

TRIBUNALE CIVILE DI

COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI

IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE n.345/2014 R.G.E.I.

VERTENZA TRA

Banca per lo Sviluppo della

Cooperazione di Credito spa e per essa

BCC Gestione Crediti - Società

Finanziaria per la Gestione dei Crediti

spa (creditrice)

e

..... (debitori)

GIUDICE: dott. Francesca Goggiamari

C.T.U.: ing. Marilena Collorafi

Cosenza, 24.01.2018.

Il C.T.U.

ing. Marilena Collorafi



1.0 PREMESSA (Conferimento Incarico - Formulazione Quesiti)

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, nella persona della dott.ssa Francesca Goggiamani, conferiva alla sottoscritta, ingegnere Marilena Collorafi, con studio in Cosenza, Viale Trieste n.80, l'incarico di C.T.U. nel Procedimento Esecutivo n.345/2014 pendente tra

Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito spa e per essa BCC Gestione Crediti - Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti spa (creditore procedente)

e

(debitori esecutati)

Prestato il giuramento di rito, mi venivano sottoposti i seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante 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 corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al 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 rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;**



2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, 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 L. 28 febbraio 1985, n.47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'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 del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione stimativa 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 stimativa i tipi debitamente approvati



dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo 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 opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e 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.

L'Ill.ma dott.ssa Francesca Goggiamani fissava il termine per il deposito della Relazione Tecnica Peritale scritta in almeno giorni 45 prima (03.02.2018) dell'udienza fissata per il 20.03.2018.

Lo stesso Giudice, all'udienza del 15.09.2017, nominava ed autorizzava il C.T.U., geom. al ritiro dei fascicoli di parte, oggetto della presente vertenza.

Il C.T.U. geom. non si è presentato nella data fissata per il giuramento dinanzi al cancelliere, senza dare giustificazione per l'assenza.

In seguito, in data 08.11.2017, l'Ill.ma dott.ssa Francesca Goggiamani nomina in sostituzione la sottoscritta ing. Marilena Collorafi come C.T.U., fissando il giuramento in data 15.11.2017.



Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 11.12.2017 alle ore 16.00 con sopralluogo presso l'immobile dei signori _____ previo avviso inoltrato tramite raccomandata A.R. ad entrambi i proprietari in data 30.11.2017. Nella predetta data non è stato possibile accedere agli immobili per assenza dei proprietari.

Successivamente, il sottoscritto CTU ha contattato direttamente il signor _____ ed è stato fissato un nuovo sopralluogo che è avvenuto in data 15.01.2018 alle ore 16.00.

L'immobile oggetto della presente perizia è:

1. Appartamento, sito nel Comune di San Vincenzo La Costa, frazione Gesuiti, via Pietro Nenni n.4 e precisamente immobile posto al Piano Terra composto da sei vani catastali e area di corte di pertinenza esclusiva. In catasto è riportato al foglio 14, particella 656 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento) e particella 656 sub 10 (area di corte di mq. 24) di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____ rispettivamente per $\frac{1}{2}$.

2.0 DOCUMENTAZIONE IN ATTI A DISPOSIZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ingegnere Mariilena Collorafi, al fine di dare risposta esauriente ai quesiti posti, ha proceduto all'acquisizione del maggior numero di dati ed elementi di indagine, utili per una corretta e completa valutazione, ed a tal fine si è proceduto, in prima istanza, ad un approfondito studio della documentazione in atti costituita da:

- A) fascicolo dell'Espropriazione immobiliare;
- B) fascicolo di parte della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito spa - BCC Gestione Crediti e per essa Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti spa, rappresentata e difesa dall'avvocato _____ con studio in via _____ 87100 Cosenza (CS).



3.0) COMPITI DEL C.T.U. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3.1) *Compiti e requisiti del C.T.U.*

Il compito del C.T.U. è quello di rendere chiaro al Giudice tutto ciò che è inerente a questioni tecniche, deve infatti accertare e/o rilevare l'accaduto con assoluta imparzialità e serenità di giudizio, facendo affidamento sul proprio bagaglio culturale e sulla propria competenza, evidenziando gli elementi certi ed oggettivi di valutazione, per una corretta amministrazione della giustizia.

