

## TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esec. Imm. N. 191/15

Reg. Esec. DEUTSCHE BANK S.P.A. contro

Giudice dell'esecuzione *dott.ssa Francesca Goggiamani*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con decreto di nomina del 24/06/2016 il sig. Giudice Dottor.ssa Francesca Goggiamani ha invitato la scrivente arch. Marianna Filice, residente a Montalto Uffugo (CS), località Settimo, alla via Trieste, snc, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza al n.1341, a comparire il giorno 08 settembre 2016 per essere nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la proc. N. 191/2015. In tale giorno lo scrivente ha ricevuto 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 ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardano 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 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).



- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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 pareti 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 nel pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b. se i dati indicati nel 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) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 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 r 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.
- 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 estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 10) Dica, nel caso di immobile pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione di 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 la determinazione di eventuali conguagli in



denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esperimento compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche 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 risultato 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.
- 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.
- 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 esser 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).
- 15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:
  - a. la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
  - b. per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
  - c. se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il sottoscritto C.T.U., dopo lo studio degli atti di causa, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30 settembre 2016 alle ore 11.30 presso i luoghi oggetto di causa siti in Contrada Ferrante, nel Comune di Acri (CS).

Per l'impossibilità dell'esecutato a presenziare in tale data, il secondo sopralluogo è stato fissato e realizzato il giorno 06 ottobre 2016 alle ore 10 e 30.

Il sopralluogo è stato effettuato realizzando un rilievo fotografico dell'inquadramento urbano – morfologico e degli immobili in oggetto, rilievo planimetrico e fotografico degli ambienti interni ed esterni.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento, in parte mansardato, posto al piano secondo di un fabbricato di complessivi tre livelli, con due corti di pertinenza e risulta così accatastato al Catasto Terreni e Fabbricati siti nel Comune di Acri (Codice: A053):

- foglio 141, p.lla 153, sub 3 (appartamento)
- foglio 141, p.lla 413, sub 3 (corte)
- foglio 141, p.lla 566, sub 3 (corte) (graffate)

La proprietà dei beni in oggetto risulta del signor

dal 19/05/2003, a seguito di Atto Notarile Pubblico Reg. Gen. N. 13561 Reg. Part. N. 10090 del 23/05/2003. Voltura catastale n. 321003.1/2003 in atti dal 26/07/2003 (prot. N. 346486) Repertorio n. 15090 Rogante De Santis sede Spezzano della Sila Registrazione: UR Sede: Cosenza n. 99999 del 05/06/2003 e DONAZIONE ACCETTATA – Trascrizione n. 10090.2/2003 in atti dal 07/07/2003 (prot. N. 321003).

Lo scrivente, per l'espletamento del proprio incarico, inoltre, si è recato presso gli uffici del comune di Acri (CS) e presso la sede del Nuovo Catasto Urbano Provincia di Cosenza.



**RISPOSTA AL QUESITO 1**

*TESTO DEL QUESITO: 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 ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti 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 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.*

A seguito del ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio si evince che oggetto del pignoramento immobiliare sono gli immobili di proprietà del signor \_\_\_\_\_ descritti come segue:

- foglio 141, p.lla 153, sub 3, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 193,67
- foglio 141, p.lla 413, sub 3 (corte)
- foglio 141, p.lla 566, sub 3 (corte) (graffate).

La p.lla 566 risulta essere Ente Urbano, strada pubblica comunale.

L'elaborato planimetrico catastale risulta essere stato redatto e presentato il 27/09/1994 dall'Ing. \_\_\_\_\_ iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 1264. L'elaborato non includeva il secondo piano del fabbricato, per cui si presume che la sopraelevazione, anch'essa abusiva, è successiva al 1994.

Dalla visura storica si evince che il livello del fabbricato oggetto di perizia è stato accatastato nel 2000 – con "Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 03/11/2000 n. 2687/2000 in atti dal 03/11/2000 (prot. N. 205015)".

