

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. GIUSEPPE SICILIA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 32/2019

ad istanza della

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

in danno di

.....

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

II C.T.U.

**Dott. Ing. Alberto ROCHIRA
F.to digitalmente**



INDICE:

A. PREMESSA.....	pag. 2
B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	pag. 6
C. RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 7
D. CONCLUSIONE.....	pag. 23

ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Documentazione Comune di Cerisano
 - 2.1. Documentazione Anagrafe
 - 2.2. Documentazione Ufficio Tecnico
3. Documentazione Comune di Mendicino
4. Rilievo unità immobiliare
5. Ispezioni Ipocatastali
6. Atto notarile
7. Quotazioni
8. Documentazione fotografica



A. PREMESSA

Il giorno 07 febbraio 2022, il sottoscritto dott. Ing. Alberto ROCHIRA, con studio in Cosenza, alla via Don Silvestro Marano n.1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4238 e all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3885, riceveva incarico dal Giudice delle Esecuzioni dott. Giuseppe Sicilia di espletare perizia tecnica inerente alla procedura esecutiva n. 32/2019 promossa da UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA in danno di

In tale udienza il Giudice formulava al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).*
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*



4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di patti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni: pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.*

c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

6) *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

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

8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

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 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 proprietari, 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'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati 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 e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette 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).

Tale procedura deriva dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 02/04/2019 ai nn. 8289 del Registro Generale e 6714 del Registro Particolare.

Il bene sottoposto a pignoramento è costituito da porzione di immobile per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva sito a Cerisano, Contrada Savotani.



B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con posta elettronica certificata si è provveduto ad avisare il creditore, ISEO SPV S.R.L., nella persona dell'avvocato Maria Cristina Margutti, L'avv. Andrea Filici per il debitore esecutato e, con raccomandata a.r. l'esecutato che in data 29/04/2022 alle ore 10.00, sui luoghi di causa, sarebbero iniziate le operazioni peritali. Al sopralluogo era presente il custode avv. Valentina Gallo e l'esecutato, sig.

Durante il sopralluogo si è provveduto ad effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare pignorata.

Ulteriori indagini sono state svolte presso gli uffici del N.C.E.U., l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano, L'Ufficio Anagrafe dei Comuni di Cerisano e Mendicino, l'Agenzia delle Entrate di Cosenza e presso agenzie immobiliari della zona, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per espletare esaustivamente l'incarico affidato allo scrivente.



C. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Dall'analisi della Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale aggiornata alla data della trascrizione del verbale di pignoramento (02/04/2019) dal notaio dott. Antonio Trotta e prodotta nel fascicolo relativo alla presente procedura, il sottoscritto C.T.U. ritiene che tale documentazione sia completa ed idonea.

In particolare si è verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati e la corrispondenza tra il diritto di spettanza dell'esecutato e il diritto oggetto di pignoramento. **Si segnala che nella nota di trascrizione della compravendita sono indicati correttamente i riferimenti catastali tuttavia è riportato solo il piano S1 [Cfr. All. 5.2.2 – Ispezioni Ipocatastali].**



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, fondo patrimoniale).

In allegato sono riportati gli elenchi sintetici delle formalità, del bene oggetto di perizia, nel ventennio antecedente il pignoramento e le note di trascrizione ed iscrizioni in ordine cronologico, relative alle sole formalità che riguardano gli immobili oggetto di perizia [Cfr. All. 5.1 e 5.2– *Ispezioni ipocatastali*].

In seguito a tali ispezioni, si è anche verificato che sugli immobili gravano le formalità riassunte nella seguente tabella:

<u>FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI</u>					
FORMALITA'	Registrazion e C.RR.II.	A favore	Contro	Descrizione	n° allegato perizia
ISCRIZIONE IPOTECA	03/11/2008 R.G. 44914 R.P. 5282	Banca 24-7	Ipoteca volontaria per €210.000,00 derivante da concessione a garanzia di € 140.000,00	5.2.3
TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO	02/04/2019 R.G. 8289 R.P. 6714	UBI Banca S.p.A.	Pignoramento degli immobili oggetto di valutazione	5.2.4

QUESITO 3

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando



prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso l'Agenzia delle Entrate l'estratto mappa raffigurante il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare pignorata, l'elaborato planimetrico dell'edificio e la planimetria catastale [Cfr. All.1 – Documentazione Catastale] e gli elaborati di progetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano [Cfr. All. 2.2.2 – Documentazione Ufficio Tecnico].



QUESITO 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 patti 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.

Il compendio pignorato fa parte di un fabbricato composto da quattro civili abitazioni articolati su tre livelli facente parte del complesso edilizio denominato "Borgo Valentina" sito nel Comune di Cerisano alla c.da Savotani. Suddetto fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con solai d'interpiano e di sottotetto del tipo misto latero-cemento. La copertura a falde è realizzata con tegolato in latero-cemento.

