

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	6
3.1 Quesito N.1.....	7
3.2 Quesito N.2.....	8
3.3 Quesito N.3.....	9
3.4 Quesito N. 4.....	9
3.5 Quesito N. 5.....	10
3.6 Quesito N. 6.....	11
3.7 Quesito N. 7.....	11
3.8 Quesito N.8.....	12
3.9 Quesito N. 9.....	13
3.10 Quesito N. 10.....	16
3.11 Quesito N. 11.....	18
3.12 Quesito N. 12.....	19
3.13 Quesito N. 13.....	19

3.14 Quesito N. 14	19
3.15 Quesito N. 15.....	20

ALLEGATI

- ✚ Allegato N. 1 – Istanza di nomina
- ✚ Allegato N. 2 – Richiesta di accesso agli atti
- ✚ Allegato N. 3 – Delega per richiesta telematica atti catastali
- ✚ Allegato N. 4 – Comunicazione inizio operazioni peritali
- ✚ Allegato N. 5 – Verbale sopralluogo
- ✚ Allegato N. 6 – Rilievo fotografico
- ✚ Allegato N. 7 – Certificato di stato civile
- ✚ Allegato N. 8 – Richiesta sanatoria
- ✚ Allegato N. 9 – Relazione di idoneità statica
- ✚ Allegato N. 10 – Richiesta di condono edilizio del 2007
- ✚ Allegato N. 11 – Certificato di destinazione urbanistica
- ✚ Allegato N. 12 – Accordo per la cessione del diritto di superficie
- ✚ Allegato N. 13 – Dati OMI
- ✚ Allegato N. 14 – Atto di opposizione a terzo
- ✚ Allegato N. 15 – Planimetrie immobile
- ✚ Allegato N. 16 – Breve descrizione
- ✚ Allegato N. 17 – Copia Perizia per pubblicazione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Imm. N. 228/2016

Banca Carime S.p.A. c/ [REDACTED]

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio PREVITE

1. PREMESSA

In data 26 luglio 2018 la sottoscritta Dott. Ing. Barbara Rovito, con studio in [REDACTED], localit  [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], iscritta all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza al n. 5046,   stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte quale esperto estimatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 228/2016 Banca Carime Spa c/ [REDACTED], come da Istanza di nomina allegata alla presente (Allegato 1).

Successivamente, in data 29 agosto 2018, la sottoscritta dinanzi al Cancelliere Francesco Greco ha formalmente accettato l'incarico previo giuramento di rito.

Per il corretto espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato i necessari sopralluoghi presso l'immobile oggetto di valutazione nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rose per l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa utile allo scopo. Sono stati effettuati anche i necessari accertamenti catastali e ipotecari tramite accesso telematico alla piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Dopo avere effettuato le opportune verifiche, comunicazioni e sopralluoghi, si è quindi proceduto alla valutazione dell'immobile con stesura della presente.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, previa analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio, nonché reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale e la piattaforma Sister, ha avuto modo di individuare in maniera univoca l'immobile oggetto del pignoramento.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nel Comune di Rose alla c.da [REDACTED], n. [REDACTED].

Per il controllo della documentazione tecnico-amministrativa dell'immobile in oggetto nonché per la verifica della regolarità edilizia, è stata inoltrata in data 14 settembre 2018 la richiesta al Comune di Rose a mezzo Pec (Allegato 2 – Richiesta di accesso agli atti).

Per quanto riguarda invece la situazione catastale e ipotecaria dell'immobile, si è data delega all'ing. [REDACTED] (Allegato 3 - Delega per richiesta telematica atti catastali) per l'accesso ai dati tramite la piattaforma Sister.

Contestualmente si è dato inizio alle operazioni peritali tramite sopralluogo presso l'immobile, allo scopo di verificarne la consistenza e la rispondenza al progetto, accertarne le condizioni nonché controllarne lo stato occupazionale e i dati catastali.

Avvisate le parti nei modi di legge, il giorno 04 ottobre 2018 la sottoscritta CTU insieme al delegato alla vendita avv. [REDACTED] ha effettuato sopralluogo congiunto presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Rose alla C.da [REDACTED] (Allegato 4 – Comunicazione inizio operazioni peritali).