In sintesi, il Consulente deve svolgere compiutamente il proprio compito assumendo un ruolo di "Super Partes", indirizzando le proprie indagini ed accertamenti alle argomentazioni richieste dai quesiti formulati.

3.2) *Svolgimento delle Operazioni Peritali*

Per quanto concerne lo svolgimento dell'iter peritale, il C.T.U., in data 15.01.2018 alle ore 16.00, fissava sopralluogo tecnico presso l'immobile del signor _____ e della sig.ra _____ sito in San Vincenzo La Costa, via Pietro Nenni n.4.

Al sopralluogo partecipava, oltre alla sottoscritta, la figlia del signor _____

Durante detto sopralluogo veniva ispezionato l'immobile oggetto della perizia, si procedeva alla misurazione di tutti i locali e si fotografavano i luoghi relativi all'immobile di che trattasi.

- A) Appartamento, sito nel Comune di San Vincenzo La Costa, frazione Gesuiti, via Pietro Nenni n.4 e precisamente immobile posto al Piano Terra composto da sei vani catastali e area di corte di pertinenza esclusiva. In catasto è riportato al foglio 14, particella 656 sub 1 cat. A/3 piano terra (appartamento) e particella 656 sub 10 (area di corte di mq 24) di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____ rispettivamente per $\frac{1}{2}$.

4.0) RISPOSTE AI 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



compravendita redatto dal notaio Carlo Viggiani di Cosenza (CS) in data 12.09.2006 rep.69625 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Cosenza il 14.09.2006 al n.20976 R.P. e 31272 R.G., in regime di

Sul predetto immobile grava:

1. iscrizione di ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo a favore di Banca di Credito Cooperativo San Vincenzo La Costa contro

e sig.ra

per i diritti

pari ad $\frac{1}{2}$, giusto atto a rogito del notaio Carlo Viggiani di Cosenza del 12 settembre 2006 rep. n.69626 racc.23628 e trascritto a Cosenza il 14 settembre 2006 al n.6126 R.P. e 31273 R.G.;

2. atto di pignoramento immobiliare del 05.11.2014 n.2719 trascritto presso l'ufficio Provinciale di Cosenza in data 15.12.2014 al n.29133 R.G. e 23665 R.P. in favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito spa, contro il sig.

e la sig.ra

in regime di

e rispettivamente per $\frac{1}{2}$;

3. istanza di vendita presentata dalla BCC Gestione Crediti – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti Spa con sede in Roma, Piazza Beata Vergine del Carmelo n.4/5 – palazzina 1, di € 91.177,36 depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza in data 16.01.2015;

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

Non sono state acquisite le mappe censuarie in quanto trattasi di immobile e non di terreno. Per l'immobile in questione è stata acquisita la visura catastale, la pianta e la planimetria.



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;

- A) Unità immobiliare, sita nel Comune di San Vincenzo-La Costa, frazione Gesuiti, via Pietro Nenni n.4 e precisamente appartamento a piano terra, composto da ingresso, n.2 wc, cucina-soggiorno-pranzo e n.3 (tre) camere da letto oltre ripostiglio sottoscala ed un balcone. Sul davanti corte esclusiva di pertinenza di mq 24. In catasto è riportato al foglio 14, particella 656 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento) e particella 656 sub 10 (area di corte di mq 24) di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____ rispettivamente per $\frac{1}{2}$.

L'appartamento si trova ubicato in zona scarsamente urbanizzata e in zona periferica rispetto al centro e alle attività commerciali e di servizi. All'appartamento si accede direttamente dalla via pubblica denominata via Pietro Nenni. L'appartamento è recintato e sul davanti è dotato di una piccola corte pertinenziale, direttamente annessa all'appartamento.

L'appartamento confina dai lati Est ed Ovest con altre unità immobiliari simili.

L'appartamento è realizzato con struttura in cemento armato. L'ingresso all'appartamento avviene dalla corte di proprietà. L'appartamento costituisce dimora fissa della famiglia del signor _____. Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato e completamente arredato.



Allo stato attuale, l'appartamento in oggetto è costituito da sei vani catastali, n.2 servizi igienici, ingresso, corridoio, cucina- soggiorno e tre locali adibiti a letto oltre ripostiglio sottoscala.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in mattonelle in gres porcellanato. L'appartamento si presenta ben tenuto. I servizi igienici si presentano in buono stato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori.

