

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 275/2017
PROMOSSA DA : BANCA PER LO SVILUPPO DELLA
COOPERAZIONE DI CREDITO SPA

CONTRO:

Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E.: Dott.ssa Giusi IANNI

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa



INDICE

| | |
|---|---------|
| 1) Premessa | pag. 3 |
| 2) Beni Immobili acquisiti al fallimento | pag. 9 |
| 3) Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. 10 |
| 4) Risposte ai quesiti | pag. 11 |
| 5) Conclusioni | pag. 32 |
| 6)Allegati | pag. 32 |
| ALLEGATO A : Fotografie nn 1-14 | |
| ALLEGATO B : Documentazione | |
| 1) Certificazione notarile ventennale | |
| 2) Istanza richiesta documentazione Comune di San Vincenzo La Costa; | |
| 3) Copia DIA per lavori di manutenzione straordinaria | |
| 4) Copia Deposito ex Genio Civile | |
| 5) Verbale di sopralluogo; | |
| ALLEGATO C : Planimetrie | |
| 1) Mappa catastale dell'immobile; | |
| 2) Visura particelle 162-163 | |
| 3) Planimetria non aggiornata Foglio 15 p.lla 262-263 | |



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giusi IANNI

1. Premessa

Con decreto del 04/04/2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 275/2017 REI esecuzione immobiliare nei confronti di , invitandomi a comparire il 18 Luglio 2018 per il giuramento di rito. L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, conferiva i seguenti quesiti:

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



mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;



5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità :
- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione della planimetria o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire



se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47 In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'arti. 4+6, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso,



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

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

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



13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del



pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita : - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

2. Beni Immobili a oggetto di espropriazione

Dallo studio degli atti relativi alla procedura di espropriazione si evince che i beni costituenti il compendio immobiliare sono :



| FABBRICATI | | | | |
|-----------------------------|----------------------------|---------------|-------------------|------------|
| COMUNE | UBICAZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUB |
| San Vincenzo La Costa | Via Costa, 124 ex 31 | 15 | 263 | |
| | Via Fontana, 7 ex 34 | 15 | 262 | |

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto al fine di acquisire la documentazione necessaria si è recato presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza dove ha verificato la documentazione ipocatastale relativa alle iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni effettuate sul bene immobile nei venti anni precedenti al 26 **Ottobre 2017**, data del pignoramento (cfr. ALL. B).

Successivamente presso l' Agenzia del Territorio richiedeva le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi all'immobile ubicato nel Comune di San Vincenzo La Costa (cfr. ALL. B- ALL. C).

In data 21/11/2018 effettuava le operazioni di accesso ai luoghi in Via Fontana n.7 ex 34, in agro del comune di San Vincenzo La Costa;

Nel corso del sopralluogo era presente, la Sig.ra , la Sig.ra e la Sig.ra . Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione dell'immobile in tale circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A: foto nn. 1-14) ed iniziai le operazioni di



rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B) .

4. Risposte ai quesiti

Dopo aver ispezionato l'immobile durante il sopralluogo è possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

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



proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

In accordo a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c. è stata verificata la documentazione in atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. Essa risulta completa di tutte le Iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni presenti nei venti anni (1997-2017) antecedenti alla data della trascrizione del pignoramento ed altresì integrata dalla certificazione notarile a firma del Notaio Ilaria Chiaradia in Pisticci, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, della provenienza dal ventennio nonché dell'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile de quo. Da tale documentazione si evince che:

- Gli immobili oggetto di pignoramento, sono siti in San Vincenzo La Costa, rispettivamente il primo in Via Costa n.31 e distinto in catasto al Foglio 15 particella 263, ed il secondo in Via Fontana n.34 e 36 e distinto in catasto al foglio 15 particella n. 262 sono di proprietà per una quota pari ad 3/9 di _____, ed una quota pari ad 2/9 di _____.
- L'immobile identificato al foglio 15 particella 263 risulta pervenuto al _____ da _____ in donazione a rogito del notaio Micciulli del 21/05/1993 trascritto a Cosenza il 9 Giugno 1993 ai nn 13812/11893, mentre l'immobile identificato al foglio 15 particella 262, era pervenuto a _____ in regime di comunione dei beni con il _____.



coniuge dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] giusto atto di
compravendita a rogito notaio L. De Santis del 11/08/1998
trascritto a Cosenza il 9/09/1998 ai nn. 18362/14595.

si procede con le risposte ai quesiti.

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

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità relative ai beni pignorati.