Al sopralluogo erano presenti l'esecutato sig. [REDACTED] e l'ex coniuge dello stesso sig.ra [REDACTED] insieme a [REDACTED].

L'immobile in sede di separazione dei signori è stato affidato dal Giudice alla sig.ra [REDACTED] e ai figli [REDACTED] quale casa coniugale.

Durante il sopralluogo si è provveduto ad effettuare i necessari rilievi metrici a mezzo di distanziometro laser e fotografici, nonché a compilare il verbale di sopralluogo, firmato dai presenti (Allegato 5 – Verbale sopralluogo; Allegato 6 – Rilievo Fotografico).

3. RISPOSTE AI QUESITI

Prima di rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento, occorre esporre quanto verificato preliminarmente su richiesta del Giudice all'atto della nomina; si precisa quindi che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze del catasto e dei pubblici registri immobiliari dell'agenzia delle Entrate di Cosenza, dalla quale si evince che non è presente un atto di acquisto o cessione del terreno nel ventennio precedente. Detto terreno era pervenuto al Comune di Rose con titoli anteriori al 24/07/1957.

Sono presenti inoltre, nella certificazione notarile sostitutiva, i dati storici e attuali dell'immobile.

Nella documentazione non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato; esso è stato richiesto dalla sottoscritta presso il Comune di Rose e dallo stesso risulta che il Sig.

██████████ risulta essere coniugato. Probabilmente la sentenza di separazione non è stata registrata. (Allegato N. 7)

Tutto ciò fatto, la sottoscritta si appresta a rispondere ai quesiti posti dal Giudice in maniera approfondita, come di seguito riportato

3.1 Quesito N.1

Provveda l'esperto "all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"

Il bene è identificabile in maniera univoca secondo i dati catastali forniti. Esso è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 163, sub. 1, e si trova alla c.da ██████████ ████████ del Comune di Rose (██████). Esso è costituito da due appartamenti indipendenti e di conseguenza potrebbe essere diviso in due lotti da vendere separatamente.

Esso è stato oggetto di sanatoria nel 2007 (Allegato N.8 – Richiesta sanatoria), in quanto realizzato in assenza di progetto su suolo di proprietà del Comune di Rose gravato da usi civici.

E' stata riscontrata una difformità al piano terra tra ciò che è riportato sulla pianta catastale e la realtà, ovvero non è presente un vano riportato sulla pianta e identificato come "salone" il quale in realtà fa parte dell'appartamento adiacente di altra proprietà.

3.2 Quesito N.2

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

Il bene è costituito da due appartamenti indipendenti tra loro, posti uno al piano terra e l'altro al primo piano.

L'appartamento al piano terra è costituito da un ingresso, un grande salone con zona pranzo, cucina, bagno, una camera da letto matrimoniale. Ha una superficie pari a circa 100 mq lordi, ed ha due ingressi: uno direttamente dall'esterno e l'altro dal corpo scala. E' ben arredato, le finiture sono buone, i pavimenti sono in cotto, gli infissi sono in legno alluminio corredati da persiane in alluminio, le porte interne sono in legno massello così come i mobili.

E' presente un impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da termo camino, il quale è a servizio di entrambi gli appartamenti.

L'appartamento al primo piano è raggiungibile attraverso il corpo scala, esso ha una superficie pari a 163 mq lordi, è composto da un grande salone con zona pranzo, una cucina di grandezza media, un secondo vano che funge da salone anch'esso, un bagno, due camerette e una grande camera padronale. Anche qui le rifiniture sono buone, i materiali di buona qualità, sono presenti pavimenti in cotto per tutta la superficie, gli infissi sono in legno alluminio con persiane in alluminio, le porte interne in legno massello come anche i mobili, ed è mantenuto in un ottimo stato. Il riscaldamento è a pavimento, alimentato dal termo camino che si trova a piano terra.

La struttura portante, come risulta dalla Relazione di Idoneità Statica (Allegato N. 9), "è in mattoni pieni di laterizio, presenta muri maestri collegati in sommità da un cordolo di coronamento in c.a. e i solai sono in latero-cemento. Lo spessore dei muri a piano terra è di 45 cm mentre al piano primo presentano uno spessore di 30 cm".

L'immobile in base alla disciplina vigente è esente da Iva.

3.3 Quesito N.3

Provveda l'esperto "ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985"

La costruzione dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione non è iniziata prima del 2 settembre 1967.