All'interno dell'appartamento le porte sono in legno tamburato, di tipo normale, si riscontra efficienza e funzionalità a tutte le finestre ed i balconi. Non è stata riscontrata alcuna anomalia agli impianti idrici, elettrici e termico.

Nel complesso si può affermare che l'appartamento è in buono stato di manutenzione ed i materiali impiegati sono di buona qualità.

Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico (allegato n.4).

Come si rileva dalla pianta (allegato n.2) e dalla visura (allegato n.3), l'appartamento è composto da sei vani, n.2 servizi igienici, un ingresso, una cucina-soggiorno e tre camere da letto oltre un ripostiglio sottoscala, per una superficie lorda di mq 118 circa, oltre mq 15 di balconi e mq 24 corte esterna di pertinenza.

Per la determinazione del valore di mercato saranno utilizzati i predetti dati di superficie.

L'appartamento è stato acquistato dal signor

_____ e dalla sig.ra

_____ con atto di compravendita redatto dal

notaio Carlo Viggiani di Cosenza (CS) in data 12.09.2006 rep.69625 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Cosenza il 14.09.2006 al n. 20976 R.P. e 31272 R.G., in regime di

Sull'appartamento grava un'ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo-La Costa contro

_____ e sig.ra

_____ per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$,

giusto atto a rogito del notaio Carlo Viggiani di Cosenza del 12 settembre 2006 rep. n.69626 trascritto a Cosenza il 14 settembre 2006 ai nn. 6126 R.P. e 31273 R.G. e un atto di pignoramento giudiziario del 05.11.2014 n.2719 trascritto presso l'ufficio Provinciale di Cosenza in data 15.12.2014 ai nn. 29133 R.G. e 23665 R.P. in favore di Banca per lo Sviluppo



della Cooperazione di Credito spa, contro il sig.

_____ e la sig.ra

_____ in regime di _____ e

rispettivamente per $\frac{1}{2}$.

Alla luce di quanto sopra, il C.T.U. determinerà, quindi, il valore di mercato del bene di proprietà del signor _____ e della sig.ra _____. Come già specificato, l'appartamento oggetto di pignoramento è adibito a civile abitazione dal debitore esecutato, è dimora fissa della famiglia del signor _____ e su di esso non grava alcun vincolo locativo.

Sotto il profilo urbanistico, occorre precisare che non vi è alcuna possibilità di ulteriore edificazione o ampliamento in quanto l'appartamento fa parte di uno stabile non soggetto a modificazioni in forma individuale.

In conformità al P.R.G. del Comune di San Vincenzo La Costa, l'appartamento può essere oggetto di ristrutturazione e di cambiamento di destinazione d'uso.

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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi allo stato dei luoghi, ed in particolare:

Appartamento, sito nel Comune di San Vincenzo La Costa, frazione Gesuiti, via Pietro Nenni n.4 e precisamente posto al Piano Terra composto da sei vani catastali e area di corte di pertinenza esclusiva. In catasto è riportato al foglio 14, particella 656 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento) e particella 656 sub 10 (area di corte di mq 24) di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____ rispettivamente per $\frac{1}{2}$.



Detto appartamento è stato acquistato dal signor

, e dalla sig.ra

con atto di

compravendita redatto dal notaio Carlo Viggiani di Cosenza (CS) in data 12.09.2006 rep. 69625 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Cosenza il 14.09.2006 al n. 20976 R.P. e 31272R.G., in regime di

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;

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Trattasi di fabbricati, per cui nessuna indicazione urbanistica viene riportata.

Sotto il profilo urbanistico, occorre precisare che, per quanto riguarda l'unità immobiliare, non vi è alcuna possibilità di ulteriore edificazione o ampliamento in quanto l'immobile fa parte di un complesso edilizio ben definito e non soggetto a modifiche in forma individuale. In conformità al P.R.G. del Comune di San Vincenzo La Costa, l'immobile oggetto di perizia può essere oggetto di ristrutturazione.

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 L. 28 febbraio 1985, n.47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli



eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'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;

Appartamento, sito nel Comune di San Vincenzo La Costa, frazione Gesuiti, via Pietro Nenni n.4 e precisamente posto al Piano Terra composto da sei vani catastali e area di corte di pertinenza esclusiva. In catasto è riportato al foglio 14, particella 656 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento) e particella 656 sub 10 (area di corte di mq 24) di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____ rispettivamente per $\frac{1}{2}$.