I prospetti sono intonacati con malta cementizia finita a fracassino e tinteggiate con colori pastello.

Gli infissi interni sono in legno tamburato tipo "IROKO" mentre quelli esterni sono del tipo alla romana con pannello esterno in legno massello "IROKO" e specchiatura con vetro camera.

Il piano terra della porzione pignorata è composto da un ampio soggiorno (26 mq) con caminetto, una cucina abitabile, un bagno (6 mq) e un ripostiglio-guardaroba. Il primo piano si compone di due camere da letto con due cabine armadio ad accesso esclusivo dall'interno delle camere stesse, un ampio bagno dotato di vasca idromassaggio. La camera da letto più grande è dotata di balcone, l'altra camera di ampio terrazzo

Le pareti sono tinteggiate con la tecnica decorativa dello spatolato: l'ingresso ed il soggiorno con sfumature color oro e la cucina con sfumature di grigio. L'altezza utile del piano terra è di 2,90 m.

Sul lato sud-ovest del fabbricato, la tettoia in legno è stata chiusa con infissi in alluminio color legno a formare un vano in comunicazione con l'abitazione.

La pavimentazione del primo piano è in gres porcellanato effetto legno di colore noce mentre il bagno è realizzato con pavimentazione e rivestimenti in



ceramica color panna e verde a formare riquadrature sulla pavimentazione e greche sui rivestimenti. Il lavabo è in muratura mentre la vasca da bagno è del tipo ad idromassaggio di grandi dimensioni (biposto).

Al piano interrato si accede solo dalla scala interna all'abitazione. Presenta ambiente unico a pianta rettangolare. Nella parte finale del vano, delimitato da un arco in cartongesso, è stata ricavata una zona lavanderia con piccolo lavatoio e predisposizione per attacco di lavatrice e asciugatrice. L'altezza utile del piano interrato è di 3,20 m. La pavimentazione è in monocottura e le pareti sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate di colore bianco.

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo a caldaia a gas alimentata a metano e da climatizzatori disposti in tutti i vani.

L'appartamento confina partendo da nord ed in senso orario sub. 10, appartamento sub. 1, su. 13, sub. 18, strada comunale.

Il complesso immobiliare di cui l'appartamento pignorato fa parte dista meno di 10 Km dal centro di Cosenza ed è facilmente raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 45 Cosenza-Cerisano. Tale complesso, è situato alle porte del centro abitato di Cerisano con una discreta presenza di negozi al dettaglio. Lo svincolo autostradale di Cosenza Sud dista circa 10 km.

L'appartamento presenta una superficie calpestabile così ripartita:

SUPERFICIE UTILE NETTA		
Ambiente	Superficie (mq)	Fotografia
Piano terra		
Ingresso	16,60	6,7
Guardaroba	1,50	7
Soggiorno	25,60	8,9,10
Disimpegno	1,40	12
Bagno	5,80	12



Cucina	24,00	13, 14
Veranda chiusa	24,10	5
Terrazzo	67,00	15
Piano primo		
Corridoio	7,30	16
Camera 1	12,30	19
Cabina armadio camera 1	4,60	
Balcone camera 1	3,40	20
Camera 2	10,10	21
Cabina armadio camera 2	3,90	22
Terrazzo camera 2	28,00	23
Bagno	9,80	17
Piano interrato		
Ambiente unico	18,00	24

La superficie commerciale è pari a 210,27 mq così ricavata:

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO			
Porzione immobile	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale equivalente
Superficie coperta piano terra	98,70	1	98,70
Veranda chiusa	25,70	0,50	12,85
Superficie coperta piano primo	65,50	1	65,50
Superficie balcone	3,40	0,30	1,02
Superficie terrazzo (fino a 25mq)	25	0,30	7,50
Superficie terrazzo (eccedente i 25mq)	6	0,10	0,60
Cantina	20,00	0,50	10,00
Corte	141,00	0,10	14,10
TOTALE			210,27 mq



La **superficie commerciale** si è determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

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 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 inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali ad eccezione del numero civico: dal Certificato di residenza del detentore del bene risulta che l'immobile possiede uno specifico numero civico (il 40) circostanza non specificata nell'atto di pignoramento. Nella nota di trascrizione del pignoramento è indicata via Savotani mentre nel certificato del Comune Contrada Savotani. I riferimenti catastali coincidono con l'attuale sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

Riassumendo i dati identificativi del bene pignorato sono:

Porzione di immobile per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva sito a Cerisano, Contrada Savotani n°40, facente parte del complesso edilizio denominato "Borgo Valentina"



I relativi identificativi catastali sono [Cfr. All. 1.1 – Documentazione Catastale]:

Comune di Cerisano							
foglio	Part.	Sub.	zona	categoria	classe	vani	rendita
16	804	5		A/2	1	7,5	€ 581,01
16	804	17					

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;

La planimetria catastale è stata aggiornata in data 08/10/2008. Il 18/07/2011 è stata presentata SCIA per la chiusura del porticato. Tale variazione deve essere riportata nella planimetria catastale e considerata nel calcolo della superficie catastale. Altra variazione che dovrebbe essere riportata nella planimetria catastale è la presenza della tamponatura tra due pilastri del soggiorno al piano terra sulla quale poggia il caminetto.