3.4 Quesito N. 4

Provveda l'esperto "ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

L'unità immobiliare oggetto della presente Relazione Tecnica di Stima è stata realizzata tra il 1980 (inizio lavori) e il 1983 (fine lavori) senza alcun titolo abilitativo, su un terreno di proprietà del Comune di Rose gravato da usi civici. Il complesso è stato realizzato dal sig. ██████████, padre dell'esecutato, il quale ha successivamente presentato presso il medesimo Comune Richiesta di Condono (prot. n. ████████ del 29/12/1986) (Allegato N. 8).

Per la richiesta di condono sono stati effettuati tutti gli adempimenti necessari, sia in termini economici (pagamento oneri vari) che in termini tecnici (progetto in sanatoria, relazione di collaudo statico, ecc.), richiesta ripresa e completata nel 2007 dall'esecutato sig. ██████████ (Allegato N. 10).

3.5 Quesito N. 5

Provveda l'esperto "ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985"

Insieme alla richiesta della documentazione tecnica-amministrativa al Comune di Rose, è stata fatta anche richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui grava l'unità immobiliare, dal quale risulta che l'area su cui ricade il fabbricato censito al Catasto al foglio di mappa n. 12, particella n. 163 ricade interamente in zona E – Agricola e non risulta percorsa dal fuoco.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è allegato alla presente Relazione Tecnica di Stima (Allegato N. 11).

3.6 Quesito N. 6

Provveda l'esperto "ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative"

L'unità immobiliare è identificata al NCEU al foglio n. 12, particella n. 163, come da documentazione catastale presente agli atti, ed è stato possibile identificarla in maniera univoca. Essa è costituita da due appartamenti autonomi ma collegati a mezzo corpo scala, e al piano terra è presente una incongruenza tra le piante progettuali e catastali e la realtà: nelle piante è presente un vano in più identificata come "salone" che nella realtà fa parte dell'unità immobiliare adiacente e di proprietà diversa.

Non è stato possibile eseguire la variazione catastale del piano terra in quanto il vano in più (salone) fa parte dell'unità abitativa adiacente di altra proprietà la quale però non risulta essere censita presso il Catasto, per cui occorrerebbe mettere in regola anche quest'ultima; essendo però questa unità immobiliare non rientrante nella presente CTU, per poter eseguire tutto ciò è necessaria l'autorizzazione del giudice oltre che di un congruo periodo di tempo.

Si rimette quindi alla decisione del Giudice tale aspetto.

3.7 Quesito N. 7

Provveda l'esperto "ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione"

All'atto della notifica del pignoramento, come da documentazione presente in atti, la parte esecutata era già intestataria dell'immobile. Il sig. ██████████ risulta essere unico proprietario dell'immobile.

3.8 Quesito N.8

Provveda l'esperto "a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

L'immobile oggetto della presente stima è stato costruito dal sig. ██████████, padre dell'esecutato, tra il 1980 e il 1983, su un terreno di proprietà del Comune di Rose gravato da usi civici. Successivamente, nel 1986, il sig. ██████████ ha fatto richiesta di sanatoria presso il Comune di Rose, completata successivamente dal sig. ██████████, con pagamento di tutti gli oneri necessari, e nel 2007 è stata sottoscritta tra il Comune e il sig. ██████████ un accordo per la cessione del diritto di superficie per 60 anni (Allegato N. 12).

3.9 Quesito N. 9

Provveda l'esperto "a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute"

Come già esposto in precedenza, l'immobile oggetto della presente stima è costituito da due appartamenti distinti e separati, collegati da un vano scala a cui si accede dall'esterno, e posti uno al piano terra e uno al primo piano.

Per determinare il valore per metro quadro occorre tenere presente che l'immobile si trova in una zona di montagna del Comune di Rose, ovvero contrada [REDACTED], in una zona dove la gran parte delle abitazioni è stata costruita abusivamente su terreni di proprietà del Comune di Rose gravato da usi civici, come pure in questo caso, e successivamente sanati (non tutti) con richiesta di Condonò presso il Comune. In quella zona il mercato immobiliare è praticamente assente, e col tempo anche i residenti stanno abbandonando la zona e tante abitazioni risultano non occupate.