Trattasi di un appartamento posto al secondo livello di un fabbricato per civile abitazione, raggiungibile tramite una scala esterna, con una corte di pertinenza posta al piano terra.

Il bene in oggetto insiste su un terreno sito in agro di Acri (CS), località Ferrante, ricadente nel P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 340 del 07/04/1987 e ad oggi vigente in zona di Completamento B4. La particella 566 ricade su area destinata a strada pubblica.

Il procedimento di esecuzione immobiliare insiste sul seguente bene, nel Comune di Acri (CS):

**BENE:**

I beni in oggetto consistono in un immobile sito in località Ferrante che dista circa 5 chilometri dal comune di Acri, di cui essa fa parte. Sorge a quasi 1000 m sul livello del mare. Nella contrada non ci sono attività commerciali, alimentari, farmacie o altro. Unico edificio con funzione pubblica nelle



vicinanze è la scuola elementare Ferrante.

L'appartamento, a cui si accede tramite una scala di pertinenza esterna, è costituito da un ingresso, soggiorno, pranzo, cucina e un disimpegno che distribuisce 3 camere e due bagni.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con cordoli armati.

L'atto di pignoramento immobiliare a favore della Deutsche Bank risulta essere stato trascritto al n. 20610 Registro Generale e 16912 Registro Particolare, presentazione n. 41 del 14/09/2015.

In base agli atti acquisiti, l'immobile risulta privo di agibilità e di autorizzazioni edilizie.

#### **CONFINI:**

L'unità immobiliare, di forma regolare, come si evince dalla planimetria allegata, confina con beni residui del signor \_\_\_\_\_ proprietà \_\_\_\_\_, Via comunale e proprietà \_\_\_\_\_

#### **DATI CATASTALI:**

- foglio 141, p.lla 153, sub 3, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 193,67;
- foglio 141, p.lla 413, sub 3 (corte) e
- foglio 141, p.lla 566, sub 3 (corte) (graffate).

#### **PROVENIENZA:**

L'atto di acquisto del terreno su cui il fabbricato è stato realizzato, da parte di \_\_\_\_\_ (in regime di comunione di beni) è trascritto al Registro Generale n. 11061, Registro particolare n. 176132, data della presentazione 09/05/1988, rogante Notaio Maria De Vincenti.

La proprietà del bene pignorato risulta del signor \_\_\_\_\_, a seguito di a seguito di Atto Notarile Pubblico Reg. Gen. N. 13561 Reg. Part. N. 10090 del 23/05/2003 Rogante Notaio Luigi De Santis in Spezzano della Sila (CS).

#### **UBICAZIONE:**

Il centro urbano del Comune di Acri è situato a 720 m sul livello del mare, ai piedi della Sila e della montagna della Noce. Distante circa 45 km da Cosenza, capoluogo di provincia. La frazione Ferrante, a circa 5 Km dal centro di Acri, è costituita da un nucleo di circa un centinaio di edifici, in una zona caratterizzata da alberi d'alto fusto, nelle adiacenze del parco nazionale della Sila. L'accesso avviene tramite una stradina comunale a doppio senso di circolazione.



**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato di tre livelli, con due corti di pertinenza graffate. Una corrisponde ad una corte posta al piano terra in parte seminterrato, pavimentata, oggetto di rilievo fotografico, raggiungibile tramite la scala esterna, su cui ha l'affaccio un appartamento posto al livello stradale; l'altra corrisponde alla sezione di proprietà su cui insiste la sede stradale.

L'appartamento in oggetto, raggiungibile tramite una scala esterna, è così distribuito:

ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, una camera da letto padronale, 2 camere da letto (di cui una utilizzata attualmente come lavanderia) e due bagni. Non ci sono terrazzi a livello fatta eccezione per l'ultimo pianerottolo della scala esterna, che ricopre una superficie di circa 12 mq.

