

TRIBUNALE CIVILE DI

COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI

IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE n.17/2016 R.G.E.I.

VERTENZA TRA

Banca UNICREDIT e per essa

Dobank spa (creditrice)

e

[REDACTED]

[REDACTED] (debitori)

GIUDICE: dott. Francesca Goggiamani

C.T.U.: ing. Marilena Collorafi

Cosenza, 27.02.2018

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.17/2016 pendente tra

Banca UNICREDIT – Dobank spa (creditore procedente)

e

[REDAZIONE] (debitori eseguiti)

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

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui agli articoli 567, secondo comma, codice procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al 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. 06 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 erranei 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'articolo 577 cod. proc. civ. dell'articolo 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 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 o 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di 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 Goggiani fissava il termine per il deposito della Relazione Tecnica Peritale scritta in almeno giorni 45 prima (03.03.2018) dell'udienza fissata per il 17.04.2018.

Lo stesso Giudice, all'udienza del 08.11.2017, autorizzava il C.T.U. al ritiro dei fascicoli di parte, oggetto della presente vertenza.

L'immobile oggetto della presente perizia è:

1. Unità immobiliare, sita nel Comune di Montalto Uffugo in via Poverella e precisamente villetta su tre livelli. Al piano terra è annessa una piccola corte di pertinenza esclusiva, di circa 25 mq ed un terrazzo scoperto. In catasto è riportata al foglio 60, particella 321 sub 2, piano S1, T ed 1, categoria A/2, cl.1, vani 8, R.C. Euro 619,75 - diritto di nuda proprietà in testa al signor [REDACTED] per 1/1 e usufruttuari in capo ai signori [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 18.12.2017 alle ore 16.00 con sopralluogo presso l'immobile dei signori [REDACTED], previo avviso inoltrato tramite raccomandata A.R. a tutti i proprietari.

Nella predetta data non è stato possibile accedere all'immobile per assenza dei proprietari.

Successivamente, il sottoscritto CTU ha contattato direttamente in sito il signor [REDACTED] ed è stato fissato un nuovo sopralluogo che è avvenuto in data 09.02.2018 alle ore 16.00.

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

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ingegnere Marilena 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 UNICREDIT spa, rappresentata e difesa dall'avvocato Luciana Scrivo domiciliata c/o Studio Avv. Provenzano Domenico in via Calabria n.13, 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 18.12.2017 alle ore 16.00, previo avviso formalizzato a mezzo raccomandata A.R., fissava il primo sopralluogo tecnico presso l'immobile del signor [REDACTED] e dei signori [REDACTED] e [REDACTED] sito in Montalto Uffugo (CS) alla via Poverella, traversa via Salvemini n.10. Detto sopralluogo andava deserto per indisponibilità dei proprietari.

Successivamente, il sottoscritto CTU ha contattato in sito direttamente il signor [REDACTED] ed è stato fissato un nuovo sopralluogo che è avvenuto in data 09.02.2018 alle ore 16.00.

Al sopralluogo partecipava, oltre alla sottoscritta, il sig. [REDACTED] e la signora [REDACTED]

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) Unità immobiliare, sita nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Poverella e precisamente villetta su tre livelli. Al piano terra è annessa una piccola corte di pertinenza esclusiva, di circa 25 mq ed un terrazzo scoperto. In catasto è riportata al foglio 60, particella 321 sub 2, piano S1, T ed 1, categoria A/2, cl.1, vani 8, R.C. Euro 619,75 - diritto di nuda proprietà in testa al signor [REDACTED] per 1/1 e di usufrutto in capo ai signori [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½.

4.0) RISPOSTE AI QUESITI

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui agli articoli 567, secondo comma, codice procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto

di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al 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;

La documentazione relativa all'immobile oggetto della perizia, in atti ed acquisita, risulta completa e valida alla redazione della Perizia Tecnica d'Ufficio e si riferisce ad:

- a) Una unità Immobiliare (villetta su tre livelli) sita in Montalto Uffugo (CS) alla via Poverella, traversa via Salvemini n.10.

