rogito del Notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese, rep. 109.305/40.737 del 18/06/2018, trascritto nei RR.II. di Cosenza il 5/07/2018 vai nn. 17494/13523

- 9) *Determini il valore dell'immobile pignorato, 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 insolute:*

L'immobile oggetto di causa è un fabbricato di civile abitazione di tipo popolare categoria catastale A/4 meglio illustrato nella planimetria sottostante, di **94,86 mq** di superficie complessiva (la superficie netta è di 74,00 mq) distribuita equamente sui tre livelli altezza di interpiano ai vari piani di 2,93 metri al piano terra, di h. 3.26 metri al piano primo e di altezza variabile piano secondo /soffitta che da h.3 metri si riduce nella parte terminale a 1,5 m prima e 0,9 m in prossimità del muro esterno. Il tetto è a falde con copertura in tegole tradizionali.

La sua superficie commerciale ai fini della vendita è la seguente:

Fabbricato per civile abitazione:

- c1) Sup. lorda = sup. commerciale = **mq 94,86;**

Per la determinazione del valore per metro quadro e conseguente determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare si è tenuto conto dello stato in cui versa e della ubicazione nel comune di Scigliano(CS). La determinazione del valore commerciale viene effettuata in funzione delle caratteristiche e della situazione attuale dell'immobile in esame ed è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge alla determinazione del valore, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Scigliano, dov'è ubicato l'immobile stesso, e zone limitrofe, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca dei dati di riferimento del bene oggetto di causa oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), che per la zona in esame fornisce i valori relativi alla tipologia civile abitazione con stato d'uso normale, con un minimo di 325 €/mq ed un max di **460 €/mq**, riportata di seguito:

Valori OMI 2024/1

Comune	SCIGLIANO		
Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I-R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	370	550
Abitazioni di tipo economico	Normale	325	460
Box	Normale	250	325
Laboratori	Normale	130	180
Magazzini	Normale	245	360
Negozi	Normale	415	700
Uffici	Normale	420	580

Estratto dal sito dell'Agenzia delle entrate per il territorio di Scigliano

sono state reperite ulteriori informazioni di mercato presso le società di intermediazione immobiliare che operano nel Comune Scigliano (CS):

ABITAZIONI in stabili di edilizia popolare		
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
325€	392,5 €	460 €

La fonte utilizzata è ritenuta più opportuna per l'immobile di cui trattasi, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso che non trovano grossi riferimenti nella precitata intermediazione immobiliare del comune di Scigliano per immobili simili, resta quella dei dati OMI dell'agenzia delle entrate, pertanto viene assunto come valore di partenza per il calcolo per l'immobile in oggetto **il valore medio** presente nei summenzionati archivi dell'Agenzia delle Entrate OMI **pari ad euro 392,50 per mq.**

Per la determinazione del valore di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo "pezzo

unico e singolare”, pertanto ai valori “normali” si applicano valori “correttivi” denominati **coefficienti di differenziazione**.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipicamente ordinarie. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell’ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile. Per quanto concerne **“la tipologia”**, la legge (L.392 del 1978) individuava i coefficienti in relazione alla categoria catastale proponendo quindi la sotto riportata tabella:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);**
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

In merito alla **“classe demografica dei comuni”** l’articolo 17 proponeva la sottoelencata tabella:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.**

In relazione all’**ubicazione**, l’articolo 18 prevedeva che i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedessero a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all’applicazione delle perimetrazioni previste nell’articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- g) 0,85 per la zona agricola;
- h) 1 per il centro edificato;
- i) 1,10 per il centro storico.**

Per quanto concerne il **“livello di piano”** e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individuava i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

In relazione alla **“vetustà”** e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

In relazione allo **“stato di conservazione”** e manutenzione dell'immobile i coefficienti in allora individuati erano i seguenti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Riepilogando:

Tipologia: abitazioni di tipo civile (A/4) = **0,80**

Classe demografica: per comuni con meno di 10.000 abitanti = **0,80**

Ubicazione: cento storico = **1,1**

Livello di Piano: piano intermedio e ultimo piano = **1,00**

Vetustà: oltre i 40 anni = **1,00**

Stato di conservazione: mediocre = **0,80**

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

In virtù di ciò, considerato un valore di mercato per la zona censuaria che varia da un minimo di € 325 ad un massimo di € 460 con un valore medio di € 392,50 per mq, con riferimento alla superficie commerciale, visto lo stato dell'immobile, il suo uso, la sua manutenzione, e le sue rifiniture tali da comportare l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari alla media dei coefficienti sopra esposti, che nel caso di specie è un **coefficiente riduttivo** che va applicato al valore medio di mercato assunto come valore di stima.

Si precisa lo stato di pieno possesso da parte dell'esecutato, che non sono presenti vincoli giuridici e tantomeno spese insolute per condominio o altro.

CALCOLO DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

UNICO LOTTO : Fabbricato per civile abitazione:

Sup. lorda = sup. commerciale = **mq 94,86;**

Totale Sup. commerciale = **mq 94,86**

V = Superficie commerciale x Va (valore correttivo medio al mq di superficie commerciale);

V = mq 94,86 x 392,50 €/mq = € 37.232,55.

Valore corretto = V x Coefficienti di differenziazione = € 37.232,55 x 0,56
(0,80x0,80x1,10x1,00x1,00x0,80) = € 20.850,23.

VALORE STIMATO UNOICO LOTTO (al netto delle decurtazioni) = € 20.850,23

10) *Formi lotti per gruppi omogenei se la natura dell'immobile lo consente.....*

Con riferimento a questo punto si precisa che il bene oggetto di pignoramento è un'unica unità immobiliare che non consente la divisione in più lotti di due lotti. **Pertanto il bene oggetto di causa è vendibile come unico lotto.**

11) *Accerti 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, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri., anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancor accaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al ben pignorato;*

Con riferimento al punto 11) si precisa che il sig. [REDACTED] ha piena proprietà (1000/1000) del bene oggetto di causa e lo stesso si presenta libero e in pieno uso del debitore summenzionato.

Si precisa che lo stato di famiglia che lo riguarda comprende anche la moglie sig.ra [REDACTED]

Si precisa inoltre che l'appartamento in questione è una unità immobiliare indipendente di tre piani, che non ha mai visto costituzione di condominio alcuno, pertanto non ci sono spese condominiali.

12) *Accerti se il bene pignorato sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità*

Il bene pignorato non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto precede, chi scrive, ritiene opportuno significare all'Ill.mo Signor Giudice, che nella compilazione delle menzionate risposte non sono emerse particolari problematiche, tuttavia con riserva di integrare e replicare, ritenendo inoltre di avere assolto compiutamente al conferito mandato, si manifesta la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore.

Rende (CS), 7/12/2024

Il c.t.u.

arch. Maria Rosaria Chiara REALE





Si allegano:

- a) Documentazione fotografica per la descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento;
- b) Descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima attribuito in riferimento anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- c) Copia della perizia di stima redatta in conformità della direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008.
- d) Visure castali aggiornate
- e) Ispezioni ipotecarie aggiornate
- f) Relazione per la pubblicazione