Di conseguenza non è assolutamente facile vendere l'immobile, sia in unico lotto che diviso in due lotti: bisognerebbe trovare un acquirente particolarmente interessato alla zona o un vicino che voglia allargare la sua proprietà, e considerando l'andamento del mercato immobiliare nella zona resterebbe invenduto per moltissimo tempo.

Per determinare il prezzo iniziale al mq, quindi, si è fatto riferimento innanzitutto ai dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate

(Allegato N. 13): in riferimento alla fascia extraurbana/rurale del territorio del comune di Rose, ricadente in zona R1, microzona catastale n.1, si ha un valore massimo pari a 440 €/mq e un valore minimo pari a 290 €/mq; di questi due valori è stato preso il valore medio pari a 365 €/mq.

E' stato poi fatto riferimento all'unico atto di compravendita esistente nella zona (visionato in maniera informale) relativo ad una abitazione dello stesso tipo con superficie pari a 150 mq, venduta al prezzo di 50.000,00 €, per un costo unitario di 333 €/mq.

Si è infine fatta una media dei due prezzi unitari ottenendo un costo unitario pari a 349,00 €/mq che arrotondiamo a 350,00 €/mq.

L'appartamento posto al Piano Terra ha una superficie lorda pari a 100 mq , corrispondente in questo caso alla superficie commerciale; è ben tenuto, lo stato manutentivo è buono, i materiali utilizzati sono di buona qualità così come le finiture. E' composto da ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno-salone, una camera da letto, un bagno.

L'appartamento posto al Piano Primo ha una superficie lorda pari a 163 mq, con un piccolo balcone di 3,75 mq a cui si accede dalla camera padronale; finiture buone, materiali utilizzati di buona qualità, stato manutentivo molto buono. Ha una superficie maggiore rispetto all'unità immobiliare del piano terra ed è composto da ampio salone/soggiorno, cucina abitabile, salottino laterale, tre camere da letto di cui una padronale e due più piccole, bagno. Esso ha una superficie commerciale pari a 164,12 mq.

I due appartamenti sono praticamente indipendenti, tranne che per il sistema di riscaldamento che è unico per entrambi: impianto radiante a pavimento alimentato dal termocamino a legna che si trova a piano terra.

La valutazione, partendo dal prezzo unitario calcolato come già su esposto, è stata fatta separatamente per le due unità secondo il metodo di stima per punti di merito il quale permette la stima di beni anche in assenza di un campione rigorosamente formato da beni omogenei, facendo appunto riferimento ai punti di merito (e demerito) del bene: caratteristiche posizionali

estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche tecnologiche, caratteristiche produttive, ecc.

A questo punto, fatte le dovute premesse e descrizioni, si procede con la stima delle unità immobiliari.

Partendo dal valore medio precedentemente calcolato e pari a 350,00 €/mq, si applicano i coefficienti correttivi di merito riportati di seguito, uguali per entrambe per porzioni di unità immobiliare:

CARATTERISTICA	COEFFICIENTI DI MERITO
Tipologia	1,00
Vetusta'	0,90
Finiture	1,00
Manutenzione	1,03
Ascensore	1,00
Servizi Igienici	0,95
Riscaldamento	1,05
Condizionatore	1,00
Infissi Esterni	1,03
Finestrature	1,03
Spazi Comuni	1,02
Parcheggio Comune	1,04
Esposizione	1,00
COEFFICIENTE TOTALE	1,04

Si ottiene quindi un coefficiente correttivo da applicare pari a 1,04.

Il valore di mercato unitario sarà quindi pari a:

$350,00 \text{ €/mq (valore medio unitario)} \times 1,04 \text{ (coefficiente correttivo totale)} = 364,00 \text{ €/mq.}$

Poiché la superficie convenzionale risulta essere:

- 100,00 mq per il Piano Terra
- 164,12 mq per il Piano Primo

si ha un valore di stima pari a:

- $364,00 \text{ €/mq} \times 100 \text{ mq} = 36.400,00 \text{ €}$ per il Piano Terra
- $364,00 \text{ €/mq} \times 164,12 \text{ mq} = 59.740,00 \text{ €}$ per il Piano Primo

Si ha quindi un valore finale dell'unità immobiliare pari a 36.400,00 € per il Piano Terra e 59.740,00 € per il Piano Primo.

