



# **TRIBUNALE DI COSENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione  
Dott.ssa Giusi Ianni

**Procedura Esecutiva RGEI N.3/2017**

BANCA CARIME S.p.A.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Rita Pingitore

Cosenza, 20 Luglio 2018

# **TRIBUNALE DI COSENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione

Dott.ssa Giusi Ianni

## **Procedura Esecutiva RGEI N.3/2017**

BANCA CARIME S.p.A.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

## **Relazione di Consulenza Tecnica**

### **Premessa**

La sottoscritta arch. Rita Pingitore, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Cosenza al N.869 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n.3328, con studio a Cosenza in via Pasquale Galluppi N.61, in data 16/05/2018 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., della procedura esecutiva immobiliare RGEI n.3/2017, per rispondere ai 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 di pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli 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 cor-

rispondenza 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 G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei 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'art. 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, indicando 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); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, 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 rilevata 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 delle planimetrie 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 dichiarazione 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985,n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo n.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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40,comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, 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 de 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, provvedendo 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 Legge 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 legittimante 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 fisse 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 oppo-

nibile 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 la assenza di garanzia 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).

Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1) Riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- 2) Depositi almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo per via telematica (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft Word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima );
- 3) Inviò nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) Entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

- 5) Nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art.569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 8) Segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

## **Svolgimento dell'Incarico**

Dopo aver visionato tutti gli atti presenti nel fascicolo d'ufficio ed aver provveduto alla raccolta della documentazione disponibile nei pubblici uffici, in data 15/06/2018, previo avviso alle parti con raccomandate A/R-PEC del 31/05/2018 (all.n.9), è stato effettuato il sopralluogo all'immobile pignorato (all.n.10); in tale data, con accesso all'immobile sito in via Ludovico Ariosto N.24-N.26 al Piano Terra, nel Comune di Cosenza (CS), si è proceduto alle rilevazioni metriche della unità immobiliare di categoria Catastale C/1- Negozi e Botteghe, alla determinazione della sua consistenza, alla verifica dello stato di fatto e ad effettuare ogni necessario compito finalizzato allo svolgimento dell'incarico. Al sopralluogo del 15/06/2018 era presente il sig.xxxxxxxx che con disponibilità e collaborazione ha fornito ogni utile informazione richiesta. La consultazione della documentazione disponibile è stata effettuata presso i Pubblici Uffici e in particolare presso:

Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Servizi Catastali;

Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Servizi di Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria Registri Immobiliari;

Comune di Cosenza (CS) – Dipartimento Tecnico - Settore Ambiente Edilizia Privata;

Inoltre è stato acquisito ogni ulteriore documento ritenuto necessario per dare risposta compiuta ai quesiti posti.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **Risposta al Quesito N.1**

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ., per come risulta dalla certificazione notarile rilasciata dalla dott.ssa Giovannella Condò, notaio in Milano, è completa e agli atti; i titoli di provenienza dell'immobile risultano trascritti e il diritto di spettanza degli esecutati corrisponde al diritto oggetto di pignoramento.

### **Risposta al Quesito N.2**

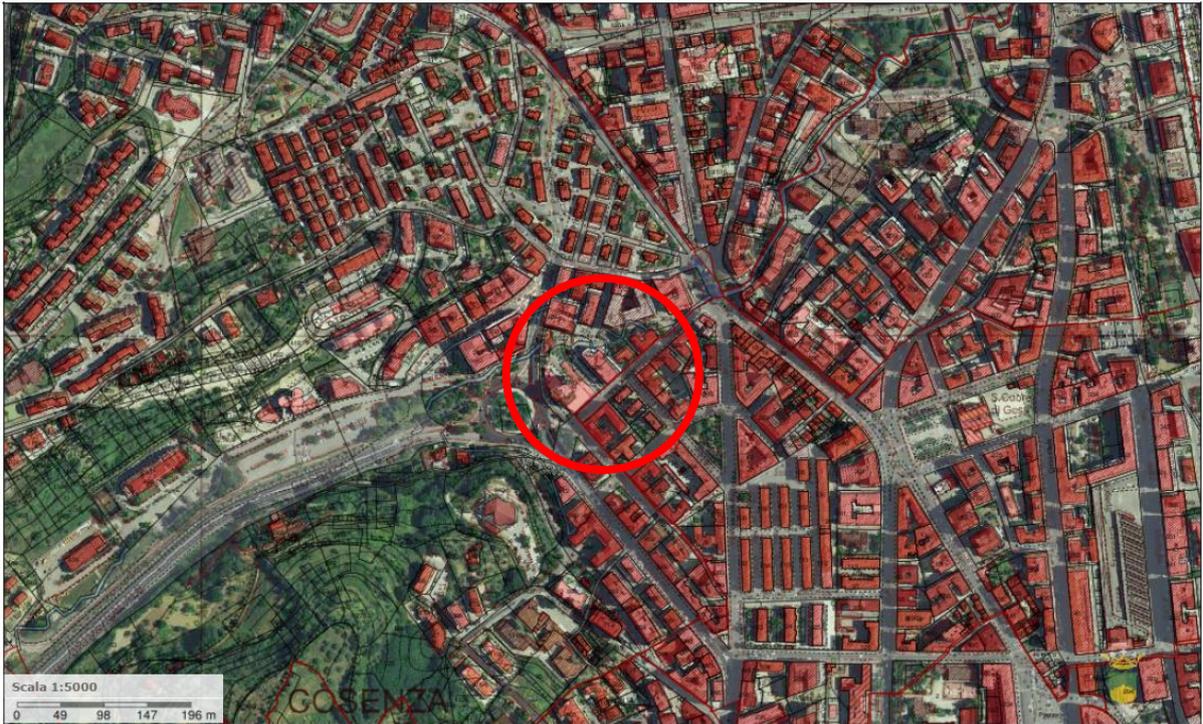
Sulla base dei documenti agli atti l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Verbale di Pignoramento del 27/12/2016 n.1891 di repertorio, trascritto a Cosenza il 5/01/2017 n.426 -343 a favore di Banca Carime S.p.A e contro l'esecutato;