È emerso che sui beni immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione CONTRO R. G. n° 4044, R. P.n° 443 del 13 Febbraio 2003.** IPOTECA VOLONTARIA a favore della Banca di Credito Coop. Di San Vincenzo La Costa Soc. Coop. per capitale sugli immobili seguenti:
 - 1) Immobile sito in San Vincenzo La Costa alla Via Costa n. 31 Identificato al N.C.E.U. al foglio 15 Particella 263 di piena ed esclusiva proprietà.
 - 2) Immobile sito in San Vincenzo La Costa alla Via Fontana Vecchia n. 34 Identificato al N.C.E.U. al foglio 15



Particella 262 di proprietà dei coniugi

- **Iscrizione CONTRO R.G. n° 11002 R.P. n° 2282 del 17 Marzo 2007** di ipoteca volontaria per capitale a FAVORE di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, sui seguenti immobili:

- 1) Immobile sito in San Vincenzo La Costa alla Via Costa n. 31 Identificato al N.C.E.U. al foglio 15 Particella 263 di piena ed esclusiva proprietà.
- 2) Immobile sito in San Vincenzo La Costa alla Via Fontana Vecchia n. 34 Identificato al N.C.E.U. al foglio 15 Particella 262 di proprietà dei coniugi

- **Iscrizione CONTRO R.G. n° 2905 R.P. n° 433 del 27 Gennaio 2011** di ipoteca Legale per capitale a FAVORE di Equitalia Etr S.p.A. sulle seguenti proprietà:

- 1) Immobile sito in San Vincenzo La Costa alla Via Costa n. 31 Identificato al N.C.E.U. al foglio 15 Particella 263 di piena ed esclusiva proprietà.
- 2) Immobile sito in San Vincenzo La Costa alla Via Fontana Vecchia n. 34 Identificato al N.C.E.U. al foglio 15 Particella 262 di proprietà dei coniugi

- **Trascrizione CONTRO R.G. n° 30695 R.P. n° 25089 del**



21/11/2017 Pignoramento immobiliare a FAVORE di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito Spa. Sui due immobili identificati in catasto al foglio 15 particelle 262-263.

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

Il sottoscritto presso l'U.T.E. di Cosenza ha acquisito le mappe catastali relative all'immobile (cfr. ALL. C). Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, essendo un immobile e non un terreno non è stato acquisito.

4.4 Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al



dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Gli immobili pignorati consistono in due unità immobiliari ubicata nel comune di San Vincenzo La Costa che **allo stato attuale sono state fuse in un'unica unità immobiliare** che viene di seguito meglio descritta. In sede di sopralluogo è stato possibile accertare l'esatta ubicazione nonché le principali caratteristiche tecnico - costruttive e urbanistico - ambientali. Prima di procedere alla descrizione è opportuno evidenziare che le due unità immobiliari sono adiacenti ed i numeri civici rispetto all'atto di pignoramento sono cambiati. L'immobile identificato al NCEU al foglio 15 particella 263 su Via Costa n. 31 ora n. 124 ha anche un civico su Via Fontana che è il n. 5, mentre l'immobile identificato al NCEU al foglio 15 particella 262 indicato con civico n. 34 ora è n.7

Quindi le due unità che sono adiacenti hanno un accesso su Via Costa n.124 ed uno su Via Fontana n° 7, esse per come detto sono state fuse in un'unica unità immobiliare. In particolare al Nuovo Catasto Urbano non è stato effettuato l'aggiornamento catastale pertanto risultano ancora due unità distinte e separate sul **Foglio di mappa n° 15 del Comune di San Vincenzo La Costa alle particelle n°262-263.**



| Foglio | P.lla | Cat. | Classe | Consist. | Rendita | Proprietà | |
|--------|-------|------|--------|----------|---------|-----------------|-----------------------|
| | | | | | | Dati Anagrafici | Diritti e oneri reali |
| 15 | 262 | A/6 | U | 2,5 vani | € 76,18 | | Proprietà 3/9 |
| 15 | 263 | A/5 | 2 | 1,5 vani | € 43,38 | | Proprietà 2/9 |
| | | | | | | | Proprietà 2/9 |
| | | | | | | | Proprietà 2/9 |

Da un punto di vista urbanistico ci troviamo in centro storico, nella zona che rappresenta il nucleo antico, i fabbricati però sono posti marginalmente rispetto all'intero centro. E' raggiungibile attraverso strada pubblica a doppio senso di circolazione, dista circa 500 mt dalla Via Municipio. Non vi sono attività commerciali e negozi al dettaglio nelle immediate vicinanze che si trovano sulla Via Municipio. I fabbricati risalgono agli anni 40, sono stati ristrutturati nel 2005. Da un punto di vista strutturale gli elementi verticali sono stati realizzati in muratura portante. Il fabbricato individuato al civico 124 di Via Costa si eleva su 4 piani fuori terra, mentre il fabbricato individuato al civico n. 7 di Via Fontana si eleva a 3 piani fuori terra. Per quanto riguarda la distribuzione interna per come già detto essendo stati fusi in un'unica unità abitativa allo stato attuale presentano una distribuzione che viene di seguito descritta.