Come già esplicitato nei paragrafi precedenti, l'abitazione fu costruita abusivamente dal sig. ██████████, padre dell'esecutato, su un terreno di proprietà del Comune di Rose gravato da usi civici; successivamente, nel 1986 il sig. ██████████ iniziò la pratica di condono edilizio presso il Comune di Rose, ripresa e completata successivamente nel 2007 dal sig. ██████████, esecutato nella presente procedura. Nello stesso contesto, il sig. ██████████ ha stipulato con il Comune di Rose un Atto di Cessione del Diritto di Superficie su terreno comunale gravato di usi civici per un periodo di 60 anni con decorrenza dalla data di stipula dell'atto.

3.10 Quesito N. 10

Provveda l'esperto "a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale"

In via teorica è possibile formare due lotti, ognuno corrispondente ad un piano, in quanto l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da due appartamenti indipendenti tra loro; nella pratica però questa soluzione non può essere attuata nell'immediato in quanto i due appartamenti hanno in comune l'impianto di riscaldamento: esso è unico, radiante a pavimento alimentato dal termocamino che si trova a piano terra; di conseguenza, prima di poter formare i due lotti occorre eseguire i lavori necessari per la trasformazione dell'impianto.

Detto ciò, una volta eseguita la trasformazione dell'impianto di riscaldamento è possibile dividere la proprietà in due lotti come di seguito:

- Appartamento al Piano Terra con superficie commerciale pari a 100 mq confinante con altra proprietà, il cui valore è di 36.400,00 €
- Appartamento al Piano Primo con superficie commerciale pari a 164,12 mq confinante con altra proprietà, il cui valore è di 59.740,00 €

In condizioni normali sarebbe sicuramente più proficuo vendere la proprietà in due lotti separati, dopo opportuno frazionamento; in realtà invece la scrivente ritiene che non è conveniente ricavare due lotti in quanto nella zona il mercato immobiliare è praticamente immobile, e così sarà per molto tempo, e gli abitanti della zona stanno a poco a poco lasciando le proprietà per dirigersi verso zone che siano comunque più abitate e vicine ai centri cittadini. La proprietà potrebbe essere acquistata al massimo da qualche vicino che intende ingrandirsi, ma come detto pocanzi gli abitanti della zona stanno lentamente abbandonando il posto. Cosa confermata anche da alcuni tecnici che vivono nel territorio di Rose.

3.11 Quesito N. 11

Provveda l'esperto "ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

Il bene oggetto della presente stima è di proprietà del sig. [REDACTED], ma al momento esso risulta abitato interamente dalla ex coniuge dello stesso, sig.ra [REDACTED], insieme a [REDACTED] alla quale è stata affidata quale casa coniugale in seguito alla separazione volontaria tra i due coniugi con atto datato 09/07/2010, omologato il 21/07/2010 e su cui è stata apposta formula esecutiva in data 19/09/2017, come risulta dall'atto di opposizione di terzo presentato dall'avv. [REDACTED] per la sig.ra [REDACTED] in data 25/09/2017 e allegato alla presente (Allegato N. 14). Da precisare che

all'interno del fascicolo relativo al procedimento non è presente alcuna documentazione in merito all'atto di separazione.

Il sig. ██████████ quindi non è residente presso l'unità immobiliare oggetto della presente stima, sita alla c.da ██████████ n. 62 del Comune di Rose, ma ██████████ presso l'abitazione della madre.

Essendo occupato anche da minori, quindi soggetti sensibili, è consigliabile non procedere al pignoramento e conseguente vendita.

3.12 Quesito N. 12

Provveda l'esperto "ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità"

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

3.13 Quesito N. 13

Provveda l'esperto "ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri"

Le planimetrie dell'immobile sono riportate nell'Allegato N.15 mentre la documentazione fotografica è riportata nell'Allegato N. 6 al presente documento.

3.14 Quesito N. 14

Provveda l'esperto "a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare"

E' stata redatta e depositata contestualmente alla presente una descrizione breve e succinta del lotto (Allegato N. 16).