Per l'aggiornamento catastale è necessario presentare una DOCFA il cui costo è stimabile in 650,00 di cui 600,00 quale onorario per il tecnico abilitato ed € 50,00 per il versamento dei tributi speciali catastali.

QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Secondo il progetto depositato in Comune l'area sulla quale è stato edificato l'edificio al quale appartiene l'immobile da periziare ricade in "zona di Completamento B/2".

Nelle zone B/2 l'edificazione avviene mediante singole concessioni. In tale zona si dovranno rispettare i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 1,0$ mc/mq;

Indice di copertura 35%;

Superficie minima del lotto 500 mq;

Altezza massima 7,50 m.



Ad integrazione degli standards urbanistici nelle zone B, B1, B2, potranno essere imposte particolari prescrizioni al momento del rilascio della concessione edilizia.

Dall'interrogazione effettuata dal sottoscritto sul portale GIS del Comune di Cerisano tuttavia la particella dell'edificio ricadrebbe in "zona Verde Attrezzato V/3". Se effettivamente la particella dovesse ricadere in tale zona l'edificazione non sarebbe stata possibile. All'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano sono custodite due planimetrie di zonizzazione con scala di rappresentazione diversa, copie conformi di quelle depositate presso il Dipartimento di Urbanistica della Regione Calabria ed allegate al Piano di Fabbricazione vigente. In particolare le planimetrie ufficiali sono in scala 1:2000 ed 1:5000. Confrontando tali planimetrie sembrerebbe che il retino della zona di completamento della copia in scala 1:5000 è più spostato verso sinistra rispetto alla copia al 2.000 e a quella riportata sul portale GIS. In definitiva considerando la planimetria di zonizzazione al 5000 la sagoma del fabbricato oggetto di stima rientrerebbe in zona B, nella planimetria al 2000 e nella rappresentazione digitale (quella riportata nel portale GIS) rientrerebbe in zona V/3.

Di fatto il permesso di costruire è stato rilasciato dal Comune e risulterebbe difficile pensare che a distanza di tanti anni possa essere messo in discussione considerando il probabile errore di rappresentazione della zona B/2 sulle mappe di zonizzazione ufficiali.

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 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;

Premesso quanto riportato nella risposta al quesito 7, l'edificio cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.1232 del 15/02/2002, Permesso di Costruire n. 1361 del 21/06/2007



e Variante in Corso d'Opera n. 1373 del 14/0972007 [Cfr. All. 2.2.1 – Documentazione Comune di Cerisano].

Dal confronto degli elaborati di progetto con lo stato attuale dei luoghi non si evidenziano particolari difformità.

L'unità immobiliare pignorata è dotata di Agibilità parziale dal 07/06/2010 con destinazione piano terra e primo piano a civile abitazione e piano seminterrato adibito a cantina. [Cfr. All. 2.2.3 – Documentazione Comune di Cerisano].

Dal sopralluogo effettuato si è appurata una maggiore altezza dei tre piani: il piano seminterrato presenta un'altezza di 3,20 m contro i 3,00 m di progetto; il piano terra ha un'altezza di 2,90 m contro i 2,75 m; il primo piano una maggiorazione dell'altezza delle falde inclinate di circa 10 cm. L'incremento di altezza oltre la tolleranza ammissibile del 2% comporta un aumento di volumetria. Per portare l'altezza utile dell'unità immobiliare coincidenti con quelle di progetto si potrebbe realizzare un controsoffitto coibentato all'intradosso del piano primo, insonorizzato al piano terra e un vespaio areato con casseri a perdere sopra l'attuale pavimentazione del piano seminterrato. Il costo per la realizzazione dei controsoffitti è di circa 40 €/mq mentre il costo per massetto con il vespaio si aggira a circa € 55 €/mq.

In definitiva per la coibentazione-insonorizzazione dei solai si avrà:

147 mq x 40 €/mq = € 5.880,00;

per il massetto con vespaio si avrà:

18 mq x 55 €/mq = € 990,00.

Per la SCIA in Sanatoria la previsione di spesa è di circa € 1.600,00 comprensiva di onorario del tecnico abilitato, spese di segreteria e sanzione (€ 516,00).