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);

1. iscrizione di ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA spa e per essa DOBANK spa contro il signor [REDACTED] (nuda proprietà per 1/1) e i sigg. [REDACTED] (rispettivamente usufruttuari per 1/2) in regime di comunione di beni, iscritta presso l'ufficio provinciale di Cosenza – servizio di pubblicità immobiliare, in data 21.06.2006 ai nn. 20573/3789;
2. atto di pignoramento trascritto presso l'ufficio Provinciale di Cosenza - Servizio di pubblicità Immobiliare, in data 03.02.2016 ai nn. 2822/2405 in favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA spa e per essa DOBANK spa contro il signor [REDACTED] (nuda proprietà per 1/1) e sigg. [REDACTED] (rispettivamente usufruttuari per 1/2) in regime di comunione di beni, emesso dal Tribunale Civile di Cosenza in data 05.01.2016, rep. 2452.

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. 06 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 sono state acquisite le visure catastali, le piante e le planimetrie.

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;

Unità immobiliare, sita nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via poverella e precisamente villetta su tre livelli, composta da n.2 camere da letto, un piccolo soggiorno ed un w.c. al piano seminterrato; cucina, w.c. e soggiorno-pranzo oltre un terrazzo scoperto ed una corte esclusiva al piano terra; n.3 camere da letto e w.c. al piano primo. Si precisa che il piano seminterrato di fatto ha subito una modificazione di destinazione d'uso in quanto negli atti catastali risulta una cantina, lavanderia ed un wc. In catasto è riportata al foglio 60, particella 321 sub 2, piano S1, T ed 1, categoria A/2, cl.1, vani 8, R.C. Euro 619,75 - diritto di nuda proprietà in testa al signor [REDACTED] per 1/1 e diritto di usufrutto in testa ai signori [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2.

La villetta è ubicata in zona scarsamente urbanizzata rispetto alle attività commerciali e di servizi. Più precisamente l'immobile è ubicato in via Salvemini n.10, una traversa della via pubblica denominata via Poverella.

La frazione cui è ubicato detto immobile si è sviluppata recentemente attorno alla principale arteria stradale denominata via Trieste, dalla quale avviene l'imbocco alla via Poverella all'altezza di un semaforo, con accesso problematico. La zona attualmente risulta in via di sviluppo, con negozi, servizi, supermercati, farmacie,

L'ingresso alla villetta avviene dal terrazzo scoperto, attualmente recintato. Sul lato sinistro di detto terrazzo scoperto, meglio descritto nella planimetria allegata alla presente relazione tecnica, i proprietari hanno realizzato un manufatto in alluminio e vetro, attualmente utilizzato come deposito, completamente abusivo.

La villetta è ubicata su tre livelli collegati tra loro tramite una scala interna.

L'immobile confina dai lati Est ed Ovest con altre unità immobiliari simili e risulta libera dai due lati Sud e Nord. Più precisamente, sul lato sud si accede tramite un terrazzo scoperto posto al piano terra mentre sul lato nord, sempre al piano terra, è realizzata una corte di pertinenza esclusiva.

L'immobile è realizzato con struttura in cemento armato e costituisce dimora fissa della famiglia [REDACTED]. Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato e completamente arredato.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in mattonelle in gres porcellanato. La villetta si presenta ben tenuta. Tutti i servizi igienici si presentano in buono stato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori e termocamino. All'interno dell'appartamento le porte sono in legno, 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.3a, 3b e 3c), l'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da otto vani catastali oltre n.3 wc.

La superficie commerciale è di circa 188 mq oltre 10 mq di balcone, 29 mq di terrazzo scoperto e 25 mq di corte esclusiva.