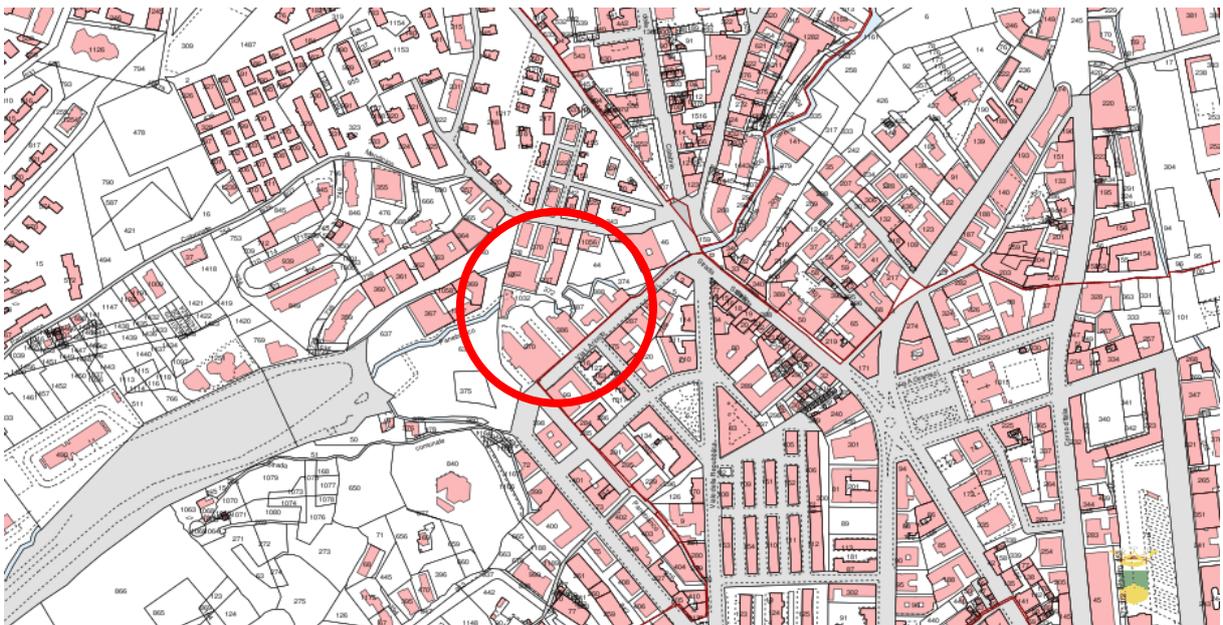
2) Ipoteca volontaria iscritta sull'immobile pignorato trascritto a Cosenza il 10/06/2006 R.G. n.19147- R.P. n.3570 per il complessivo importo di euro 120.000,00 a favore di Banca Carime S.p.A. e contro l'esecutato, in forza di atto in data 08/06/2006 n.63319 - 22338 di repertorio notaio Stefania Lanzillotti.