La superficie dell'appartamento è pari a 146 mq. La superficie utile (al netto di tutti i muri e le rompagnature interne) è di 120 mq.

Una quota dell'appartamento pari a 70 mq, ha una altezza di 3 ml netti.

Una quota, pari a circa 41 mq, ha una altezza che va da 3 ml al colmo a 2,40 ml.

Una quota, pari a circa 35 mq, ha una altezza che va da 3 ml al colmo a circa 1,20 ml (come si evince dallo schema allegato).



## RISPOSTA AL QUESITO 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).*

Lo scrivente C.T.U. è in grado di fornire quanto segue, in base al certificato ipotecario n. CS91177 anno 2015:

1 –

ISCRIZIONE contro del 08/05/2007 Reg. Gen. 18022 Reg. Part. 3967

TRASCRIZIONE contro del 14/09/2015 Reg. Gen. 20610 Reg. Part. 16912.

Per i terzi datori di ipoteca:

2 –

deceduto l' 08/06/2016

TRASCRIZIONE a favore del 09/05/1988 Reg. Gen. 11061 Reg. Part. 176132

TRASCRIZIONE contro del 23/05/2003 Reg. Gen. 13561 Reg. Part. 10090

ISCRIZIONE contro del 08/05/2007 Reg. Gen. 18022 Reg. Part. 3967

TRASCRIZIONE contro del 14/09/2015 Reg. Gen. 20610 Reg. Part. 16912.

3 –

TRASCRIZIONE contro del 23/05/2003 Reg. Gen. 13561 Reg. Part. 10090

ISCRIZIONE contro del 08/05/2007 Reg. Gen. 18022 Reg. Part. 3967

TRASCRIZIONE contro del 14/09/2015 Reg. Gen. 20610 Reg. Part. 16912.

L'atto del 09/05/1988 Reg. Gen. 11061 Reg. Part. 176132 ha per oggetto l'acquisto di un quoziente di terreno.

L'atto del 23/05/2003 Reg. Gen. 13561 Reg. Part. 10090 ha per oggetto la donazione al signor degli immobili individuati al NCEU – A053 Acri:

- foglio 141, p.lla 153, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4
- foglio 141, p.lla 413, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4
- foglio 141, p.lla 566, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4

L'atto del 08/05/2007 Reg. Gen. 18022 Reg. Part. 3967 ha per oggetto l'ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario sugli immobili individuati al NCEU – A053 Acri:

- foglio 141, p.lla 153, sub 3
- foglio 141, p.lla 413, sub 3
- foglio 141, p.lla 566, sub 3

L'atto del 14/09/2015 Reg. Gen. 20610 Reg. Part. 16912 ha per oggetto il pignoramento sui seguenti immobili:

- foglio 141, p.lla 153, sub 3
- foglio 141, p.lla 413, sub 3
- foglio 141, p.lla 566, sub 3

*(Il pignoramento sopracitato si riferisce al Procedimento in oggetto (Proc. Esec. Imm. 191/2015).*



### RISPOSTA AL QUESITO 3

*TESTO DEL QUESITO: Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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.*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (Art. 30 DPR 06/06/2001 n. 380 – ex-art. 18 Legge 47/85), redatto in data 03/10/2016 dall'UTC del Comune di Acri, settore Urbanistica e Pianificazione, richiesto con pec in data 17/09/2016, certifica che i terreni riportati in catasto al foglio di mappa n. 141, p.lle 153, 413, 566, nel P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 340 del 07/04/1987 e ad oggi vigente, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Area parimetrata di Completamento B4 (vedi allegato 4).

All'art. n° 20 del Regolamento Comunale – Zona di Completamento B4 – è riportato che:

"In questa zona è possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq
- Superficie minima di intervento 500 mq
- Altezza massima del fabbricato 7,5 m
- Rapporto massimo di copertura 30%
- Distanza dai confini 5 m
- Distanza tra i fabbricati 10 m

Distanza dalla strada 10 m da strade statali, 7,5 m da strade.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato altresì che relativamente a detto immobile al 03/10/2016 non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di Divieti, disposizione o acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati pendenti provvedimenti sanzionali.