3.15 Quesito N. 15

Provveda l'esperto "ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

E' stata redatta una copia della presente Perizia idonea alla pubblicazione, ovvero con i dati sensibili oscurati, e allegata alla stessa (Allegato N. 17)

RELAZIONE TECNICA
PER VARIAZIONE CATASTALE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Imm. N. 228/2016

Banca Carime S.p.A. c/ XXXXXXXXXX

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio PREVITE

RELAZIONE TECNICA PER VARIAZIONE CATASTALE

1. **PREMESSA**

La presente costituisce la Relazione Tecnica relativa alla variazione catastale cui è stato sottoposto il bene oggetto della presente CTU.

Durante il sopralluogo era emersa la difformità tra le dimensioni reali del piano terra del bene e ciò che era stato riportato catastalmente; è stato quindi necessario procedere, non senza difficoltà, alla variazione catastale del bene per poter procedere alle successive operazioni di vendita.

Essendo la scrivente non abilitata alla effettuazione della operazione di variazione catastale, ha delegato ed autorizzato il Geom. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri di Cosenza al n. [REDACTED], alla effettuazione della stessa, in quanto Tecnico Abilitato.

In allegato alla presente Delega e Preventivo del Tecnico.

2. DESCRIZIONE DELL'UBICAZIONE E DELLO STATO E CONSISTENZA DEL BENE

L'immobile oggetto della presente procedura è composto da una unità immobiliare divisa su due piani, piano terra e piano primo, in località [REDACTED] del Comune di Rose (CS).

Ubicazione del bene:

Il bene risulta ubicato nel territorio montano del Comune di Rose (CS), alla contrada [REDACTED], su un terreno di proprietà del Comune gravato da usi civici. La zona è montuosa, e nel contesto sono presenti altre abitazioni (poche) alcune delle quali lasciate dai proprietari i quali hanno preferito avvicinarsi ai centri abitati. La maggior parte di queste abitazioni, se non tutte, sono state costruite seguendo lo stesso modus operandi ovvero costruire in maniera abusiva su terreno di proprietà del comune gravato da usi civici, e solo alcune sono state poi oggetto di sanatoria. Il mercato immobiliare nella zona è praticamente fermo se non addirittura in recessione in quanto, come già detto, la maggior parte dei proprietari sta lasciando quei luoghi.

Descrizione e stato di consistenza del bene:

Il bene è composto da un fabbricato di n. 2 piano fuori terra e sottotetto non praticabile, realizzato con struttura portante in mattoni pieni di laterizio, con muri maestri

collegati in sommità da un cordolo di coronamento in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento.

Il bene è circondato da un cortile recintato, ed è confinante con altra proprietà facente parte dello stesso edificio ma esclusa dalla presente procedura.

Internamente il bene si divide su due piani indipendenti collegati da una scala; seppur costituenti un unico sub dal punto di vista catastale, e quindi un'unica unità immobiliare, i due appartamenti sono tra loro praticamente indipendenti tranne che per l'impianto di riscaldamento che è comune ad entrambi, e costituito da impianto radiante a pavimento alimentato da un termo camino posto al piano terra.

L'appartamento posto al Piano Terra ha una superficie lorda pari a 100 mq , corrispondente in questo caso alla superficie commerciale; è ben tenuto, lo stato manutentivo è buono, i materiali utilizzati sono di buona qualità così come le finiture. E' composto da ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno-salone, una camera da letto, un bagno.

L'appartamento posto al Piano Primo ha una superficie lorda pari a 163 mq, con un piccolo balcone di 3,75 mq a cui si accede dalla camera padronale; finiture buone, materiali utilizzati di buona qualità, stato manutentivo molto buono. Ha una superficie maggiore rispetto all'unità immobiliare del piano terra ed è composto da ampio salone/soggiorno, cucina abitabile, salottino laterale, tre camere da letto di cui una padronale e due più piccole, bagno. Esso ha una superficie commerciale pari a 164,12 mq.

Il bene viene considerato come unico lotto in quanto anche se si tratta di due appartamenti tra loro indipendenti, essi sono serviti da un unico impianto di riscaldamento, e di conseguenza per poter formare due lotti distinti occorre prima eseguire i lavori sull'impianto e ricavarne due.

Stato di occupazione del bene:

Il bene oggetto della presente procedura è di proprietà del sig. [REDACTED], ma attualmente esso è occupato dalla sua ex coniuge insieme ai figli minori ai quali è stato assegnato dal Giudice, in seguito alla separazione dei due, come casa coniugale.

