

Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA

Data Giuramento: 28/04/2015

Procedura Esecuzione Immobiliare n° 270/2013 R.G.E.



C.T.U.

Ing. Sara Bloise



Sommario

1. Premessa e oggetto dell'incarico	3
2. Operazioni peritali.....	4
3. Quesito n°1:Descrivere sinteticamente i beni oggetti di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione per ciascun bene pignorato dovrà contenere, i seguenti elementi:.....	5
3.1 Ubicazione	5
3.2 Caratteri generali e tipologici	5
3.3 Estensione	6
3.4 Identificazione catastale.....	7
3.5 Confini	7
3.6 Natura del diritto del debitore e provenienza dell'immobile	7
3.7 Vincoli locativi (data del contratto e registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi.....	8
3.8 Situazione urbanistica precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamenti di destinazioni d'uso, ristrutturazione, ecc... ..	8
4. Quesito n°2: Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia	9
5. Quesito n°3: Stabilire se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali.....	10
6. Quesito n°4: Determinazione valore di mercato.....	10
7. Quesito n°5: Valutazione opportunità della vendita in lotti separati	13
8. Quesito n°6: Regime fiscale.....	13
9. Quesito n°7: Prospetto riassuntivo	14
10. Conclusioni	14
11. Allegati.....	15



1. Premessa e oggetto dell'incarico

La sottoscritta, Ing. Sara Bloise, nominata C.T.U., dall'III.mo Sig. Giudice, Dott. Giuseppe Greco, redige la seguente relazione di perizia relativamente alla procedura esecutiva iscritta al n°270/2013 del R. G. Esec. Immob. promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro, contro la

Dopo aver attentamente esaminato gli atti e dopo essersi recata sui luoghi oggetto della suddetta procedura si propone di rispondere fedelmente ai seguenti quesiti posti dall'III.mo Sig. Giudice:

1. Descrivere sinteticamente i beni oggetti di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;
la descrizione per ciascun bene pignorato dovrà contenere, i seguenti elementi:
 - a) ubicazione;
 - b) caratteri generali e tipologici;
 - c) estensione;
 - d) identificazione catastale;
 - e) confini;
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto edella registrazione) e situazione di possesso in capo al / ai debitore/i ovvero a terzi;
 - h) situazione urbanistica precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamenti di destinazioni d'uso, ristrutturazione, ecc...
2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).
3. stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).
4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile, e in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.
5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.
6. Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.
7. Redigere un prospetto riassuntivo nel quale si riporti:



- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

2. Operazioni peritali

Dopo aver effettuato il giuramento in data 28/04/2015, il sottoscritto C.T.U., si è da subito adoperato per dare inizio alle operazioni peritali. Ci si è recati presso l'Agenzia del Territorio per l'acquisizione delle planimetrie catastali e delle visure catastali relative alle particelle indicate negli atti. Nel frattempo si è fissata la data del sopralluogo e la comunicazione di tale data è avvenuta tramite raccomandata A/R nei confronti degli esecutati e tramite posta certificata al rappresentante legale del creditore procedente.

Il primo ed unico sopralluogo, avvenuto in data 20/05/2015, è stato effettuato in presenza della Sig.ra _____ durante il quale è stato possibile visionare i beni oggetti di pignoramento (Allegato A – Verbale di Sopralluogo). Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dell'intero immobile.

In un primo momento si è visionato il piano terra rialzato identificato al Catasto al Foglio n°45 Particella 883 sub 2.

Si è valutata la corrispondenza di questo con la planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio utilizzata come riferimento e rispetto a quest'ultima non è stata riscontrata alcuna differenza sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni che relativamente alla destinazione d'uso dell'immobile. In particolare, tale piano risulta composto da un bagno e da numero tre camere da letto identificato quindi come la zona notte dell'appartamento complessivo.