Detto appartamento è stato acquistato dal signor _____

e dalla sig.ra _____

con atto di compravendita redatto dal notaio Carlo Viggiani di Cosenza (CS) in data 12.09.2006 rep.69625 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Cosenza il 14.09.2006 al n. 20976 R.P. e 31272R.G., in regime di _____

Non si riscontrano abusi rispetto agli atti acquisiti.

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

Non è possibile procedere alla vendita per lotti, in quanto trattasi di unità immobiliare con un solo ingresso e strettamente funzionale.



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

Non è possibile procedere ad una divisione del bene per quota.

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;

Appartamento, sito nel Comune di San Vincenzo La Costa, frazione Gesuiti, via Pietro Nenni n.4 e precisamente posto al Piano Terra composto da sei vani catastali e area di corte di pertinenza esclusiva. In catasto è riportato al foglio 14, particella 656 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento) e particella 656 sub 10 (area di corte di mq 24) di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____ rispettivamente per $\frac{1}{2}$.

Detto appartamento è stato acquistato dal signor _____

e dalla sig.ra _____

con atto di _____



compravendita redatto dal notaio Carlo Viggiani di Cosenza (CS) in data 12.09.2006 rep.69625 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Cosenza il 14.09.2006 al n. 20976 R.P. e 31272 R.G., in regime di

L'appartamento risulta essere la dimora fissa della famiglia del signor
ed al momento del sopraluogo è stato trovato completamente arredato.

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

Appartamento, sito nel Comune di San Vincenzo La Costa, frazione Gesuiti, via Pietro Nenni n.4 e precisamente posto al Piano Terra composto da sei vani catastali e area di corte di pertinenza esclusiva. In catasto è riportato al foglio 14, particella 656 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento) e particella 656 sub 10 (area di corte di mq 24) di proprietà del sig.
e della sig.ra rispettivamente per ½.

L'appartamento risulta essere la dimora fissa della famiglia del signor
ed al momento del sopraluogo è stato trovato completamente arredato.

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;

Nessun bene pignorato è sottoposto ad alcun vincolo.

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;



L'immobile pignorato ricade all'interno di un complesso edilizio composto da due unità abitative adibite a civile abitazione. I proprietari del complesso edilizio non hanno mai costituito un condominio, trattandosi di poche unità abitative. Per tale motivo non sono conteggiate alcuna spesa condominiale, né ordinaria né straordinaria.

Si precisa che il complesso edilizio è completamente rifinito e non necessita di opere di manutenzione a breve termine. Pertanto, le spese di gestione si devono riferire alla mera manutenzione ordinaria dell'immobile di proprietà.

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

Occorre precisare che la valutazione richiesta è inerente al valore attuale degli immobili, anche denominato valore di mercato, ovvero il prezzo di acquisto o di vendita che una persona "di buon senso" può concordare con il venditore o acquirente, tenendo in conto che il bene permutabile possa essere sfruttato a condizioni vantaggiose pur non negando l'esistenza di rischi derivanti sia dall'esterno (fenomeni naturali, condizioni di mercato ecc.) che dall'interno (possibilità di rotture e crolli, ecc.).



Per quanto concerne gli immobili, generalmente nella determinazione del valore di mercato si considerano:

- a. l'immobile nella sua globalità, includendo cioè il valore dei fabbricati, dei relativi terreni di pertinenza e delle infrastrutture;
- b. i fattori esterni più influenti, ovvero posizione geografica, vie di accesso, oneri locali, indice di edificabilità, leggi speciali etc..

A tal fine, si deve fare riferimento ai prezzi (e possibilmente anche all'andamento delle fluttuazioni nel tempo) del mercato immobiliare locale, atteso che il valore di mercato è influenzato dagli scambi che riguardano beni uguali o quantomeno simili a quello soggetto a stima.

Il procedimento di stima dei fabbricati può essere analitico o sintetico:

- la stima analitica si esegue per valutare un fabbricato secondo il reddito che esso produce;
- la stima sintetica si determina moltiplicando l'entità del parametro del fabbricato/immobile da valutare per il prezzo riferito all'unità parametrica scelta.

La ricerca del prezzo unitario è opportuno che venga, pertanto, eseguita in base ad un'indagine statistica da condurre nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima. Al valore così determinato, si potranno apportare eventuali aggiunte e detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene.