Al piano seminterrato su Via Fontana al civico n. 5 si accede ad un locale magazzino, con un locale adibito a cella frigo ed un



bagno. Al piano seminterrato del civico n.7 si accede all'unità immobiliare dove sulla sinistra rispetto all'ingresso ed al corpo scala vi sono due stanze aventi dimensioni mt 2,1 x 2,9 ed mt 2,9 x 2,9 l'altra. Attraverso le scale si sale al piano terra con la cucina sulla sinistra e procedendo dritto attraverso un'apertura si entra nel fabbricato adiacente con il soggiorno ed un bagno. All'interno della cucina vi è un'altra scala che porta al piano primo con una camera da letto, un bagno ed una stanza avente altezza inferiore ai mt 2,50 con destinazione soffitta ma viene utilizzata come stanza. Nel disimpegno attraverso un ulteriore scala si accede ad un terrazzino è presente altresì un sottotetto utilizzato come soffitta ed una terrazza coperta con una struttura portante in profilati di ferro e pannelli di copertura.

In particolare è composto da:

- cucina avente lunghezza di mt. 6, e larghezza mt 5,3;
- bagno avente lunghezza di mt. 2,1 e larghezza mt 1,6;
- un soggiorno avente lunghezza di mt. 5 e larghezza mt 5,7
- n°1 camere da letto aventi lunghezza mt 5,4 mt e larghezza mt 3,6.
- n°1 soffitta utilizzata come stanza aventi lunghezza mt 4,3 mt e larghezza mt 6.
- Bagno avente lunghezza di mt 3,2 larghezza mt 2,1
- Un sottotetto avente lunghezza 2,9 ed larghezza di mt 5,9

L'unità immobiliare è stata ristrutturata completamente,



nell'anno 2005 anni dove si è sostituito la pavimentazione, gli infissi ed gli impianti (idrico e termico). In particolare presenta pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro beige in tutti gli ambienti mentre nei bagni i rivestimenti sono rispettivamente bianco e crema. I bagni hanno rispettivamente oltre ai servizi igienici uno la doccia e l'altro la vasca. Le rifiniture sia degli infissi interni che di quelli esterni, sono buoni, sono in alluminio color legno con vetrocamera, le porte sono tamburate. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco tradizionale e tinteggiate. Al piano terra nella cucina è presente un termo camino che fornisce il riscaldamento all'unità immobiliare. L'esterno non risulta ristrutturato pertanto i due fabbricati presentano l'intonaco che in alcune zone è distaccato. In sede di sopralluogo si è rilevato una variazione rispetto alla pianta del progetto depositato al comune, relativa alla posizione del bagno posto al piano primo, ed alla scala esterna che doveva essere presente al civico n.7 ma che non è stata realizzata mentre di contro è stato allargato il terrazzo al piano terra. L'unità immobiliare possiede come pertinenza a servizio un locale magazzino descritto precedentemente posto al piano seminterrato avente civico n. 5 di circa 28 mq come superficie netta e 47 mq come superficie lorda.

La superficie netta complessiva dell'abitazione risulta essere di mq 87 escluse soffitte e pertinenze, la **superficie lorda è di**



mq 185, mentre la superficie lorda complessiva dell'immobile è di mq 275.

L'unità immobiliare confina lato Est con Via Fontana, Lato Ovest con Eredi [REDACTED] e con strada pubblica Via Costa, lato Nord con altra Ditta Eredi [REDACTED] Lato Sud con altra Ditta (proprietà).

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

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

I dati accertati in sede di sopralluogo relativi alle unità immobiliari ora fuse in un'unica unità possono considerarsi parzialmente conformi con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, difatti indirizzo e dati catastali, sono esattamente riportati nell'atto di pignoramento mentre i numeri civici, i piani parzialmente, nonché la suddivisione dei vani sono diversi ma che consentono comunque



l'individuazione dei beni. La descrizione corretta è unità immobiliare costituita da due fabbricati adiacenti, di vecchia costruzione sita alla Via Fontana n. 7 composta da un locale magazzino e due vani accessori al piano seminterrato, due vani principali ed un vano accessorio al piano terra un vano principale ed due vani accessori al piano primo con soprastante soffitta.

