

TRIBUNALE DI COSENZA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura N°57/2015+272/2015

**PERIZIA DI STIMA  
E RISPOSTA AI QUESITI**

---

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Francesca Goggiamani

**Esperto incaricato**  
dott. ing. 

ISCRITTO ALL'ALBO DEI C.T.U. PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA AL N° 

## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

Il sottoscritto ing. [REDACTED], regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED], in data 21/06/2016 è stato incaricato dal Giudice Esecutore Dott.ssa Francesca Goggiamani quale Esperto per le Procedure unificate n°57/2015 e 272/2015.

La citata Procedura consiste nell'espletamento dei quesiti posti dal Giudice Esecutore ai fini della valutazione dell'idoneità in atti della documentazione e della stima degli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare, in sede di incarico il Giudice Esecutore ha formulato i quesiti di seguito esposti, per i quali si redige la presente perizia tecnica, che constano in 14 quesiti, tra verifiche documentali, accertamenti e stima.

La presente relazione, quindi, viene redatta sulla dell'acquisizione del fascicolo depositato in cancelleria della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza, la cui Procedura n° 57/2015 e 272/2015.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto Perito, in data 21/06/2016, dopo avere prestato giuramento di rito, ha provveduto al ritiro del fascicolo della Procedure n°57/2015 e 272/2015.

Dopo una prima disamina degli atti ha dato inizio alle operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico nella seguente cronologia:

- Il giorno 21/06/2016: ritiro del fascicolo presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari per ritiro copie;
- Il giorno 19/07/2016: ritiro copie del fascicolo e restituzione degli originali c/o la cancelleria del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari;

- Dal giorno 19/07/2016: inizio delle operazioni peritali mediante disamina della documentazione in atti per verifica di completezza e predisposizione del fascicolo con raccolta informativa dei Procedenti all'Esecuzione e dei Debitori;
- Il giorno 20/07/2016: invio raccomandata ai debitori e alle parti, ai fini dei sopralluoghi degli immobili oggetto di pignoramento;
- Il giorno 28/07/2016: primo sopralluogo presso gli immobili siti a [REDACTED] [REDACTED] interessati da Procedura n° 57/2015 e 272/2015;
- Il giorno 09/08/2016: richiesta documentazione al Comune [REDACTED]: concessione edilizia, varianti e relativi elaborati grafici, Certificato di Destinazione Urbanistica con eventuali vincoli dei terreni, copia norme tecniche di attuazione, copia planimetria PRG, copia di collaudo statico;
- Il giorno 10/08/2016: ritiro documentazione al Comune di [REDACTED];
- Il giorno 09/09/2016: le attività peritali vengono sospese dal Giudice dell'Esecuzione;
- Il giorno 03/10/2017: il G.E. in sede di udienza formula nuovo quesito al sottoscritto CTU e rinvia per l'udienza del 06/02/2018;
- Il giorno 05/02/2018: il CTU deposita chiarimento al quesito formulato dal G.E. in data 03/10/2017;
- Dal giorno 05/02/2018: prosecuzione delle operazioni peritali mediante indagini del mercato immobiliare della zona e stesura della perizia definitiva.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

**Quesito 1-** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 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 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 pignoramenti. 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 sono alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa:

#### **Risposta al quesito n°1**

La documentazione rinvenuta all'interno del fascicolo processuale risulta essere completa; si tratta di 2 unità immobiliari, di seguito indicate come Unità negoziale 1, appartamento posto al piano primo sito in [REDACTED] di detto Comune e Unità negoziale 2, magazzino posto al piano seminterrato sito in [REDACTED] del NCEU di detto Comune.