Successivamente mediante scala interna si è scesi al piano seminterrato; tale piano, sulla planimetria catastale è suddiviso in due parti. La parte annessa al piano terra rialzato è identificata ancora come sub 2 mentre un'altra parte è identificata come sub 7 come categoria C/2 e quindi come magazzino o locale deposito. Nella realtà, invece, tutta la superficie del piano seminterrato risulta annessa all'appartamento del piano terra rialzato in cui vi sono le stanze della zona giorno (cucina e soggiorno) dell'appartamento stesso.

Entrambi i piani sono accessibili dall'esterno mediante portoncino blindato. In particolare, l'accesso al piano seminterrato è dotato di cortile annesso all'appartamento recintato da inferriata metallica e pavimentato per buona parte mentre per la restante è corredato da due aiuole. Di questa resede non risulta traccia all'Agenzia del Territorio per cui si presume che sia stata realizzata successivamente all'accatastamento dell'appartamento.

Nel complesso, l'appartamento, al momento del sopralluogo risulta in ottime condizioni, non si sono riscontrate carenze strutturali e presenta un buono stato di manutenzione. Presenta infissi interni ed esterni di buona qualità ed impiantistica funzionante.

La descrizione dettagliata dei beni oggetti di pignoramento è rimandata al paragrafo n°3.3.



3. Quesito n°1: Descrivere sinteticamente i beni oggetti di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione per ciascun bene pignorato dovrà contenere, i seguenti elementi:

3.1 Ubicazione

I beni oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Rende (CS) in via Alessandro Manzoni; fanno parte di un complesso di tre fabbricati che si sviluppano a quote differenti come si può vedere dall'immagine sottostante ai quali si accede mediante cancello elettrico e cancello piccolo.

In particolare, il fabbricato in cui ricadono i beni è di altezza variabile, composto da due piani fuori terra sul lato nord-est e da tre piani fuori terra sul lato nord-ovest. I beni pignorati si trovano al piano terra rialzato ed al piano seminterrato del presente edificio.

Nel dettaglio, entrambi i piani sono destinati ad uso abitazione e sono così suddivisi:

- Piano terra rialzato destinato alla zona notte;
- Piano seminterrato destinato alla zona giorno;

Entrambi comunicanti mediante scala interna.



Figura 1–Immobile oggetto di pignoramento

3.2 Caratteri generali e tipologici

Il fabbricato, costruito intorno al 2002, è stato edificato secondo caratteristiche e sistemi costruttivi attuali.



Esso presenta struttura portante in cemento armato, con solai misti in c.a. e laterizi e tompagnatura in blocchi di laterizio con spessore totale pari a 30 cm. L'esterno del fabbricato risulta intonacato. Risulta allacciato alla rete idrica, fognaria e del gas.

Il fabbricato è dotato di cortile interamente cementato, illuminato e per una parte destinata ai posti auto, ad eccezione di aiuole perimetrali di larghezza di circa un metro in cui sono presenti piante ornamentali. L'area di pertinenza è delimitata dal lato nord e nord-ovest da un muro di sostegno di circa 4 metri di altezza mentre sul lato est da un cordolo in cemento armato di circa un metro corredato da una siepe di circa quattro metri di altezza.

In generale, l'edificio si presenta in buone condizioni sia da un punto di vista strutturale che di manutenzione.

3.3 Estensione

All'immobile si accede mediante una strada interna direttamente collegata a via Alessandro Manzoni.

Al piano terra rialzato si accede mediante scale esterne pavimentate e dotate di parapetto metallico che delimita un piccolo disimpegno sul quale si affaccia il portoncino blindato dal quale si entra nell'appartamento. Il piano terra rialzato risulta così composto:

- Corridoio di forma angolare dai quali si accede al bagno, alle camere da letto ed alle scale interne che conducono al piano seminterrato di circa 16 mq ;
- Bagno dotato di vasca da bagno, con finestra di circa 9 mq;
- Stanza da letto n°1 con balcone comunicante con la stanza da letto n°2 di circa 15 mq;
- Stanza da letto n°2 con balcone comunicante con la stanza da letto n°1 di circa 25 mq e dotata di cabina armadio;
- Stanza da letto n°3 dotata di finestra di circa 16 mq.