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

Detta villetta è stata acquistata per il diritto di nuda proprietà per 1/1 dal signor [redacted] c.f. [redacted] e per il diritto di usufrutto dai coniugi in regime di comunione dei beni sig. [redacted]

[redacted] c.f. [redacted] e sig.ra [redacted] c.f. [redacted], con atto di compravendita redatto dal notaio Amato

Stanislao di Belvedere Marittimo (CS) in data 16.06.2006 rep.109972 racc. 26122 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Cosenza il 20.06.2006 ai nn. 20477/13951.

Sul predetto immobile grava una iscrizione di ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA spa e per essa DOBANK spa contro il signor [redacted] (nuda proprietà per 1/1) e i sigg. [redacted] (rispettivamente usufruttuari per 1/2) in regime di comunione di beni, iscritta presso l'ufficio provinciale di Cosenza – servizio di pubblicità immobiliare, in data 21.06.2006 ai nn. 20573/3789; ed un atto di pignoramento trascritto presso l'ufficio Provinciale di Cosenza - Servizio di pubblicità Immobiliare, in data 03.02.2016 ai nn. 2822/2405 in favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA spa e per essa DOBANK spa contro il signor [redacted] (nuda proprietà per 1/1) e sigg. [redacted] (rispettivamente usufruttuari per 1/2) in regime di comunione di beni, emesso dal Tribunale Civile di Cosenza in data 05.01.2016, rep. 2452.

Alla luce di quanto sopra, il C.T.U. determinerà, quindi, il valore di mercato del bene di proprietà del signor [REDACTED] (nuda proprietà per 1/1) e dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (usufruttuari rispettivamente per 1/2).

Come già specificato, la villetta oggetto di pignoramento è adibita a civile abitazione dal debitore esecutato, è dimora fissa della famiglia [REDACTED] 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'immobile fa parte di un complesso immobiliare e quindi non soggetto a modificazioni in forma individuale.

In conformità al P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo, la villetta 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:

- A) Villetta su tre livelli sita in via Poverella a Montalto Uffugo (CS) riportata in Catasto al Foglio n.60 particella 321 sub 2, piano S1, T ed 1, categoria A/2, cl.1, vani 8, R.C. Euro 619,75, diritto di nuda proprietà in testa al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 e di usufrutto in testa ai sigg. [REDACTED], rispettivamente per la quota di 1/2.

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;

Gli immobili risultano regolarmente accatastati.

Si precisa, comunque, che il bene di che trattasi risulta difforme, al solo piano seminterrato, rispetto alla destinazione d'uso riportata nella planimetria catastale per come segue.

In catasto, difatti, i vani del piano seminterrato hanno destinazione a cantina e lavanderia; mentre, attualmente, risultano destinati ad abitazione, con la realizzazione di un tramezzo **(allegato n.3a e 6)**.

Trattandosi di locali ubicati al piano seminterrato, la modificazione di destinazione d'uso attuale non è compatibile con le caratteristiche igienico-sanitarie e di agibilità, pertanto, la sottoscritta CTU ritiene necessario ripristinare detti locali alla destinazione originaria, per come indicato nella planimetria catastale. Si precisa, comunque, che non si tratta di modifiche strutturali e che non si terrà conto, nella valutazione, della destinazione attuale.

Al piano terra, invece, è stato realizzato un manufatto in alluminio e vetro, nel terrazzo scoperto, completamente abusivo.

Per tale manufatto, si ritiene che occorre procedere alla sua demolizione. Per cui, anche in questa circostanza, la valutazione non terrà conto di tale locale.

In conclusione, non si ritiene necessaria alcuna modifica di tipo catastale.

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 la villetta 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 Montalto Uffugo, 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;

- A) Unità immobiliare, sita nel Comune di Montalto Uffugo alla via Poverella. In catasto è riportata al foglio 60, particella 321 sub 2, piano S1, T ed 1, categoria A/2, cl.1, vani 8, R.C. Euro 619,75 - diritto di nuda proprietà in testa al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 e dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (usufruttuari rispettivamente per la quota di 1/2).