**Quesito 2** – predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento, fondo patrimoniale)

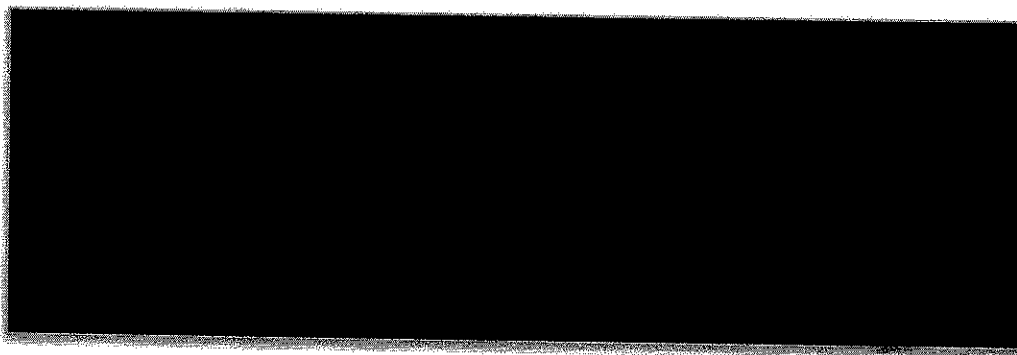
#### **Risposta quesito n°2**

Di seguito si riporta quanto rilevato nei fascicoli, inerente la documentazione Notarile, e tramite interrogazione dell'agenzia delle entrate (allegato 6) contenente le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuata a tutto il ventennio anteriore al giorno di trascrizione del pignoramento:

1. Unità negoziale 1 (appartamento): per la Procedura 57/2015 è allegata la Certificazione del Notaio [REDACTED], nel ventennio precedente e si è provveduto, inoltre, ad eseguire le visure ipotecarie aggiornate, in particolare:
- a. Ipoteca volontaria- derivante da cessione a garanzia mutuo a rogito Notaio [REDACTED], iscritta in data 10 settembre 2004 ai [REDACTED] per 225.000,00 a garanzia della somma capitale di 150.000,00, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni;
  - b. Pignoramento immobiliare, per un importo di 23.766,81Euro, trascritto l'11 marzo 2015 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà nella quota di  $\frac{1}{2}$ ;
  - c. Pignoramento immobiliare, trascritto il 10 febbraio 2016 ai [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la piena proprietà nella quota di  $\frac{1}{2}$ , rilevato da visura ipotecaria;
  - d. Pignoramento immobiliare, trascritto il 15/03/2017, ai [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la piena proprietà nella quota di  $\frac{1}{2}$ , rilevato da visura ipotecaria (non risulta intervenuta);
2. Unità negoziale 2 (magazzino): per la Procedura 272/2015 è allegata la Certificazione del [REDACTED], nel ventennio precedente, in particolare :

- a. Ipoteca volontaria- derivante da cessione a garanzia mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED], iscritta in data 19 settembre 2011 ai [REDACTED], per 270.000,00 a garanzia della somma capitale di 150.000,00, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni;
- b. Pignoramento immobiliare, per un importo di 129.168,74 euro, trascritto il 16 novembre 2015 ai [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  per la piena proprietà.
3. Unità negoziale 2 (magazzino): con la Procedura 57/2015 tramite interrogazione agenzia delle entrate risulta:
- a. Pignoramento immobiliare, per un importo di 23.766,81Euro, trascritto l'11 marzo 2015 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà nella quota di  $\frac{1}{2}$ ;

Oltre a quanto sopra risultano i seguenti intervenuti:



**Quesito 3** – acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui

*all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, numero 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.*

### **Risposta quesito n°3**

Dalla disamina della documentazione in atti si evince che non vi sono disponibili gli estratti di mappa catastali necessari all'identificazione del bene. Si è provveduto, pertanto, in via telematica tramite il sistema SISTER, ad acquisire la visura catastale e la mappa censuaria delle unità negoziali oggetto di pignoramento.

Gli elaborati sono riportati negli allegati alla presente, al punto 4.

Si è provveduto, inoltre, a richiedere il certificato di destinazione urbanistica dell'area in cui sorge gli edifici, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, in cui sono ubicate le Unità negoziali oggetto di pignoramento, le richieste e il relativo certificato sono riportate in allegato ai punti 3.

**Quesito 4** – *descrive, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

*Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solarium, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna 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.*

### **Risposta quesito n°4**

Le unità negoziali risultano inserite in un immobile di costruzione negli anni 80, realizzata in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, trespaccature esterne in

mattoni forati. Esternamente risulta intonacata e tinteggiata con gli infissi in legno. Gli elaborati grafici sono riportati in allegato 5.