4.6 Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione della planimetria o per l'accatastamento

Per come precedentemente detto, i dati catastali consentono l'identificazione dei beni, ma essendo stata effettuata una fusione delle due unità immobiliari è necessario procedere alla variazione catastale che di solito segue la chiusura dei lavori realizzati. Tale difformità non inficia la vendita, in quanto richiede solo un aggiornamento catastale, la variazione con la fusione può mantenere le stesse particelle.

Pertanto necessita la presentazione di una Docfa all'Agenzia del Territorio con una spesa sommaria di € 50 come tasse di registrazione ed un onorario di € 500,00 per il tecnico redattore.

4.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa è



stato richiesta l'individuazione della zona omogena nello strumento Urbanistico vigente relativa all'immobile. Trattasi di un Programma di Fabbricazione adottato dal Consiglio Comunale nel 1998, in tale strumento esso ricade in zona "A" ossia "Centro storico, consistente nella parte più antica del tessuto urbano".

4.8 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47 In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi delle stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28



febbraio 1985, n.47 ovvero dell'arti. 4+6, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

In data 23/11/2018 presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa, è stata richiesta una copia della documentazione inerente la regolarità edilizia dei fabbricati ubicato in Via Fontana n° 7 e Via Costa n° 124. In particolare essendo i fabbricati nel centro storico e risalenti agli anni 40 non è stato trovato in archivio la copia della licenza di costruzione. Per quanto riguarda l'agibilità dello stesso, essendo antecedente agli anni 60 non era richiesto. Successivamente negli anni non avendo subito i fabbricati modifiche se non nel 2005 non è stato mai chiesto all'Ufficio tecnico comunale il rilascio di tale documento. I lavori realizzati nel 2005 sono stati regolarmente autorizzati con DIA del 13/08/2002 prot. 3035 e con deposito all'ex Genio civile di Cosenza. La variazione catastale non è stata effettuata così come la richiesta dell'agibilità.

In sede di sopralluogo è stato rilevato una modifica rispetto a quanto autorizzato dall'Ufficio tecnico comunale consistente nella diversa ubicazione del bagno al piano primo e la mancata realizza della scala esterna con allungamento della terrazza. Tale illecito è sanabile con una SCIA in



sanatoria che prevede oltre al pagamento dei diritti di segreteria per esame progetto una sanzione di € 516 per come stabilito dal D.P.R. 380/2001 art.37 .

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

I beni pignorati pur essendo costituiti da due fabbricati distinti, ma che per la loro conformazione (adiacenza) nonché per la ristrutturazione effettuata sono stati resi funzionali come un'unica unità abitativa. Quindi tenendo presente la funzionalità dello stesso si ritiene che possa essere venduto in un unico lotto,

4.10 Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà



procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c.e dalla L.3 giugno 1940, n.1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa

Dalla documentazione in atti si evince che l'immobile è stato pignorato per diritto di proprietà e per la quota pari ad $\frac{3}{9}$ di + $\frac{2}{9}$ di quindi pari all'intero.

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

Dagli accertamenti effettuati l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra _____ e dalla figlia Sig.ra _____ e dalla nipote. L'immobile è pervenuto alla Sig.ra _____ in ragione di $\frac{3}{9}$ e in ragione dei diritti di $\frac{2}{9}$ indivisi per successione legittima



dal coniuge e genitore registrata a Cosenza il 18 Aprile 2017 al n. 1313 vol. 9990/16 trascritta in data 5 maggio 2017 ai nn. 13736/11456 (cfr. Rif. ALL. B) Quindi in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuto il 26/10/2017 - 3/11/2017. Non risultano registrati contratti di locazione all'Ufficio del Registro.

4.12 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile è occupato dalla esecutata.

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

Dagli accertamenti effettuati non si evince l'esistenza di alcun vincolo sull'immobile pignorato. In particolare non vi sono vincoli artistici, storici, né diritti demaniali o usi civici.

4.14 Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta



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

Tenendo presente che il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero. I principali



indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di occupancy e di vacancy, il numero di contratti per unità di tempo; i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili; il clima di fiducia degli operatori (sentiment). Il periodo attuale è stato caratterizzato da una fase di recessione con poco dinamismo immobiliare. Al fine dell'analisi economica-estimativa, si è fatto riferimento ad un segmento di mercato caratterizzato da parametri quali la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare, la dimensione, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato avvalendomi della comparazione tra i prezzi noti del libero mercato, riguardanti compravendite già avvenute nelle zone, in seguito alle quali si è proceduto ad una stima attribuendo all'immobile l'equo valore utilizzando una stima monoparametrica assumendo come parametro tecnico la variabile superficie. Le fonti informative utilizzate riguardano sia pubblicazioni di agenzie immobiliari, che compravendite avvenute tra privati, esse sono state comparate con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'entrate per una verifica del dato.

Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile da valutare ed i beni simili si è arrivato a determinare il valore di stima.



Mediante la condizione di proporzionalità tra superficie e prezzi si ottiene:

$$S = P \times Z$$

Dove :

S = valore più probabile del subject;

P = prezzo di mercato aggiornato;

Z = $Z_0 + Z_1 + Z_2$ = superficie del bene da stimare;

Z_0 = superficie lorda;

Z_1 = superficie del magazzino;

Z_2 = superficie di balconi e soffitta

LOTTO n° 1 UNICO: Unità immobiliare su più livelli sito in San Vincenzo La Costa, in Via Fontana n°7, riportato al Nuovo catasto Edilizio Urbano al Foglio 15 particelle 262-263. Diritti di piena proprietà

L'unità immobiliare si trova nell'abitato di San Vincenzo La Costa nella zona Centro Storico, è costituito da un piano seminterrato un piano terra, un primo piano ed una soffitta.

Si ha :

$$P = 700,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 = 185 \text{ mq};$$

$$P_1 = 350 \text{ €/mq}$$

$$Z_{1(\text{magazzino})} = 47 \text{ mq}$$

$$P_2 = 230 \text{ €/mq}$$

$$Z_{2(\text{soffitta e terrazzo})} = 74 \text{ mq}$$

$$Z = 306 \text{ mq}$$



$$S = P \times Z_0 + P_1 \times Z_1 + P_2 \times Z_2 =$$

$$= 700,00 \times 185 + 350,00 \times 47 + 230,00 \times 74 = \underline{\underline{\text{€ 162.970,00}}}$$

Determinazione del prezzo base

| LOTTO | VALORE STIMATO | DETRAZIONI | | PREZZO BASE |
|--|-------------------|---------------------------------|--|--------------|
| | | A 15% stato conservazione | B 15%oneri tributari e assenza di garanzia vizi occulti | |
| LOTTO n° 1: Unità immobiliare su più livelli sito in San Vincenzo La Costa, in Via Fontana n°7, riportato al Nuovo catasto Edilizio Urbano al Foglio 159 particelle 262-263. | € 162.970,00 | € 24.445,00 | € 24.445,00 | € 114.079,00 |

Il valore complessivo di stima del LOTTO n° 1 UNICO (in c.t.) è: €
114.000,00

4.15 Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita : - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei



quesiti da 1 a 14.

Viene di seguito riportato un prospetto riassuntivo che sarà altresì riportato in foglio separato:

| LOTTO N° 1 UNICO | |
|-------------------------|---|
| DESCRIZIONE | Casa di abitazione di tipo economico costituita da un'unità immobiliare di tipo unifamiliare ubicata al piano seminterrato, piano terra e piano primo di un fabbricato sito in San Vincenzo La Costa, Via Fontana n° 7. Essa risulta composta da due vani accessori al piano seminterrato una cucina, un soggiorno ed un bagno a piano terra e da una camere da letto con W.C e disimpegno al piano primo con soprastante soffitta. Annessa al piano seminterrato vi è una locale magazzino. Riportato al Nuovo Catasto Urbano al Foglio 15 particella 262-263. Diritti di Piena proprietà. |
| DATI CATASTALI | Riportato nel N.C.E.U. nel comune di San Vincenzo La Costa al Foglio 15 particelle 262. Cat. A/6 Classe U Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 76,18; Foglio 15 particelle 263. Cat. A/5 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 43,38 |
| NATURA E TITOLARITA' | Piena proprietà |



| | |
|---------------------|--------------|
| GIURIDICA | |
| VALORE BASE STIMATO | € 114.000,00 |

5. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confermando il valore complessivo del Lotto unico stimato in Euro 114.000,00 scaturito dalle caratteristiche del bene e dai valori di mercato, al netto delle decurtazioni apportate. Non emergono particolari problematica alla vendita del Lotto. Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

6. Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

Allegato A: Foto

Allegato B: Documentazione

Allegato C: Planimetrie

Cosenza 25/11/2018

Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa



DE ROSA
GIANLUCA
ORDINE
INGEGNERI
COSENZA
80000570780
Ingegnere
27.11.2018
18:48:17 UTC