Come già precisato al punto 6, il bene di che trattasi risulta difforme, al solo piano seminterrato, rispetto alla destinazione d'uso riportata nella planimetria catastale per come segue.

In catasto, difatti, i vani del piano seminterrato hanno destinazione a cantina e lavanderia; mentre, attualmente, risultano destinati ad abitazione, con la realizzazione di un tramezzo (allegato n.3a e 6).

Trattandosi di locali ubicati al piano seminterrato, la modificazione di destinazione d'uso attuale non è compatibile con le caratteristiche igienico-sanitarie e di agibilità, pertanto, la sottoscritta CTU ritiene necessario ripristinare detti locali alla destinazione originaria, per come indicato nella planimetria catastale. Si precisa, comunque, che non si tratta di modifiche strutturali e che non si terrà conto, nella valutazione, della destinazione attuale.

Al piano terra, invece, è stato realizzato un manufatto in alluminio e vetro, nel terrazzo scoperto, completamente abusivo.

Per tale manufatto, si ritiene che occorre procedere alla sua demolizione. Per cui, anche in questa circostanza, la valutazione non terrà conto di tale locale.

Per la demolizione del manufatto abusivo, si prevede un costo pari ad euro 2.000,00 a corpo, comprensivo di smontaggio della struttura, ripristino dello stato dei luoghi e smaltimento in discarica. Tale importo verrà detratto dalla valutazione finale.

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 (villetta) strettamente connessa e di difficile suddivisione e creazione di accessi autonomi.

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'articolo 577 cod. proc. civ. dell'articolo 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;

- A) Unità immobiliare, sita nel Comune di Montalto Uffugo alla via Poverella. In catasto è riportata al foglio 60, particella 321 sub 2, piano S1, T ed 1, categoria A/2, cl.1, vani 8, R.C. Euro 619,75 - diritto di nuda proprietà in testa al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 e dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (usufruttuari rispettivamente per la quota di 1/2).

L'appartamento risulta essere la dimora fissa della famiglia [REDACTED] 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;

- A) Unità immobiliare, sita nel Comune di Montalto Uffugo alla via Poverella. In catasto è riportata al foglio 60, particella 321 sub 2, piano S1, T ed 1, categoria A/2, cl.1, vani 8, R.C. Euro 619,75 - diritto di nuda proprietà in testa al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 e dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (usufruttuari rispettivamente per la quota di 1/2).

La villetta risulta essere la dimora fissa della famiglia [REDACTED] 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 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;

La villetta pignorata ricade all'interno di un complesso edilizio composto da unità abitative simili. Non risulta costituito il condominio. Per tale motivo non sono conteggiate alcuna spesa condominiale, né ordinaria né straordinaria.

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 o 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di 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.1, 2, 3a, 3b, 3c 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, e ribadendo che la valutazione sarà effettuata per lotti, si conferma che trattasi di:

Unità immobiliare, sita nel Comune di Montalto Uffugo alla via Poverella. In catasto è riportata al foglio 60, particella 321 sub 2, piano S1, T ed 1, categoria A/2, cl.1, vani 8, R.C. Euro 619,75 - diritto di nuda proprietà in testa al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 e dei signori [REDACTED] (usufruttuari rispettivamente per la quota di 1/2).

La superficie commerciale della villetta risulta pari a circa 188 mq oltre 10 mq di balcone, 29 mq di terrazzo scoperto e 25 mq di corte 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 degli immobili, comprensivi di muri perimetrali, aggiungendo la superficie di eventuali balconi nella misura del 50%.

Alla luce di quanto sopra illustrato, si può procedere alla stima dei beni.