Il fabbricato in cui si trovano inseriti gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato dall'Impresa [REDACTED].

Il Sig. [REDACTED], per l'immobile in questione otteneva:

- in data 27/11/1979, Concessione Edilizia [REDACTED] e successiva variante in corso d'opera, in data [REDACTED];
- in data 29/01/2002, Concessione Edilizia in sanatoria [REDACTED];
- in data 07/06/2002, Concessione Edilizia [REDACTED], per ristrutturazione e cambio parziale di destinazione d'uso del piano seminterrato;
- in data 20/06/1987, Certificato di Collaudo Statico delle Strutture rilasciato dall'ing. [REDACTED] e relativa attestazione dell'Ufficio del Genio Civile rilasciata in data [REDACTED];
- in data 13 marzo 2003 [REDACTED]. Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di [REDACTED]

I documenti sopra citati sono riportati in allegato 3.

Previo sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento si descrive di seguito quanto rilevato.

1) UNITÀ NEGOZIALE 1 (*Procedura 57/2015*):

Per quanto riguarda l'unità negoziale1, trattasi di unità immobiliare del tipo "appartamento mansarda", ubicata al primo piano e facente parte di una fabbricato per civile abitazioni e magazzini commerciali, ubicato in [REDACTED] [REDACTED], interamente recintato e dotato di portoncino pedonale e cancello carrabile.



L'unità negoziale 1 è costituita da un appartamento mansarda avente accesso indipendente mediante scala in c.a. esterna. L'appartamento, risulta mansardato con altezza media d'interpiano pari a 2,65 m, con altezza nel punto più basso pari a m 2,2 e al colmo pari a 2,8 m. L'appartamento risulta avere una superficie lorda pari a mq 138,08 e sup. calpestabile pari a mq 113,6 oltre a mq 45,16 di terrazzi. La disposizione degli spazi interni è così costituita: ingresso con disimpegno dal quale si accede al salone, corridoio che dà spazio alla zona notte, costituita da 3 camere da letto, doppi servizi e cucina. Dal salone e dalla cucina si accede al terrazzo lato sud, e dalla camera da letto lato nord si accede al secondo terrazzo.

L'accesso all'immobile può avvenire tramite ingresso pedonale o carrabile, posti al piano strada, dai quale si può accedere in modo indipendente all'appartamento, posto al piano primo, tramite la scala. Le rifiniture interne dell'unità negoziale 1 (appartamento mansarda) sono costituite da pavimentazione nella zona giorno e corridoio in granito, camere da letto in parquet, camera da letto padronale, cucina e bagni in monocottura, porte divisorie in legno.

L'immobile presenta gli impianti elettrici in buono stato di conservazione ma non a norma.

L'impianto di condizionamento/riscaldamento è di tipo autonomo dotato di n° 1 motori refrigerante marca Daewoo, installato sul terrazzi a servizio della camera da letto padronale, da caldaia centralizzata per il riscaldamento dell'appartamento e collegata ai radiatori in ghisa negli ambienti. I bagni sono servizi da scaldino elettrico per acqua sanitaria.

Catastalmente l'unità negoziale n°1 è censita al N.C.E.U. di [REDACTED] Foglio [REDACTED] zona censuaria 2, categoria A/2 classe 1 e consistenza di 6,5 vani, con una rendita di € 587,47, intestato in catasto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il 23 gennaio 1949 per 1000/1000, proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno proprietà di ½, provenienti da compravendita a rogito Notaio [REDACTED], del 30 maggio 1979, trascritto il 23 giugno 1979, ai numeri [REDACTED] r.p. da [REDACTED]

2) UNITÀ NEGOZIALE N°2 (magazzino) (Procedura 57/2015 e 272/2015):

L'unità negoziale 2 è costituita da magazzino facente parte del medesimo immobile e posto al piano seminterrato. Il magazzino è accessibile in modo indipendente, attraverso cancello carrabile posto al piano strada immediatamente inferiore.