**RISPOSTA AL QUESITO 4**

*TESTO DEL QUESITO: Descriva, previo necessario accesso all'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 pareti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ect); 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.*

L'immobile sito nel Comune di Acri (CS), Contrada Ferrante, 173, è costituito da un appartamento con due corti di pertinenza graffate.

L'accesso all'immobile pignorato è avvenuto il 06 ottobre 2016 alle ore 10 e 30.

La località in cui è sito l'immobile è caratterizzata da un edificato sparso. Il flusso viario della strada d'accesso alle case è destinato ai proprietari dei fabbricati della contrada. Non vi sono, nel raggio di circa 3 Km servizi, quali centri commerciali, farmacie, negozi al dettaglio. I più vicini sono infatti in località Serricella di Acri.

Fabbricato composto da tre livelli realizzato in muratura portante con cordoli armati, solai con travi in ferro e tavelloni, costruito in fasi successive, per sopraelevazione. L'appartamento è posto al piano secondo (terzo e ultimo livello dell'edificio). Non è costituito il condominio.

**CARATTERISTICHE INTERNE:** pavimentazione in gres e ceramica, infissi interni in legno massello e legno e vetro decorato, infissi esterni in legno e vetro. Le pareti interne sono intonacate e pitturate. Nei due bagni e nella cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Gli abbaini, presenti all'ingresso, nella cucina, nella terza camera da letto (attualmente utilizzata come lavanderia) e nel bagno di servizio, sono in alluminio e vetro. Per cucina, acqua calda e riscaldamento è utilizzato un bombolone a gas GPL. Non è collegato alla rete fognante comunale, ma è presente un pozzo nero che serve il fabbricato.

**CARATTERISTICHE ESTERNE:** intonaco con pittura bianca, in parte rivestito con materiale lapideo. La superficie nord è coperta da uno strato di lamiera grecata coibentata.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 146 mq.

La superficie calpestabile è di circa 120 mq.

La superficie con altezza netta non inferiore a 3 m è di circa 70 mq.

La quota di superficie mansardata è pari a circa 76 mq.

L'altezza, nell'area mansardata a est (di circa 35 mq), varia da circa 3 m al colmo a circa 1,20 m al punto più basso; l'altezza, nell'area mansardata a ovest (di circa 41 mq), varia da circa 3 m al colmo a circa 2,40 m al punto più basso.



#### DATI CATASTALI:

- foglio 141, p.lla 153, sub 3, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 193,67;
- foglio 141, p.lla 413, sub 3 (corte) e
- foglio 141, p.lla 566, sub 3 (corte) (graffate).

La p.lla 413 è costituita da una corte pavimentata posta al piano terra/livello strada, con accesso da Via Ferrante. Da questa si affaccia l'appartamento posto a piano terra, in parte seminterrato (p.lla 153, sub 1).

#### CARATTERISTICHE DELLA ZONA, SERVIZI, VIE DI COMUNICAZIONE

La località Ferrante dista circa 5 chilometri da Acri, Comune di cui fa parte. Distante circa 45 km da Cosenza, capoluogo di provincia. Sorge a quasi 1000 m sul livello del mare. La località in cui è sito l'immobile è caratterizzata da un edificato sparso. Il flusso viario della strada d'accesso alle case è destinato ai proprietari dei fabbricati della contrada. Non vi sono, nel raggio di circa 3 Km servizi, quali centri commerciali, farmacie, negozi al dettaglio. I più vicini sono infatti in località Serricella di Acri. Unico servizio nelle immediate vicinanze è la scuola elementare Ferrante.

I mezzi pubblici passano dal Comune di Acri (iasautolinee), a circa 5 km di distanza dall'immobile.