3. VECCHIA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Prima della variazione catastale, il bene era individuato come segue

- Foglio di Mappa n. 12
- Particella n. 163
- sub. n. 1, Cat. A/2, classe U

nel Comune di Rose (CS).

4. NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

A seguito della variazione catastale effettuata dalla scrivente, tramite delega e autorizzazione a tecnico abilitato, Geom. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri di Cosenza al n. [REDACTED], il bene viene attualmente identificato catastalmente come segue:

- Foglio di Mappa n. 12
- Particella n. 163
- sub. n. 2, p. T-1, Cat. A/2, classe U
- sub. n. 3, p. T, Cat. A/2, classe U

nel Comune di Rose (CS), come da documentazione allegata.

5. CONCLUSIONI

In seguito alla variazione catastale effettuata a mezzo di tecnico abilitato alle operazioni, l'unità immobiliare oggetto della presente CTU è stata regolarizzata catastalmente ed è quindi possibile procedere alla vendita.

Il vano in più che risultava dalle piante catastali è stato costituito come subalterno a se stante, ma comunque rimane nella proprietà dell'esecutato in quanto l'unità immobiliare contigua alla quale è stato fisicamente accorpato è di altra proprietà ed è al momento abusiva e non censita presso il Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda la vendita del bene, come da istanza dell'avv. Damiano Bua per conto di UBI Banca Spa, si procederà solo sul sub. 2.

Si allegano alla presente:

- Delega autorizzativa al Tecnico abilitato Geom. [REDACTED]
- Visura catastalo post variazione

Casali del Manco (CS), 14/10/2019

Il CTU

Ing. Barbara Rovito

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2019

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	[REDACTED]

Fabbricati siti nel comune di ROSE (Codice: H565) Provincia di COSENZA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ROSE(Codice H565) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		12	163	2			A/2	U	10 vani	Totale: 294 m ² Totale escluse aree scoperte**: 293 m ²	Euro 697,22	CONTRADA SERRALONGA B SNC piano: T-1; FRAZIONAMENTO del 06/09/2019 protocollo n. CS0102850 in atti dal 09/09/2019 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 22057.1/2019)	Annotazione
2		12	163	3			A/2	U	2 vani	Totale: 55 m ² Totale escluse aree scoperte**: 53 m ²	Euro 139,44	CONTRADA SERRALONGA B SNC piano: T; FRAZIONAMENTO del 06/09/2019 protocollo n. CS0102850 in atti dal 09/09/2019 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 22057.1/2019)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 12 Rendita: Euro 836,66

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROSE con sede in ROSE	80001170788*	(1t) Proprieta' per l'area CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
2			(1s) Proprieta' superficaria per 1000/1000

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

RELAZIONE TECNICA
DI STIMA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Imm. N. 228/2016

Banca Carime S.p.A. c/ 

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio PREVITE

DESCRIZIONE BREVE DEL BENE

1. PREMESSA

La presente costituisce una descrizione breve e succinta del bene, secondo le indicazioni riportate nel Quesito n. 14 della Nomina alla sottoscritta, redatta secondo lo schema usualmente utilizzato per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, da

utilizzare proprio in occasione dell'indizione dell'asta pubblica. Essa è stata aggiornata alla luce dei nuovi dati catastali attribuiti a seguito di Variazione Catastale.

2. DESCRIZIONE DELL'UBICAZIONE E DELLO STATO E CONSISTENZA DEL BENE

L'immobile oggetto della presente procedura è composto da una unità immobiliare divisa su due piani, piano terra e piano primo, in località Serralonga B del Comune di Rose (CS).

Ubicazione del bene:

Il bene risulta ubicato nel territorio montano del Comune di Rose (CS), alla contrada Serralonga B, su un terreno di proprietà del Comune gravato da usi civici. La zona è montuosa, e nel contesto sono presenti altre abitazioni (poche) alcune delle quali lasciate dai proprietari i quali hanno preferito avvicinarsi ai centri abitati. La maggior parte di queste abitazioni, se non tutte, sono state costruite seguendo lo stesso modus operandi ovvero costruire in maniera abusiva su terreno di proprietà del comune gravato da usi civici, e solo alcune sono state poi oggetto di sanatoria. Il mercato immobiliare nella zona è praticamente fermo se non addirittura in recessione in quanto, come già detto, la maggior parte dei proprietari sta lasciando quei luoghi.