La superficie lorda complessiva risulta di mq 477,90, mentre quella calpestabile di 440,74 mq.

L'unità negoziale 2 procedura (magazzino) è costituita da pavimentazione in cemento e pareti perimetrali in muratura.

Catastalmente l'unità negoziale n°2 è censita al N.C.E.U. di [REDACTED] Foglio [REDACTED], zona censuaria 2, categoria C/2 classe U e consistenza di 449 mq, sup catastale 474 mq, con una rendita di € 1.855,12, intestato in catasto a [REDACTED] per 1000/1000, proprietà di [REDACTED], ciascuno proprietà di ½, provenienti da compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 30 maggio 1979, trascritto il 23 giugno 1979, [REDACTED] r.p. da [REDACTED].

Le unità immobiliari inserite in unico fabbricato sono ubicate nella zona residenziale di [REDACTED], facente parte del Comune di [REDACTED], a pochi chilometri dal Comune di [REDACTED], che si collega facilmente con la zona Sud del Comune di [REDACTED] che lambisce il Fiume [REDACTED]. La zona è caratterizzata da un contesto esclusivamente residenziale, privo dei servizi principali, con presenza di villette diffuse.

**Quesito 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 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 errori 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 e rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*

**Risposta quesito n°5**

La descrizione attuale riportata al punto 4 è conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento riferiti alla unità censuaria.

**Quesito 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.*

**Risposta quesito n°6**

Dai rilievi effettuati presso le Unità negoziali non si sono rilevate particolari difformità rispetto alla planimetria catastale, a meno delle seguenti osservazioni:

- unità negoziale n°1 (appartamento): difformità relativa alla presenza della copertura del terrazzo lato sud, che potrà essere sanato;

- unità negoziale n°2 (magazzino): difformità per la presenza di una parete divisoria non riportata in catasto;

Tale circostanza necessita dell'aggiornamento degli elaborati planimetrici, con un costo sommario pari a circa 1000,00 € per l'unità negoziale 1 e 500,00 € per l'unità negoziale 2.

*Quesito 7 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

### **Risposta quesito n°7**

In relazione agli strumenti urbanistici previsti nella zonizzazione in cui ricadono gli immobile oggetto di pignoramento e stima, si riporta di seguito, quanto acquisito in base al Certificato di destinazione urbanistica, il quale contiene gli elementi delle Norme Tecniche di Attuazione alla zona, in particolare risulta:

UNITÀ NEGOZIALE 1 E 2 (APPARTAMENTO E MAGAZZINO) Gli immobili ricadono nel [REDACTED] come riportato nell'elaborato Allegato 4 A). Dalla documentazione acquisita e sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica, Allegato 3 B) si rileva che l'area ricade nella Zona B (Zona residenziale di completamento).

In allegato 5 D) si riporta lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico per la zona B.

*Quesito 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 dire se l'illecito sia stato sanato ossia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del d.p.r. 6 giugno 2001, numero 380 e 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985, numero 47.*

*In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 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'art. 40, comma sesto, della legge 47/85, ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

### **Risposta quesito n°8**

Dall'analisi della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di [REDACTED] si è proceduto alla verifica di quanto depositato in atti e rilevato durante le visite degli immobili oggetto di pignoramento.

Dalla disamina della documentazione, di cui agli Allegati 3 e 4, si evince quanto segue:

#### *UNITÀ NEGOZIALE 1 - 2 (Appartamento e Magazzino)*

Il fabbricato in cui si trovano inseriti gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato dall'Impresa [REDACTED]. In data 27/11/1979 è stata rilasciata dal Comune di [REDACTED] e successiva variante in corso d'opera, in data [REDACTED].

In data 29/01/2002, è stata rilasciata dal medesimo Comune Concessione Edilizia in [REDACTED] e successivamente in data 07/06/2002, Concessione Edilizia [REDACTED], per ristrutturazione e cambio parziale di destinazione d'uso del piano seminterrato. Si è provveduto, infine, a richiedere copia di Certificato di Agibilità delle unità immobiliari al Comune di [REDACTED], che risulta emesso in data 13 marzo 2003 [REDACTED].