#### RISPOSTA AL QUESITO 5

*TESTO DEL QUESITO: 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 nel pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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.*

Il sottoscritto **C.T.U.** ha valutato la conformità della descrizione attuale del bene e confrontata con quella contenuta nel pignoramento.

Le deduzioni riportate possono così riassumersi:

Viene accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, ovvero i dati catastali.

Nel pignoramento non è presente l'indicazione del numero civico. Questa omissione non pregiudica l'univoca individuazione dell'immobile oggetto di stima.



## RISPOSTA AL QUESITO 6

**TESTO DEL QUESITO:** Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

L'individuazione catastale risulta essere corretta e corredata da idonea planimetria del bene.

## RISPOSTA AL QUESITO 7

**TESTO DEL QUESITO:** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Nel Comune di Acri, in cui l'immobile è sito vige il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 340 del 07/04/1987.

I terreni riportati in catasto al foglio di mappa n. 141, p.lle 153, 413, 566 hanno la seguente destinazione urbanistica:

Area parimetrata di Completamento B4 (vedi copia certificato allegato).

All'art. n° 20 del Regolamento Comunale – Zona di Completamento B4 – è riportato che:

“In questa zona è possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq;
- Superficie minima di intervento 500 mq;
- Altezza massima del fabbricato 7,5 m;
- Rapporto massimo di copertura 30%;
- Distanza dai confini 5 m;
- Distanza tra i fabbricati 10 m;

Distanza dalla strada 10 m da strade statali, 7,5 m da strade.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato altresì che relativamente a detto immobile al 03/10/2016 non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di Divieti, disposizione o acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati pendenti provvedimenti sanzionali.





**RISPOSTA AL QUESITO 9**

*TESTO DEL QUESITO: 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 estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento con unico accesso, con due corti di pertinenza, una su cui ricade la sede stradale, una su cui si affaccia l'appartamento in parte seminterrato.

L'immobile oggetto di stima non risulta quindi divisibile in più lotti.

**RISPOSTA AL QUESITO 10**

*TESTO DEL QUESITO: Dica, nel caso di immobile pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione di 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 la determinazione di 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'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.*

L'immobile risulta pignorato per intero e il signor \_\_\_\_\_ risulta unico proprietario, dal 19/05/2003.

La signora \_\_\_\_\_ risulta terzo datore di ipoteca, il signor \_\_\_\_\_ risulta deceduto in data 08/06/2016.

Per cui si procede alla stima dell'intero esperimento, fornendo una valutazione della sola quota indivisa pignorata.



### RISPOSTA AL QUESITO 11

*TESTO DEL QUESITO: 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.*

L'immobile è occupato dal proprietario, il signor \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia.

Il titolo legittimante il possesso è l'Atto Notarile Pubblico Reg. Gen. N. 13561 Reg. Part. N. 10090 del 23/05/2003 Rogante De Santis Luigi Sede Spezzano della Sila.

Non vi sono atti di locazione.

L'atto di pignoramento immobiliare a favore della Deutsche Bank Mutui S.p.a. risulta essere stato trascritto in data 14/09/2015 ai nn. 20610 RG 16912 RP.

### RISPOSTA AL 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;*

L'immobile è occupato dal proprietario, il signor \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia.

### RISPOSTA AL QUESITO 13

*TESTO DEL QUESITO: 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.*

Sui beni pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, né di natura urbanistica.

La p.lla 566 è costituita da una sezione della strada d'accesso al fabbricato e oggetto a transito pubblico, per cui di uso civico e non oggetto di affrancamento.

La corte di pertinenza individuata con la p.lla 413 è utilizzata anche dalla unità abitativa posta al piano terra-seminterrato, ed è quindi non a uso esclusivo dell'unità oggetto di pignoramento.

Non è costituito il condominio, quindi non ci sono oneri di natura condominiale.