### **Risposta al Quesito N.3**

Sono allegati alla presente relazione stralcio del Foglio N.6 della mappa catastale (all.n.1) per la corretta identificazione dell'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, la planimetria catastale (all.n.2), la visura catastale (all.n.3) e gli elaborati grafici di rappresentazione della pianta, del prospetto e della sezione (all. n.6,n.7,n.8) dell'edificio, al piano terra del quale è ubicato l'immobile pignorato.



Ortofoto - Inquadramento Territoriale



Cartografia di Base



### Caratteristiche Costruttive

L'edificio, denominato "Condominio xxxxxxxxxx", al cui Piano Terra si trova l'immobile pignorato, è un fabbricato composto da sei piani in elevazione destinati a civili abitazioni, da un piano terreno destinato a magazzini - attività commerciali e da un piano seminterrato destinato a cantine. La struttura portante è costituita da telai in cemento armato ancorati rigidamente alle fondazioni, costituite da un reticolo di travi rovesce, con solai in latero cemento e soletta collaborante; per le tamponature sono stati usati mattoni pieni per il piano terra, forati per i restanti piani in elevazione mentre i tramezzi risultano realizzati in mattoni forati; la copertura del fabbricato è di tipo a terrazzo praticabile, le rifiniture esterne risultano miste, intonaco e rivestimento, e complessivamente l'edificio si trova in normali condizioni di manutenzione.

Al piano terra, l'unità immobiliare pignorata è composta da un locale principale, destinato all'attività commerciale, da un locale di deposito adiacente ad un piccolo bagno accessorio dotato di finestra. Presenta due serrande avvolgibili sulla via Ludovico Ariosto e altre due aperture dotate anch'esse di serrande avvolgibili sul vialetto condominiale di accesso agli appartamenti. Il pavimento del locale principale è in segato di marmo, negli altri ambienti i pavimenti risultano in mattonelle di cemento colorato tipiche degli anni di costruzione dell'edificio. All'interno l'unità immobiliare, con altezza utile pari a m. 4,60, si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione soprattutto per quanto riguarda gli elementi e i materiali di finitura quali intonaci, infissi interni ed esterni, controsoffittatura, impianto di rete idrica e impianto di rete elettrica che necessita di completa revisione e adeguamento alla normativa vigente.

La distribuzione planimetrica delle unità immobiliari prevista in progetto, al piano terra dell'edificio, non corrisponde allo stato dei luoghi e la planimetria catastale, relativa all'immobile pignorato, risulta variata per la realizzazione di Lavori di Manutenzione Straordinaria - Opere Interne che hanno modificato la distribuzione dello spazio mediante la realizzazione di una tramezzatura delimitante il vano deposito; all'interno dello stesso vano, mediante un orizzontamento interposto tra i due solai esistenti, tipo soppalco, è stato ricavato un ripostiglio privo di collegamento verticale. Per la regolarizzazione dei lavori eseguiti, subordinati alla presentazione della pratica edilizia CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata e pagamento di sanzione amministrativa, è previsto un costo complessivo di circa € 3.000,00.

### Viabilità – Urbanizzazioni

La zona di ubicazione dell'immobile risulta molto centrale, dista solo pochi metri da piazza Europa, ed è ben collegata alla viabilità principale per la vicinanza all'ingresso autostradale di Cosenza, alla strada statale 107 Paola-Crotone e alla stazione ferroviaria di FS; è inoltre dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie e di tutti i servizi e attrezzature presenti nel centro della città.

#### Calcolo della Superficie

Per la determinazione della superficie dell'immobile si è fatto riferimento alle istruzioni allegato al D.P.R. n.138/1998 e al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate; la superficie catastale (commerciale vendibile) per la tipologia "Negozzi", arrotondata al metro quadrato, pari alla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, dalla superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento e dalla quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie, è stata determinata seguendo tali istruzioni con il seguente calcolo:

Superficie coperta calpestabile	mq 78,41	100%	mq 78,41
Superficie locali accessori	mq 5,64	50%	mq 2,82
			mq 81,23
<b>Totale Superficie Catastale</b>			<b>MQ 81,00</b>

#### **Risposta al Quesito N.5**

I dati riportati nel pignoramento identificano l'immobile e corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

#### **Risposta al Quesito N.6**

L'immobile è riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza, al Foglio N.6, part. n.386 sub.3 - Piano Terra; la planimetria catastale della unità immobiliare non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto risultano realizzati dei lavori di Manutenzione Straordinaria – Opere Interne, che hanno determinato una diversa distribuzione planimetrica degli ambienti. Per l'aggiornamento della planimetria catastale è previsto un costo di circa € 700,00.