Esaminando gli elaborati grafici allegati ai Permessi di Attività Edilizia citati, risultano alcune difformità, in particolare:

**A) Unità negoziale 1 (appartamento):** risulta presente la copertura e chiusura perimetrale del terrazzo lato sud.

Tale abuso ha comportato l'aumento volumetrico pari a mc 75 e una corrispondente superficie pari 31 mq. Come meglio si evince dalla documentazione fotografica e dal rilievo planimetrico riportato in allegato 5-E. Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile. Si può sanare l'abuso secondo quanto prescritto dal comma 25, dell'articolo 32, della Legge 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003 (terzo ed ultimo condono edilizio), se sono evidenti le seguenti condizioni:

1. per nuove costruzioni residenziali, a condizione che la nuova costruzione (abusiva) non superi 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 mc;

2. il termine di realizzazione dell'abuso risulti essere stato ultimato al 31 marzo 2003. Secondo quanto prescritto dal c.2 dell'art. 31, L.47/85 si intendono "...ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico...".

Nel caso in esame risultano verificate entrambe le condizioni di cui sopra.

I relativi costi per sanare tale abuso sono:

OBLAZIONE:

SUPERFICIE = 31 mq

OBLAZIONE = € 100,00 \* 31 mq = € 3.100,00

ONERI CONCESSORI:

Per il Comune di [REDACTED], inferiore a 10.000 abitanti, il costo degli oneri risulta quindi essere di

€ 38,00/mq

€ 38,00 \* 31 mq = € 1.178,00

DIRITTI DI SEGRETERIA:

l'incremento del volume del piano interrato è pari a 75 mc

il versamento allora sarà di € 200,00

MARCHE DA BOLLO:

n° 3 \* 16,00 = € 48,00

TOTALE ONERI = € 3.100,00 + € 1.178,00 + € 200,00 + € 48,00 = € 4.526,00

oltre € 1.000,00 per prestazione professionale di tecnico abilitato alla consegna della pratica per un totale di 5.526,00.

**B) Unità negoziale 2 (magazzino):** Al piano seminterrato, nel locale magazzino, risultano presente n°2 aperture e una parete divisoria non presente in progetto autorizzato, come si evince dalla documentazione fotografica e dalla planimetria in allegato 5 F.

Anche in questo caso il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile.

Tali difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità" e comporta la sanzione pecuniaria in misura

non inferiore a 516 euro. Nel caso in esame si ritiene che non vi sia aumento del valore venale a seguito delle variazioni, quindi si può ritenere che la somma da pagare sia pari a 516,00 €. Si ritiene, inoltre, che oltre agli oneri di cui sopra si debbano considerare € 32,00 per marche da bollo 60,00 per diritti di segreteria, oltre € 500,00 per prestazione professionale di tecnico abilitato alla consegna della pratica, per un totale di € 1.108,00.

**Quesito 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 e dalla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione di stima i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

#### **Risposta quesito n°9**

Trattandosi di unità immobiliari costituite da appartamento e magazzino, le stesse non risultano frazionabile o vendibile in lotti. Tuttavia, per come descritto, si tratta complessivamente di 2 unità negoziali vendibili separatamente.

**Quesito 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 anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 codice di procedura civile dall'articolo 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, numero 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa



### **Risposta quesito n°10**

Per come descritto al quesito 9 si tratta di unità immobiliare identificata come Unità negoziale 1 appartamento e magazzino identificato in unità negoziale 2, pignorati entrambi per la quota parte, quindi non si è proceduto ad ulteriore lottizzazione.

*Quesito 11 – accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso data certa anteriore la 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 in scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene*

### **Risposta quesito n°11**

Allo stato attuale gli immobili afferenti alla Procedure Esecutiva risultano occupati dai figli dei proprietari esecutati.

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

### **Risposta quesito n°12**

Come sopra esposto le unità immobiliare risulta occupato dai figli dei proprietari esecutati.