**RISPOSTA AL QUESITO 14**

*TESTO DEL QUESITO: 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 esser 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

Il sottoscritto **C.T.U.** ai fini della determinazione del valore dell'immobile ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo; con questo metodo si perviene al valore ignoto tramite comparazione tra gli immobili oggetto della stima ed altri analoghi.

Per determinare il valore a metro quadro dell'unità immobiliare in oggetto lo scrivente ha consultato le più importanti società immobiliari operanti nel territorio di Acri e di Cosenza:

Trattasi di un fabbricato in muratura portante con cordoli armati, solai con travi in ferro e tavelloni, costruito in fasi successive, per sopraelevazione. La costruzione è stata probabilmente iniziata negli anni ottanta.

È stato considerato un valore di mercato, per immobili di pari stato di conservazione, collocazione geografica, pari a € 600,00 a mq.

La superficie complessiva dell'appartamento è pari a circa 146 mq (vedi rilievo planimetrico allegato).

Di questa però la superficie con una altezza netta non inferiore a 3 m, quindi interamente abitabile, è di circa 70 mq.

Il valore di mercato per questa superficie è pari a €/mq 600,00.

La quota di superficie mansardata è pari a circa 76 mq.

L'area mansardata a est, con una altezza che varia da circa 3 m al colmo a circa 1,20 m al punto più basso ha una superficie pari a circa 35 mq.

Il valore di mercato per questa superficie è pari a €/mq 396,00.

L'area mansardata a ovest, con una altezza che varia da circa 3 m al colmo a circa 2,40 m al punto più basso, ha una superficie pari a circa 41 mq.

Il valore di mercato per questa superficie è pari a €/mq 528,00.



- a) Il valore di mercato della zona dell'appartamento con una altezza pari a 3 m è pari a circa **42.000,00 € (Quarantadue/00 euro)**;
- b) Il valore di mercato della zona mansardata a est è pari a circa **13.860,00 € (Tredicimilaottocentosessanta/00 euro)**;
- c) Il valore di mercato della zona mansardata a ovest è pari a circa **21.648,00 € (Ventunomilaseicentoquarantotto/00 euro)**;
- d) Il valore di mercato relativo all'area di pertinenza esterna, a corpo, è pari a circa **€ 5.000,00 (cinquemila/00 euro)**.

Il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di stima (a + b + c + d) è pari a **82.508,00 € (Ottantaduemilacinquecentootto/00 euro)**.

Trattandosi di un fabbricato privo di licenza edilizia, permesso di costruire, agibilità o autorizzazione in sanatoria, occorre valutare, nella stima dell'immobile, le spese necessarie a sanare la situazione tecnico amministrativa dello stesso.

Le due voci da considerare sono:

- e) Costi legati alle sanzioni amministrative e alle tasse comunali pari a circa **1.000,00 € (mille/00 euro)**;
- f) Costi legati alla consulenza e alle prestazioni di professionisti abilitati, per le prove tecniche e gli elaborati tecnici necessari alla sanatoria, pari a circa **5.000,00 € (cinquemila/00)**.

La stima del valore del bene, considerando quindi le necessarie spese per rendere l'immobile oggetto di stima conforme e regolare dal punto di vista tecnico amministrativo, con le necessarie autorizzazioni, è quindi di:

**€ 82.508,00 - € 6.000,00 (e + f) = € 76.508,00 (settantaseimilacinquecentootto/00)**



### Schema del calcolo del valore dell'immobile in perizia

	Superficie (mq)	Coeff. 1 1	Coeff. 2 0,66	Coeff. 3 0,88	Stima del valore (€/mq)	Totale (superficie per valore stimato)
Superficie lorda appartamento	146					
Superficie con altezza netta non inferiore a 3 m	70	X			600,00 <i>(600,00 x 1)</i>	<b>€ 42.000,00</b>
area mansardata a est	35		X		396,00 <i>(600,00 x 0,66)</i>	<b>€ 13.860,00</b>
area mansardata a ovest	41			X	528,00 <i>(600 x 0,88)</i>	<b>€ 21.648,00</b>
area esterna	a corpo					€ 5.000,00
<b>totale</b>						<b>€ 82.508,00</b>
costi legati alle spese di sanatoria					circa	€ 1.000,00
costi legati ai servizi di progettazione					circa	€ 5.000,00
<b>valore dell'immobile al netto delle spese necessarie alla sanatoria dello stesso</b>						<b>€ 76.508,00</b>