#### **Risposta al Quesito N.7**

##### Strumenti Urbanistici

Nel PRG adottato in Consiglio Comunale di Cosenza il 16 settembre 1994 ed approvato dal Presidente della Regione Calabria il 19 dicembre 1995, l'immobile pignorato ricade in Zona B2 - Zone Edificate Intensive dove prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste con numerose aree in adiacenza utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi. In tale zona sono realizzabili con intervento diretto:

-gli interventi di ripristino parziale degli edifici che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;

-gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc 4,00/mq; le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale N.19 del 2002, è stato adottato, dal Consiglio Comunale di Cosenza con delibera n.29 del 29 giugno 2017, un nuovo strumento urbanistico PSC/REU - Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio ed Urbanistico, il cui iter di approvazione non è ancora concluso, secondo il quale la zona di ubicazione dell'immobile risulta, all'interno dell'ambito territoriale unitario ATU 1.2 del Territorio Urbanizzato, come zona di Tessuti Edilizi Consolidati ricompresi nella Città di Recente Formazione.

### **Risposta al Quesito N.8**

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Licenza Edilizia N.23 del 6 aprile 1963 (all.n.4) rilasciata dal Sindaco del Comune di Cosenza; il relativo certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 25 gennaio 1966 (all.n.5).

### **Risposta al Quesito N.9**

Nella fattispecie di una singola unità immobiliare si prevede la vendita del bene in un unico lotto.

### **Risposta al Quesito N.10**

L'immobile pignorato per l'intera quota, risulta essere piena proprietà del sig. xxxxxxxx coniugato in regime di comunione legale dei beni.

### **Risposta al Quesito N.11**

Al momento del sopralluogo la proprietà è risultata libera.

### **Risposta al Quesito N.12**

L'immobile non risulta occupato da coniuge separato o da ex coniuge.

### **Risposta al Quesito N.13**

E' stata rilasciata dal Comune di Cosenza, Dipartimento Tecnico – Settore Ambiente Edilizia Privata, Attestazione (all.n.12) che la zona in cui ricade la particella n. 386, sub 3 del Foglio N.6 del NCEU, non è soggetta ad alcuno dei vincoli richiesti con l'istanza presentata in data 24 maggio 2018 (all.n.11).

### **Risposta al Quesito N.13 bis**

L'Amministratore del "Condominio xxxxxxxxx" geom. xxxxxxxxx ha comunicato che i millesimi dell'immobile di proprietà del sig. xxxxxxxxx sono pari a 27,521, corrispondenti alla somma di € 100,45 per spese di gestione annue con rate mensili di € 8,50; che alla data del 31 marzo 2017 il debito condominiale del signor xxxxxxxx, per conguaglio lavori di ristrutturazioni e rate non pagate è di € 3.711,37; che inoltre risultano non versate le rate mensili da aprile 2017 a giugno 2018 e che pertanto il debito totale a favore del condominio risulta pari alla somma di € 3.838,87. Per il recupero delle somme non versate, oltre a interessi e spese legali, è stato incaricato dall'amministratore del condominio, l'avvocato xxxxxxxxx il quale ha riferito che il procedimento della notifica dell'atto di precetto, relativamente ai due distinti decreti ingiuntivi emessi dal Giudice di Pace di Cosenza, non è stata ancora perfezionata per il cambio di residenza del destinatario.

### **Risposta al Quesito N.14**

#### Stima Immobile

Per la stima dell'immobile si segue come riferimento il Manuale Operativo Stima Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che adotta il Market Comparison Approach (MCA) quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili. Si tratta di un procedimento comparativo diretto plurimarametrico che rispetta i principi degli standard internazionali (IVS), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come sommatoria di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica del bene. E' stato poi seguito il "Metodo Additivo" basato sul reperimento di un prezzo massimo di compravendita relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima e, assumendo che tale immobile

possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore massimo, si procede all'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima in relazione al bene di riferimento, con l'attribuzione del relativo punteggio:

$$V_{ms} = V_{max} \times S_{Ki}$$

dove  $V_{ms}$  è il valore di mercato del bene oggetto di stima;

$V_{max}$  è il valore del bene di riferimento;

$S_{Ki}$  è la sommatoria dei punti percentuale attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento.

Nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e attraverso la visualizzazione delle Fasce/Zone OMI dal portale cartografico GEOPOI - per la Zona OMI C1/Semicentrale - del comune di Cosenza, si rileva un prezzo max di 3.200,00 €/MQ, in riferimento alla destinazione d'uso "Negozii" e alle quotazioni presenti per il 2° semestre 2017.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: **COSENZA** Comune: **COSENZA**

Fascia/zona: **Semicentrale/SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA-VIA PANEBIANCO-V.LE MANCINI - VIA REVOCATI**

Codice zona: **C1** Microzona: **4**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	660	770	L	3,4	4	L
Negozi	Normale	2100	3200	L	14,2	21,7	L

Per quanto riguarda le caratteristiche di un immobile esse possono essere articolate in:

1) Caratteristiche posizionali estrinseche quali qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale;

2) Caratteristiche posizionali intrinseche quali panoramicità, orientamento, soleggiamento;

3) Caratteristiche intrinseche o tecnologiche quali la qualità edilizia, tipologia, stato conservativo, livello finiture;

4) Caratteristiche produttive come capacità di produrre reddito, stato di occupazione;

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene considerando che da esse dipende il diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche.

Ad ogni modo l'incidenza delle caratteristiche sul valore è il seguente:

		K max	K min	scarto
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Kpi	0,35	0,05	0,30
Caratteristiche Posizionali Intrinseche	Kpe	0,25	0,05	0,20
Caratteristiche Intrinseche Tecnologiche	Ki	0,30	0,10	0,20
Caratteristiche Produttive	Ke	0,10	0,05	0,05
Coefficiente Sintetico di Differenziazione	SKi	1,00	0,25	

Considerato che per la tipologia "Negozii" il giudizio "Normale" viene riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare, si è ritenuto congruo assumere il Coefficiente Sintetico di Differenziazione

SK = 0,95 dunque:

$$3.200,00 \text{ €/MQ} \times 0,95 = 3.040,00 \text{ €/MQ}$$

$$3.040,00 \text{ €/MQ} \times \text{Superficie Commerciale } 81,00 \text{ MQ} = \text{€ } 246.240,00$$

Dal valore così determinato per effetto dell'abbattimento forfettario del 15%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per effetto di ulteriori detrazioni, si ha:

Valore di Mercato Stimato	= €	246.240,00
Abbattimento Forfettario 15%	= €	- 36.936,00
Regolarizzazione Opere Interne	= €	- 3.000,00
Aggiornamento Catastale	= €	- 700,00
Oneri condominiali	= €	- 3.838,87
Prezzo Base	= €	201.765,13
<b>Prezzo Base (in cifra tonda)</b>	= €	<b>201.700,00</b>

## Risposta al Quesito N.15

### FOGLIO RIASSUNTIVO

Immobile Categoria Catastale C/1 – Negozi e Botteghe

Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza

Al Foglio N.6, part. n. 386, sub 3 – Piano Terra - Via Ludovico Ariosto N.24-N.26

<b>LOTTO UNICO</b>				
Proprietà 1/2 xxxxxxxxx - In regime di comunione legale dei beni				
Proprietà 1/2 xxxxxxxxx – In regime di comunione legale dei beni				
Proprietà 1/1 – Pignoramento 1/1				
Negoziato sito in via Ludovico Ariosto N.24 - N.26 Piano Terra Comune di Cosenza (CS) - individuato al Catasto Fabbricati Foglio N.6, Part.n.386 sub 3 – P.T. Categoria catastale C/1 - Classe 7 Superficie 81,00 MQ Rendita Catastale € 1.664,64 Proprietà 1/2 xxxxxxxxx Proprietà 1/2 xxxxxxxxx Immobile Libero	Superficie MQ	Valore €/MQ	Detrazioni %	Prezzo €
	81,00	3.040,00		246.240,00
Abbattimento Forfettario			- 15%	- 36.936,00
Regolarizzazione Opere Interne				- 3.000,00
Aggiornamento Catastale				- 700,00
Oneri Condominiali				- 3.838,87
Prezzo Base				201.765,13
<b>Prezzo Base (in cifra tonda)</b>				<b>€ 201.700,00</b>

(Diconsi Euro Duecentounmilaesettecento/00)

## Conclusioni

Dopo aver dato risposta ai quesiti posti e aver stimato il valore dell' immobile pignorato seguendo i procedimenti specificati, la sottoscritta, a conclusione dell'incarico svolto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore approfondimento di quanto fin qui esposto.

### **Elenco Allegati:**

- N.1) Mappa Catastale
- N.2) Planimetria Catastale
- N.3) Visura Catastale
- N.4) Licenza Edilizia
- N.5) Certificato Abitabilità
- N.6) Pianta Piano Terra e Rialzato
- N.7) Prospetto
- N.8) Sezione
- N.9) Avviso Inizio Operazioni Peritali
- N.10) Verbale di Sopralluogo
- N.11) Istanza Vincoli
- N.12) Attestazione Vincoli
- N.13) Istanza Condominio
- N.14) Documentazione Fotografica
- N.15) Istanza Liquidazione

Cosenza, 20 Luglio 2018

IL CTU  
Arch. Rita Pingitore