Dinanzi all'ingresso del piano terra rialzato vi sono due aiuole di circa 16 mq e 6 mq identificati al catasto rispettivamente come i sub 10 e 11 della particella 883, foglio 45.

Dalle scale interne si accede ai locali posti al piano seminterrato:

- Soggiorno con termocamino di circa 58 mq dal quale si accede alla cucina mediante porta scorrevole e dotato di due finestre oltre ad una in vetrocemento;
- Sottoscala di circa 8 mq adibito a ripostiglio;
- Bagno di circa 5 mq dotato di finestra;
- Cucina, dotata di finestra bassa in vetrocemento sul lato nord mentre sul lato sud finestra interna comunicante con il locale soggiorno, di circa 18 mq dalla quale si accede all'intercapedine adibito a ripostiglio;
- Intercapedine di circa 15 mq.

Ai locali del piano seminterrato si può accedere anche dal lato sud dell'abitazione mediante portoncino blindato il quale sia affaccia su un cortile di circa 60 mq in parte pavimentato.

In tutti i locali il pavimento è costituito da piastrelle in gres ad eccezione delle scale in cui il pavimento è in marmo, gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera e gli avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno. Tutte le stanze del piano superiore sono dotate di termosifoni.



Nell'allegato fotografico (Allegato F) sono riportate alcune delle foto scattate durante il sopralluogo e rappresentative dell'unità immobiliare in oggetto.

3.4 Identificazione catastale

Dalle indagini catastali effettuate risulta che i beni oggetto di pignoramento sono censiti presso l'Agenzia del Territorio con i seguenti identificativi:

Appartamento per civile abitazione facente parte del corpo di fabbrica "A" disposto su due livelli (seminterrato e piano terra rialzato) con annesse due aree di corte di pertinenza esclusiva di cui una di circa mq 16 e l'altra di mq 6 e censito al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 45 particella 883 con subalterni graffiati: sub 2, zona 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, rendita euro 477,72; sub 10 per la corte di 16 mq e sub 11 per la corte di mq 6.

Locale deposito con bagno, facente parte del corpo di fabbrica "A" di pertinenza esclusiva dell'appartamento sopradescritto, posto al piano seminterrato, della superficie di circa 60 mq e censito al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 45 particella 883 sub 7, zona 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 60 mq, rendita euro 114,65.

3.5 Confini

L'immobile confina con corte comune particella 884/1 per due lati e con gli appartamenti sub 1 di proprietà e sub 3 di proprietà

Tali dati risultano evidenti dalle visure acquisite presso l'Agenzia del Territorio e riportate nell'allegato B.

3.6 Natura del diritto del debitore e provenienza dell'immobile

Dallo studio degli atti e dalle visure storiche riportate nell'Allegato B risulta che la debitrice Sig. ra gode di Diritto di Usufrutto, dei beni sottoelencati, per 1/1 in regime di separazione dei beni mentre la debitrice

gode del diritto di Nuda Proprietà per 1/1 sui seguenti beni:

Appartamento per civile abitazione facente parte del corpo di fabbrica "A" disposto su due livelli (seminterrato e piano terra rialzato) con annesse due aree di corte di pertinenza esclusiva di cui una di circa mq 16 e l'altra di mq 6 e censito al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 45 particella 883 con subalterni graffiati: sub 2, zona 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, rendita euro 477,72; sub 10 per la corte di 16 mq e sub 11 per la corte di mq 6.

Locale deposito con bagno, facente parte del corpo di fabbrica "A" di pertinenza esclusiva dell'appartamento sopradescritto, posto al piano seminterrato, della superficie di circa 60 mq e censito al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:



- Foglio 45 particella 883 sub 7, zona 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 60 mq, rendita euro 114,65.