*Quesito 13 – indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità od indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli oneri di natura condominiale (segnalandosi se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibile*

*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.*

**Risposta quesito n°13**

Dall'analisi della documentazione in atti e da quella acquisita presso l'Ufficio del Comune di [REDACTED] (CS), in particolare secondo le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione e riportate nel Certificato di destinazione Urbanistica, l'unità immobiliare ricade in area in zona B soggetta a vincolo Idrogeologico Forestale.

*Quesito 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.*

**Risposta quesito n°13 -bis**

Relativamente all'Unità immobiliare n°1 (appartamento) le spese di manutenzione annue possono quantificarsi in circa € 500,00/anno, mentre per l'Unità immobiliare n°2 (magazzino) possono quantificarsi in € 700,00/anno.

Si evidenzia, inoltre, che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è dotato di condominio.

*Quesito 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 trascritto 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 trascritto 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.*

#### **Risposta quesito n°14**

Sono state svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica, sia presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio che presso Operatori ed Agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari in questione.

Trattandosi nella fattispecie prevalentemente di unità abitativa la stima sarà effettuata con l'individuazione del valore commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e con particolare riguardo al loro stato di conservazione e manutenzione.

Per la stima degli immobili si adotta il metodo sintetico del confronto che permette di stabilire il valore venale del singolo immobile e, quindi, il più probabile prezzo che il bene assumerebbe qualora fosse posto in vendita, in condizioni di ordinarietà di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

Sono stati acquisiti inoltre, nel corso dei sopralluoghi effettuati, elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione ed

analisi di pubblicazioni specializzate di carattere locale, come gli Osservatori Immobiliari editi dalla FIAIP.

Nelle ipotesi formulate, effettuati i dovuti raffronti, i risultati di quanto sopra possono essere sintetizzati indicando come i più probabili valori medi di mercato delle unità in questione, i seguenti valori unitari riferiti alla superficie lorda vendibile come sopra determinata:

- 1) UNITÀ NEGOZIALE 1 (appartamento) – Sita in [REDACTED] ([REDACTED]) alla via [REDACTED] [REDACTED] del NCEU di detto Comune.

Di seguito si riportano le indagini eseguite sulla base dell'OMI per l'unità immobiliare:

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

**Provincia:** [REDACTED] **Comune:** [REDACTED]

**Fascia/zona:** Suburbana/SUBURBANA - LOCALITÀ [REDACTED]

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Ville-Villini	NORMALE	860	1100	LORDA

- 2) UNITÀ NEGOZIALE 2 (MAGAZZINO) – Sita in [REDACTED] [REDACTED] del NCEU di detto Comune.

Di seguito si riportano le indagini eseguite sulla base dell'OMI per l'unità immobiliare:

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

**Provincia:** [REDACTED] **Comune:** [REDACTED]

**Fascia/zona:** Suburbana/SUBURBANA - LOCALITÀ [REDACTED]

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva-residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Box	NORMALE	495	690	L
Capannoni	NORMALE	250	405	L

Sulla base delle indagini di mercato per come sopra descritte e le analisi del bene, per come condotte e esplicate nella presente relazione, si riportano di seguito i valori adottati alla base del calcolo, tenendo conto del periodo particolare di crisi del mercato immobiliare del momento. La superficie commerciale è stata ragguagliata per come previsto dalle Norme UNI EN 15733.

Unità immobiliare Piano	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie Commerciale (UNI EN 15733) (mq)	€
<b>Unità negoziale 1</b>				
Appartamento piano 1°	138	600	138	82.800,00
Terrazzi	45,16	600	(30%) 13,55	8.130,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 90.930,00</b>
DECURTAZIONE 15 %				€ 13.639,50
DECURTAZIONE SANZIONE Legge 326/2003				€ 5.526,00
DECURTAZIONE SPESE AGGIORNAMENTO CATASTO				€ 1.000,00
<b>TOTALE A BASE D'ASTA</b>				<b>€ 70.764,50</b>