## RISPOSTA AL QUESITO 15

*TESTO DEL QUESITO: 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.*

A riepilogo di quanto innanzi esposto, il sottoscritto C.T.U. riporta di seguito la formazione del seguente lotto di vendita relativo alla unità immobiliare oggetto della stima:

L'immobile oggetto di perizia, costituito da un appartamento, in parte mansardato, posto al piano secondo di un fabbricato di complessivi tre livelli, con due corti di pertinenza, risulta così accatastato al Catasto Terreni e Fabbricati siti nel Comune di Acri (Codice: A053): foglio 141, p.lla 153, sub 3 (appartamento);

foglio 141, p.lla 413, sub 3 (corte) e

foglio 141, p.lla 566, sub 3 (corte) (graffate).

La proprietà dei beni in oggetto risulta del signor

(CS), dal 19/05/2003, a seguito di Atto Notarile Pubblico Reg. Gen. N.

13561 Reg. Part. N. 10090 del 23/05/2003, Rogante notaio Luigi De Santis.

Il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto delle spese necessarie all'adeguamento urbanistico amministrativo, è pari a **€ 76.508,00** (settantaseimilacinquecentootto/00 euro).

Ritenendo di aver svolto il mandato e disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Montalto Uffugo, 24/11/2016

Il tecnico

(arch. Marianna Filice)



Allegati:

- 1 – foglio riassuntivo con dati da riportare nell'ordinanza di vendita;
- 2 – Verbale di sopralluogo;
- 3 – Elaborati cartografici, planimetrie, foglio di mappa 141 Comune di Acri con individuazione immobile in oggetto;
- 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Acri (CS) il 03/10/2016;
- 5 – Planimetria dell'appartamento rilevato in scala 1:100;
- 6 – Rilievo fotografico;
- 7 – Copie documenti riguardanti la richiesta di sanatoria;
- 8 – Copia ricevute spese sostenute;
- 9 - n.1 CD ROM con relazione in formato word, allegati e foto digitalizzate.



## TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esec. Imm. N. 191/15

Reg. Esec. DEUTSCHE BANK S.P.A. contro

Giudice dell'esecuzione dottor.ssa Francesca Goggiamani

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foglio riassuntivo con dati da riportare nell'ordinanza di vendita

L'immobile oggetto di perizia, costituito da un appartamento, in parte mansardato, posto al piano secondo di un fabbricato di complessivi tre livelli, con due corti di pertinenza, risulta così accatastato al Catasto Terreni e Fabbricati siti nel Comune di Acri (Codice: A053): foglio 141, p.lla 153, sub 3 (appartamento);

foglio 141, p.lla 413, sub 3 (corte) e

foglio 141, p.lla 566, sub 3 (corte) (graffate).

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è pari a **€ 82.508,00 (ottantaduemilacinquecentotto/00).**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto delle spese necessarie all'adeguamento urbanistico amministrativo, è pari a **€ 76.508,00 (settantaseimilacinquecentotto/00 euro).**

La proprietà dei beni in oggetto risulta del signor

dal 19/05/2003, a seguito di Atto Notarile Pubblico Reg. Gen. N. 13561 Reg. Part. N. 10090 del 23/05/2003, Rogante notaio Luigi De Santis.

Montalto Uffugo, 24/11/2016

Il tecnico

(Arch. Marianna Filice)