L'unità immobiliare censita al foglio 45 particella 883 sub 2, sub 10 e sub 11 è così distinta per giusta costituzione del 20/04/2004 n. 1131.1/2004.

L'unità immobiliare censita al foglio 45 particella 883 sub 7 è così distinta per costituzione del 20/04/2004 n. 1131.1/2004.

Il terreno censito al foglio 45 particella 883, ente urbano di are 10.35, comprendente il foglio 45 particella 886, è così distinto per il tipo mappale del 05/03/2004 n. 58228.2/2004 del precedente terreno censito al foglio 45 particella 883, ente urbano di are 08.80, a sua volta così distinto dal tipo mappale del 05/03/2004 n. 58228.1/2004 del precedente terreno censito al foglio 45 particella 673, uliveto di are 14.60, a sua volta così distinto per frazionamento del 23/09/1992 n. 3524.900/1992 del precedente terreno censito al foglio 45 particella 172, uliveto di are 52.90, a sua volta così distinto dall'impianto meccanografico del 16/04/1985.

Il terreno censito al foglio 45 particella 886, unito al foglio 45 particella 883, ora soppresso, era così distinto per il tipo mappale del 05/03/2004 n. 58228.2/2004 del precedente terreno censito al foglio 45 particella 886, ente urbano di are 01.55, a sua volta così distinto per tipo mappale del 05/03/2004 n. 58228.1/2004 del precedente terreno censito al foglio 45 particella 674, uliveto di are 12.00, a sua volta così distinto per frazionamento del 23/09/1992 n. 3524.900/1992 del precedente terreno censito al foglio 45 particella 172, uliveto di are 52.90, a sua volta così distinta dall'impianto meccanografico del 16/04/1985.

3.7 Vincoli locativi (data del contratto e registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi

Per rispondere al suddetto quesito si è fatta richiesta all'Agencia delle Entrate della presenza di contratti di locazione relativi ai beni oggetto della presente perizia. La richiesta ha dato esito negativo come si evince dall'allegato G.

3.8 Situazione urbanistica precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamenti di destinazioni d'uso, ristrutturazione, ecc...

Lo strumento urbanistico vigente è la Variante al P.R.G. adottato con delibera di C.C. n°3 del 31/1/2001 e resa esecutiva con delibera di C.C. n°6 del 03/03/2003. Il fabbricato, secondo tale strumento urbanistico ricade in zona di completamento B3.

Per l'immobile in oggetto, restano attuabili solo gli interventi di ristrutturazione (manutenzione ordinaria e straordinaria), nonché il cambio di destinazione d'uso.



4. Quesito n°2: Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia

Per rispondere a questo quesito si sono rese necessarie accurate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende. Da queste, relativamente al fabbricato, è stata riscontrata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n° 103 rilasciata dal Comune di Rende il 09 Luglio 2002 (Allegato C);
- Concessione Edilizia n° 62 rilasciata dal Comune di Rende il 30 Aprile 2003 (Allegato C);
- Concessione Edilizia n° 55 rilasciata dal Comune di Rende il 04 Marzo 2004 (Allegato C);
- Certificato di Agibilità n° 430 rilasciata dal Comune di Rende il 24 Giugno 2004 (Allegato C).

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto alle tavole allegate al Permesso di Costruire e rispetto alle planimetrie reperite all'Agenzia del Territorio. Tali differenze consistono nel fatto che il piano seminterrato non consiste in un locale cantina – garage come indicato nel Certificato di Agibilità e nelle tavole progettuali ma in una civile abitazione in particolare è destinato alla zona giorno dell'appartamento infatti sono stati realizzati un ampio soggiorno al posto del garage e la cucina al posto della cantina. Il locale cucina – soggiorno nelle tavole progettuali è localizzato al piano terra rialzato invece nella realtà al posto di esso vi è un'altra stanza da letto. Tali modifiche sono indicate nelle planimetrie elaborate a seguito del sopralluogo (Allegato D). Inoltre, rispetto alle planimetrie progettuali ed alla planimetria catastale, è stato realizzato un cortile antistante l'ingresso del piano seminterrato vale a dire al lato sud dell'abitazione.