Unità immobiliare Piano	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie Commerciale (UNI EN 15733) (mq)	€
<b>Unità negoziale 2</b>				
Magazzino piano interrato	477,90	350	447,90	167.265,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 167.265,00</b>
DECURTAZIONE 15 %				€ 25.089,75
DECURTAZIONE SANZIONE ART. 37 DPR 380/01				€ 1.108,00
DECURTAZIONE SPESE AGGIORNAMENTO CATASTO				€ 500,00
<b>TOTALE A BASE D'ASTA</b>				<b>€ 140.567,25</b>

<b>Totale base d'asta Unità 1 e 2</b>				<b>€ 211.331,75</b>
---------------------------------------	--	--	--	---------------------

## Conclusioni

Sulla base degli accertamenti esperiti, dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, sono stati determinati i valori venali ovvero i più probabili valori di mercato delle unità immobiliari oggetto della esecuzione

immobiliare.

I suddetti valori di mercato, riportati nei prospetti di cui sopra, sono stati attribuiti con riferimento allo stato di conservazione e di manutenzione esclusivamente della parte muraria ed impiantistica escludendo il valore degli arredi.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito, rassegno la presente relazione costituita da 22 pagine oltre gli allegati e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

**Il Tecnico**

Ing. Sandro ASSUNTO  


## ALLEGATI:

### Allegato "1" : Documentazione fotografica

a) APPARTAMENTO [REDACTED]

[REDACTED]  
MAGAZZINO [REDACTED]

### Allegato "2": Convocazione e verbali di sopralluogo

A- Lettera di convocazione sopralluogo degli immobili;

[REDACTED] Raccomandate [REDACTED]

C- Ricevute convocazioni;

D- Verbale di sopralluogo del 21/10/2016;

### Allegato "3": Documentazione Comune di [REDACTED] (CS)

A) Richiesta al Comune di [REDACTED] documenti del [REDACTED];

B) Certificato di Destinazione Urbanistica;

C) Copia di Collaudo Statico del [REDACTED];

D) Copia Concessione Edilizia [REDACTED];

E) Copia Certificato di Agibilità parziale [REDACTED];

F) Copia Elaborati grafici finali Piano sottotetto;

G) Copia Elaborati grafici finali Piano seminterrato.

### Allegato "4": Documentazione catastale Comune di [REDACTED]

A- Estratto di mappa comune [REDACTED];

[REDACTED] Visura storica catastale immobile sito in [REDACTED];

[REDACTED] Visura storica catastale magazzino sito in [REDACTED];

[REDACTED] Elaborato planimetrico [REDACTED];

[REDACTED] Elaborato planimetrico via [REDACTED];

### Allegato "5": Rilievi planimetrici immobili sito in Via [REDACTED]

[REDACTED] Foto aerea della zona di via [REDACTED];

B) Stralcio PRG

C) Legenda PRG

D) Stralcio Norme tecniche di Attuazione zona B

E) Rilevo planimetrico appartamento [REDACTED] scala 1: 100

F) Rilevo planimetrico appartamento [REDACTED] scala 1: 100

### Allegato "6": Interrogazioni sistema (CS)

A) IPOTECA VOLONTARIA Mutuo del 2004 su [REDACTED];

B) IPOTECA VOLONTARIA Mutuo del 2011 su [REDACTED];

C) Pignoramento del 2015 su [REDACTED];

D) Pignoramento del 2015 su [REDACTED];

E) Pignoramento del 2016 su [REDACTED];

F) Pignoramento del 2017 su [REDACTED].

## INDICE

PREMESSA .....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	2
RISPOSTA AI QUESITI .....	3
Risposta al quesito n°1 .....	4
Risposta quesito n°2 .....	4
Risposta quesito n°3 .....	7
Risposta quesito n°4 .....	7
Risposta quesito n°5 .....	11
Risposta quesito n°6 .....	11
Risposta quesito n°7 .....	12
Risposta quesito n°8 .....	13
Risposta quesito n°9 .....	16
Risposta quesito n°10 .....	17
Risposta quesito n°11 .....	17
Risposta quesito n°12 .....	17
Risposta quesito n°13 .....	18
Risposta quesito n°13 -bis .....	18
Risposta quesito n°14 .....	19
Conclusioni .....	21