La stima sintetica comparativa può essere a sua volta effettuata:

- in base a parametri tecnici quali il costo/vuoto per pieno (Vpp);
- costo/mq di superficie utile o coperta;
- in base ai parametri economici quali fitto e reddito relativi ad altri fabbricati simili, già compravenduti.

Il procedimento di stima si può suddividere in una fase soggettiva e oggettiva.

Nella fase oggettiva il perito ricerca tutti i dati necessari per la stima, consistenti in dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura o vani), stato di conservazione, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade ed esposizione.

Nella fase soggettiva il consulente effettua le sue valutazioni in merito al saggio di capitalizzazione, alla scelta dei beni da porre a confronto con quello da stimare e



conseguente attribuzione del valore unitario, nonché alle determinazioni di eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

I fattori che influenzano una stima possono essere intrinseci o estrinseci.

Costituiscono fattori intrinseci la superficie, l'estetica, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in funzione dell'uso, i servizi, e soprattutto la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito l'immobile.

Costituiscono fattori estrinseci, invece, la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, ai servizi ed al centro abitato, l'esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona ed, in particolar modo, i trasporti pubblici, l'energia elettrica, gas, metano ed acqua, ceto sociale prevalente nel quartiere.

Sulla scorta dei criteri e delle metodologie espressi, in relazione alla descrizione dei beni immobili oggetto della presente valutazione nonché alle sue caratteristiche e condizioni di stato (chiaramente evidenziate anche dagli elaborati grafici e dai rilievi fotografici – allegati n.2, 3 e 4), si è in grado di dare risposta esauriente e compiuta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Goggiamani, utilizzando un procedimento di stima sintetico.

Per quanto sopra detto, si conferma che trattasi di:

Appartamento, sito nel Comune di San Vincenzo La Costa, frazione Gesuiti, via Pietro Nenni n.4 e precisamente posto al Piano Terra composto da sei vani catastali e area di corte di pertinenza esclusiva. In catasto è riportato al foglio 14, particella 656 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento) e particella 656 sub 10 (area di corte di mq 24) di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____ rispettivamente per $\frac{1}{2}$.

Detto appartamento è stato acquistato dal signor _____

_____ e dalla sig.ra _____

con atto di

compravendita redatto dal notaio Carlo Viggiani di Cosenza (CS) in data 12.09.2006 rep.69625 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Cosenza il 14.09.2006 al n. 20976 R.P. e 31272 R.G., in regime di _____

Dalla misurazione in loco risulta una superficie lorda di mq 118,00 circa dell'appartamento, oltre mq 15 del balcone e mq 24 di corte esterna pertinenziale esclusiva.



Pertanto, si può procedere ai seguenti calcoli, precisando che l'importo unitario/mq è stato dedotto dal C.T.U. mediante indagini di mercato personali su immobili simili in tipologia ed ubicazione, nonché presso le Agenzie Immobiliari di zona e la Camera di Commercio.

Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'appartamento comprensivi di muri perimetrali, aggiungendo la superficie del balcone e della corte nella misura del 50%.

Alla luce di quanto sopra illustrato, si può procedere alla stima del bene.

STIMA SINTETICA

appartamento frazione Gesuiti, via Pietro Nenni n.4

Superficie commerciale appartamento	mq 118,00
Superficie destinata balconi (mq 15,00 x 50%)	mq 7,50
Superficie destinata corte esclusiva (mq 24,00 x 50%)	mq 12,00
Totale superficie commerciale	mq 137,50

VALORE DI MERCATO

$$\text{Immobile} = \text{mq } 137,50 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 = \text{€ } 96.250,00$$

Tenendo in considerazione che la valutazione dell'immobile è avvenuta sulla base dei prezzi di mercato e che potrebbero nel tempo insorgere vizi attualmente occulti, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario pari al 15% sui valori sopra ricavati e pertanto, avremo i seguenti valori di mercato:

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

$$\text{Appartamento} = \text{Valore} \times 0,85 = \text{€ } 96.250,00 \times 0,85 = \text{€ } 81.812,50$$

finale

arrotondato € 81.000,00

Nella valutazione dei prezzi si è fatto anche riferimento alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di San Vincenzo La Costa.

I predetti importi costituiscono l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