Tale recede, in parte cementata ed in parte costituita da aiule, è recintata e si accede ad essa mediante cancelletto metallico.

In merito a tali modifiche riscontrate rispetto alle planimetrie catastali e rispetto a quelle reperite presso il Municipio, non si è riscontrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende alcuna documentazione.

Sostanzialmente, affinché l'appartamento sia conforme al permesso di costruire rilasciato è necessario, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che si verificano le seguenti condizioni:

- 1) che i lavori sono stati eseguiti secondo il progetto approvato ed allegato al provvedimento edilizio citato in premessa, per quanto riguarda la sagoma – superfici utili – dimensioni – destinazioni d'uso – ubicazione planimetrica all'interno del lotto di pertinenza – distribuzione interna dei locali ed aspetto esteriore dell'edificio;
- 2) che sono state rispettate ed eseguite tutte le prescrizioni riportate nei provvedimenti edilizi rilasciati e quelle di legge e regolamentari vigenti;
- 3) che il fabbricato è idoneo e correttamente eseguito sotto il profilo statico;
- 4) che i muri sono convenientemente prosciugati e gli ambienti possiedono i necessari requisiti di salubrità;
- 5) che non esistono cause di insalubrità e di pericolo, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di igiene e sicurezza.

Per quanto detto in precedenza il punto 1 non risulta rispettato, per cui, al fine di sanare tali difformità è necessario attivare una sanatoria e più precisamente, come da indicazioni fornite



dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, si tratta di richiedere una SCIA in sanatoria che prevede in termini di costi, un contributo minimo di € 516,00.

Inoltre, poiché la planimetria rilevata risulta difforme rispetto a quella catastale è necessario procedere all'accatastamento di entrambe le planimetrie apportando le modifiche realizzate.

Per la procedura di accatastamento non si può identificare un costo fisso perché questo dipende dalla parcella del professionista che effettua la procedura stessa. Dalla consultazione di diversi professionisti, tale costo, è stato stimato in € 1.000,00.

5. Quesito n°3: Stabilire se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali

Come risultante dallo studio degli atti e come confermato da ispezione legale effettuata presso L'agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Allegato E) a carico dei beni oggetto di procedimento, risultano:

Per tutte le particelle:

ATTO NOTARILE PUBBLICO (IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO) ISCRIZIONE del 06/08/2004 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 22186 Pubblico ufficiale SCORNAJENCHI RICCARDO Repertorio 68966/22423 del 05/08/2004.

(ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) TRASCRIZIONE del 21/10/2013 - Registro Particolare 20509 Registro Generale 27909 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1533 del 16/09/2013

Dall'analisi dell'atto di compravendita dei beni oggetto della presente perizia, identificati al foglio 45 particella 883 sub 2,10, 11 e 7 a rogito del Notaio Scornajenchi Riccardo del 10 agosto 2004 rep. n. 69100/22459, trascritto in data 12 agosto 2004 ai nn. 22846 R.G. e 16638 R.P non è stata riscontrata la presenza di altre limitazioni, iscrizioni, ipoteche, privilegi.

6. Quesito n°4: Determinazione valore di mercato

Al fine di definire il valore degli immobili oggetti di pignoramento si ricorre al metodo di stima sintetica.

Tale metodo detto anche di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Si è adottato come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene usato nelle libere contrattazioni di compravendita.