Descrizione e stato di consistenza del bene:

Il bene è composto da un fabbricato di n. 2 piano fuori terra e sottotetto non praticabile, realizzato con struttura portante in mattoni pieni di laterizio, con muri maestri collegati in sommità da un cordolo di coronamento in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento.

Il bene è circondato da un cortile recintato, ed è confinante con altra proprietà facente parte dello stesso edificio ma esclusa dalla presente procedura.

Internamente il bene si divide su due piani indipendenti collegati da una scala; seppur costituenti un unico sub dal punto di vista catastale, e quindi un'unica unità immobiliare, i due appartamenti sono tra loro praticamente indipendenti tranne che per l'impianto di riscaldamento che è comune ad entrambi, e costituito da impianto radiante a pavimento alimentato da un termo camino posto al piano terra.

L'appartamento posto al Piano Terra ha una superficie lorda pari a 100 mq , corrispondente in questo caso alla superficie commerciale; è ben tenuto, lo stato manutentivo è buono, i materiali utilizzati sono di buona qualità così come le finiture. E' composto da ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno-salone, una camera da letto, un bagno.

L'appartamento posto al Piano Primo ha una superficie lorda pari a 163 mq, con un piccolo balcone di 3,75 mq a cui si accede dalla camera padronale; finiture buone, materiali utilizzati di buona qualità, stato manutentivo molto buono. Ha una superficie maggiore rispetto all'unità immobiliare del piano terra ed è composto da ampio salone/soggiorno, cucina abitabile, salottino laterale, tre camere da letto di cui una padronale e due più piccole, bagno. Esso ha una superficie commerciale pari a 164,12 mq.

Il bene viene considerato come unico lotto in quanto anche se si tratta di due appartamenti tra loro indipendenti, essi sono serviti da un unico impianto di riscaldamento, e di conseguenza per poter formare due lotti distinti occorre prima eseguire i lavori sull'impianto e ricavarne due.

Stato di occupazione del bene:

Il bene oggetto della presente procedura è di proprietà del sig. [REDACTED], ma attualmente esso è occupato dalla sua ex coniuge insieme ai figli minori ai quali è stato assegnato dal Giudice, in seguito alla separazione dei due, come casa coniugale.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Catastralmente il bene è individuato al Foglio di Mappa n. 12, Particella n. 163, sub. n. 2, Cat. A/2, classe U, nel Comune di Rose (CS).

4. IDENTIFICAZIONE SVILUPPO CONFINI DI PROPRIETA'

Il bene oggetto della presente procedura confina lateralmente con altra proprietà non rientrante nella presente. Esso è circondato da un terreno a servizio dello stesso e recintato, ma di proprietà del Comune di Rose, essendo stato stipulato col comune di Rose un accordo per la cessione al proprietario di una porzione di terreno pari a Ha 0,0204 (circa 204 mq), quindi inferiore alla effettiva area recintata.

5. VINCOLI E SERVITU' ATTIVE SUL BENE

Il bene inizialmente fu edificato abusivamente su terreno di proprietà del Comune di Rose gravato da usi civici. Successivamente è stata presentata e ottenuta richiesta di Condonò allo stesso Ente, ed è stato stipulato tra il Comune di Rose e il proprietario un accordo per la cessione del diritto di superficie per una durata di 60 anni dalla stipula e per una area pari a 0,0204 Ha (204 mq).

Il terreno circostante è quindi di proprietà del Comune di Rose ma comunque gravato da usi civici, così come lo stesso terreno su cui poggia il fabbricato.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE

L'immobile è classificato come abitazione di tipo civile, e il suolo su cui sorge è classificato come Zona E – Agricola, come da Certificato di Destinazione Urbanistica e non risulta percorsa dal fuoco.

7. PREZZO DEL BENE

Il prezzo ottenuto dalla valutazione del bene è pari a 96.140,00 € nel complesso, diviso come segue:

- Appartamento al Piano Terra con superficie commerciale pari a 100 mq confinante con altra proprietà, il cui valore è di 36.400,00 €
- Appartamento al Piano Primo con superficie commerciale pari a 164,12 mq confinante con altra proprietà, il cui valore è di 59.740,00 €