STIMA SINTETICA

Villetta

Superficie commerciale piano terra e piano primo	mq 124,00
Superficie commerciale piano seminterrato (mq 64,00 x 50%)	mq 32,00
Superficie destinata a balcone (mq 10,00 x 50%)	mq 5,00
Superficie destinata a terrazzo scoperto (mq 29,00 x 50%)	mq 14,50
Totale superficie commerciale	mq 175,50
Superficie destinata a corte esclusiva	mq 25,00

Si precisa che la stima della villetta è stata calcolata secondo i seguenti parametri:

- la superficie commerciale del piano primo e secondo è stata considerata al lordo dei muri perimetrali per l'intera superficie;
- la superficie commerciale del piano seminterrato è stata calcolata al 50% in quanto trattasi di locali destinati a cantina e lavanderia;
- le superfici relative al balcone ed al terrazzo scoperto sono state calcolate al 50%;
- la superficie della corte esclusiva viene calcolata separatamente in quanto trattasi di giardino annesso all'abitazione e pertanto il valore di mercato verrà calcolato con valutazione separata.

VALORE DI MERCATO

(V) Villetta = mq 175,50 x €/mq 900,00 = € 157.950,00

(C) Corte esclusiva = mq 25,00 x €/mq 200,00 = € 5.000,00

A detrarre demolizione manufatto a corpo = € 2.000,00

Valore di mercato (V) + (C) = € 157.950,00 + € 5.000,00 - € 2.000,00 = € 160.950,00

Tenendo in considerazione che la valutazione degli immobili 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)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 160.950,00 x 0,85 = € **136.807,50**

arrotondato € 136.000,00

Si precisa che non si è proceduta ad attribuire alcun valore al manufatto abusivo.

Nella valutazione dei prezzi si è fatto anche riferimento alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Montalto Uffugo.

Il predetto importo costituisce l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

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.

Dalla documentazione in atti e in base agli accertamenti eseguiti, si può dare risposta al quesito posto dalla S.V. Ill.ma nei termini specificati nella seguente tabella:

BENI PIGNORATI	Identificazione catastale (attuale possesso)	Identificazione catastale risultante dal pignoramento	Limitazioni legali
<p><u>VILLETTA</u> <u>SITA IN VIA</u> <u>POVARELLA,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u></p> <p><u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE €</u> <u>136.000,00</u></p>	<p>Foglio n.60 particella 321 sub 2, Cat. A/2, cl.1, di vani 8, R. € 619,75 - diritto di nuda proprietà in testa al signor ██████████ ██████████ per la quota di 1/1 e di usufrutto in testa ai sigg. ██████████ ██████████ e ██████████ rispettivamente per la quota di 1/2</p>	<p>Foglio n.60 particella 321 sub 2, Cat. A/2, cl.1, di vani 8, R. € 619,75 - diritto di nuda proprietà in testa al signor ██████████ ██████████ per la quota di 1/1 e di usufrutto in testa ai sigg. ██████████ ██████████ e ██████████ rispettivamente per la quota di 1/2</p>	<ul style="list-style-type: none"> • atto di pignoramento immobiliare, regolarmente trascritto presso CRRII di Cosenza in data 21.06.2006 ai nn. 20573/3789; • istanza di vendita presentata dalla Unicredi spa e per essa DoBank spa con sede in Verona, Piazzetta Monte n.1, di € 177.094,66

Ringraziandola della fiducia accordatami e confidando di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti da lei posti, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cosenza li 27.02.2018

Il C.T.U.

ingegnere Marilena Collorafi

STUDIO DI INGEGNERIA COLLORAFI

VIALE TRIESTE, 80 - 87100 COSENZA

Oggetto: "Esecuzione Immobiliare n.17/2016"

La sottoscritta ingegnere Marilena Collorafi, in qualità di CTU nel procedimento Esecutivo Immobiliare n.17/2016,

DICHIARA

che l'immobile oggetto di perizia è conforme alle vigenti leggi, agli strumenti urbanistici ed al progetto approvato, ad eccezione del manufatto posto al piano terra sul terrazzo scoperto, per come, inoltre, riportato all'articolo 5 dell'atto di mutuo ipotecario a rogito del notaio Stanislao Amato, rep. n.109973, raccolta n. 26123.

Distinti saluti.

Cosenza, 05.12.2018