Per quanto riguarda il fabbricato, si è tenuto conto delle caratteristiche di localizzazione come la zona di ubicazione rispetto al centro urbano, il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, *il livello di qualificazione dell'ambiente esterno, la disponibilità di verde pubblico, l'amenità del sito, l'assenza di inquinamento etc.*; di caratteristiche di posizione come l'esposizione e la luminosità; di caratteristiche tipologiche come lo stato conservativo, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e alla presenza di pertinenze esterne. Infine una corretta stima non può prescindere dalla mancanza di valutazione delle *caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi.*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si sono consultate diverse agenzie immobiliari presso le quali sono in vendita immobili della stessa tipologia (stessa epoca di costruzione e ricadenti nella stessa zona) e confrontato tale valore con quello della banca dati delle Quotazioni Immobiliari disponibile presso l'Agenzia delle Entrate.

Per fare ciò, si è proceduto a ricercare la zona OMI nella quale ricade il fabbricato per individuarne il valore di mercato medio individuata come zona D7 – Periferica: Surdo, Pirelle, Petroni, Malvitani, Forge vecchie.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Periferica SURDO-PIRELLA-PETRONI-MALVITANI-FORGE VECCHIE

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 0

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	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	4,4	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3,3	4,9	L
Box	NORMALE	400	550	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L	4,1	6	L

Facendo una media tra quest'ultimo valore e quello reperito dalla consultazione delle agenzie immobiliari si ottiene un valore di partenza pari a 1100,00 €/mq. Successivamente, si è proceduto ad un'applicazione di coefficienti sulla base delle caratteristiche elencate precedentemente:

Caratteristiche di localizzazione: +0,1%

Il fabbricato in oggetto è localizzato in una zona del Comune di Rende di tipo residenziale per cui l'area è caratterizzata per lo più da altri fabbricati e villette. Ciò nonostante, il centro urbano



è localizzato a pochi chilometri e quindi i servizi quali scuole, uffici ecc.. sono facilmente raggiungibili. Le caratteristiche della zona fanno sì che sia priva di inquinamento, inoltre, nelle vicinanze le aree a verde rendono l'aria circostante pura e salubre.

Caratteristiche di posizione: -1%

La distanza tra il fabbricato e le altre costruzioni è tale da garantire che il piano terra rialzato sia pienamente investito dalla luce solare e sufficientemente areato. Tuttavia, il fatto che la zona giorno dell'appartamento sia al piano seminterrato rende poco areato ed illuminato il lato seminterrato che dispone, sul lato interrato, di finestre in vetrocemento di modeste dimensioni.

Caratteristiche tipologiche: +0,1 %

Il fabbricato costruito nel 2002 si presenta da un punto di vista strutturale in buone condizioni. Gli spazi di entrambi i piani sono abbastanza ampi e tali da garantire che gli ambienti siano accoglienti e comodi. La presenza di due bagni, uno con doccia e l'altro con vasca da bagno, e di tre stanze da letto rendono l'appartamento abbastanza confortevole. Gli ambienti, come già detto, sono tutti riscaldati da termosifoni al piano superiore e dal termocamino al piano inferiore.

L'applicazione di tali coefficienti determina una detrazione che porta ad un valore finale di €966/mq. Per determinare il valore di stima dell'immobile bisogna moltiplicare i valori ottenuti per le superfici utili dell'unità immobiliare. Tali superfici sono state calcolate sulla base del D.P.R. 138/98 - *Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96.*

In seguito viene riportato il metodo di computazione:

- I muri esterni sono stati computati per intero perché di spessore inferiore a 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento;
- La superficie dei vani principali è stata computata per intero;
- Il balcone è stato computato nella misura del 30%;
- L'intercapedine è stata computata nella misura del 50% in quanto si tratta di un vano accessorio comunicante;
- Le corti nella misura del 30% per i primi 25 mq e del 10% per la restante parte.

Nella tabella successiva è riportato il confronto tra la superficie lorda e quella netta sulla base di quanto detto in precedenza:



	Interni	Balcone	Vano Scale	Intercapedine	Corte	Totale
Superficie Lorda (mq)	178,03	7,68	6,95	15,42	60+22	230,08
Superficie Netta (mq)	178,03	2,304	6,95	7,71	13,2	208,20

Moltiplicato il valore di mercato dell'appartamento per il totale delle superfici nette si ha un valore complessivo dell'unità immobiliare di €201.115,40. Tuttavia, è necessario tener conto di:

- costi per risanare difformità con la documentazione acquisita come descritto al paragrafo 4, consistenti in € 516,00 (presentazione SCIA in sanatoria);
- costi per l'accatamento identificati con € 1.000,00.

Per cui, la stima finale delle unità, censite all'Agenzia del Territorio al Foglio n.45 Particella 883 sub 2, 10 e 11 e sub 7, è pari a €199.599,40.

La stima complessiva dei beni oggetti di pignoramento ammonta a €199.599,40.

7. Quesito n°5: Valutazione opportunità della vendita in lotti separati

I beni pignorati consistono in un unico appartamento posto su due piani, piano seminterrato e piano terra rialzato, corredato da due corti antistanti l'appartamento per cui si esclude la possibilità di vendita a lotti.

8. Quesito n°6: Regime fiscale

Il trasferimento della proprietà degli immobili derivante dalla vendita giudiziaria, tra il proprietario esecutato e i soggetti aggiudicatari deve ritenersi escluso dal campo di applicazione dell'IVA per mancanza del presupposto soggettivo di cui all'art. 1 del DPR n.633/1972. Oltre a questa, come per legge, sono dovute le imposte ipotecarie e catastali.



9. Quesito n°7: Prospetto riassuntivo

DESCRIZIONE	<p>I beni oggetto di pignoramento, oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n°270/2013 consistono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appartamento per civile abitazione facente parte del corpo di fabbrica "A" disposto su due livelli (seminterrato e piano terra rialzato) con annesse due aree di corte di pertinenza esclusiva di cui una di circa mq 16 e l'altra di mq 6 e censito al Catasto Fabbricati con i seguenti dati • Locale deposito con bagno, facente parte del corpo di fabbrica "A" di pertinenza esclusiva dell'appartamento sopradescritto, posto al piano seminterrato, della superficie di circa 60 mq.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	<p>I beni di cui sopra, localizzati nel Comune di Rende in via Alessandro Manzoni, località Petroni, sono identificati presso l'Agenzia del Territorio:</p> <p>relativamente all'appartamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 45 particella 883 con subalterni graffati: sub 2, zona 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, rendita euro 477,72; sub 10 per la corte di 16 mq e sub 11 per la corte di mq 6. <p>E relativamente al locale deposito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 45 particella 883 sub 7, zona 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 60 mq, rendita euro 114,65
LIMITAZIONI LEGALI	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO (IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO) ISCRIZIONE del 06/08/2004 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 22186 Pubblico ufficiale SCORNAJENCHI RICCARDO Repertorio 68966/22423 del 05/08/2004.</p> <p>(ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) TRASCRIZIONE del 21/10/2013 - Registro Particolare 20509 Registro Generale 27909 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1533 del 16/09/2013</p>
VALORE DI STIMA	<p>Appartamento su due piani con superficie lorda di circa 180 mq con cortile annesso.</p> <p>€199.599,40</p>

10. Conclusioni

La presente relazione composta di n° 15 pagine esclusi gli allegati viene trasmessa telematicamente al Tribunale di Cosenza e depositata presso la cancelleria della Sezione



Esecuzioni Immobiliari corredata di CD contenente la perizia con nominativi oscurati. In ottemperanza all'art. 173 comma 3 delle disp. di att. del Codice di Procedura Civile la presente relazione completa di allegati viene trasmessa alle parti.

Il sottoscritto C.t.u., *dott. ing. Sara Bloise*, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per eventuali chiarimenti.

11. Allegati

Allegato A – Verbale di sopralluogo

Allegato B – Documentazione Catastale

Allegato C – Documentazione Urbanistica

Allegato D – Piante dell'immobile – Scala 1:100

Allegato E – Ispezioni ipotecarie

Allegato F – Documentazione Fotografica

Allegato G – Documentazione amministrativa

Cosenza, 17/06/2015