La chiusura della veranda con pannelli in alluminio è stata realizzata previa presentazione di SCIA in attuazione del "Piano Casa" prot. 4414 del 18/07/2011 [Cfr. All. 2.2.4 – Documentazione Comune di Cerisano].

Per il magazzino in legno avente dimensioni pari a 5 m x 3,30, situato in prossimità del cancello di ingresso della corte esclusiva non è stato reperito nessun titolo edilizio che ne consentisse la costruzione e, pertanto, risulta abusivo. Poiché il costo di smontaggio del magazzino può essere compensato



dalla vendita dello stesso per essere montato in altro sito, non sarà computato nessun costo per la demolizione.

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 ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato è unico e, pertanto sarà formato un unico lotto.

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'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;

Gli immobili sono pignorati per una quota pari all'intero.

QUESITO 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;



L'appartamento pignorato è occupato dal sig. nato a Cosenza il figlio dell'esecutato sig. da come si evince dai Certificati di Residenza Storico [All. 2.1.2 – Certificati di Stato Civile] e dal Certificato di Stato Civile [All. 2.1.1 – Certificati di Residenza Storici] dal quale il sig. risulta coniugato. Non risultano contratti di locazione opponibili all'esecuzione

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;

Non si rientra in nessuno dei casi ipotizzati nel quesito.

QUESITO 13 e 13 bis

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 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. 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;

Dalla documentazione in possesso, dal sopralluogo effettuato e dalle indagini svolte in loco e presso il Comune di Cerisano si può affermare che non esistono vincoli o usi civici per come richiesto al presente quesito.

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 trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse



una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette decurtazioni.

Il metodo di stima utilizzato nella valutazione dei cespiti pignorati è il cosiddetto metodo della stima comparativa.

Il criterio utilizzato per determinare il valore commerciale dei beni oggetto di stima è quello del "più probabile valore di mercato del bene".

Tale criterio fornisce il valore che il bene da valutare assumerebbe se fosse posto sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

La stima per comparazione si basa essenzialmente sulle seguenti fasi:

- ✓ Rilevazione di valori di mercato di beni simili a quello di stima
 - ✓ Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato
 - ✓ Rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento
 - ✓ Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato
 - ✓ Determinazione del valore di stima.
- APPARTAMENTO

Il risultato ottenuto dalla consultazione delle riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e Rende circa gli immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, è quello di una quotazione media pari a circa 650,00 €/mq.

Negli allegati [Cfr. All. 7.2 – Quotazioni mercato immobiliare] si riportano esempi di proposte di compravendita di beni simili a quelli da periziare, fatte di Agenzie Immobiliari che operano nella zona.

Analizzando le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare [Cfr. All. 7.1 – Quotazioni O.M.I.] si ottiene un valore compreso tra € 580,00 e i 770,00 per la zona centrale di Cerisano (zona O.M.I. B1). Il valore medio delle quotazioni OMI per la zona in esame risulta quindi pari a 675,00 €/mq

Tale valore è all'incirca uguale alla media delle proposte di compravendita di immobili simili presenti nella zona.



In definitiva si ritiene congruo considerare come valore medio unitario 675,00 €/mq.

Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo o diminuirlo al fine di tenere conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da valutare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre distinti coefficienti che rappresentano tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento delle nostre analisi: un coefficiente di zona o il quartiere, un coefficiente relativo all'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione e un coefficiente relativo all'unità immobiliare vera e propria.

In particolare indicheremo con:

In particolare indicheremo con:

α : il coefficiente di zona che considera la centralità e/o la vicinanza con elementi di pregio posti nei pressi dell'unità da periziare, le caratteristiche funzionali che rappresentano sia la presenza di funzioni relative all'urbanizzazione primaria e secondaria, anche la presenza nelle vicinanze di negozi, cinema, discoteche e luoghi di ritrovo in genere oppure di elementi il cui impatto estetico e spirituale non è positivo (carcere, cimitero, ecc.).

β : il coefficiente dell'edificio che tiene conto delle caratteristiche funzionali (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento, condizionamento, giardino privato, piscina, ecc.), estetiche (decoro facciata, atrio comune, accesso alle unità immobiliari, porte d'ingresso, pregio architettonico, ecc.) e dello stato conservativo (strutturale, impiantistico, di facciata, ecc.).

γ : il coefficiente dell'unità immobiliare da stimare che tiene conto degli aspetti funzionali (illuminazione, dimensioni e distribuzione degli ambienti, ventilazione, qualità dei servizi, ecc.), posizionali (esposizione, affaccio, piano) e dimensionali.

Nella tabella successiva vengono riportati i coefficienti correttivi ricavati, il valore medio corretto e il relativo valore di mercato del locale ad uso commerciale oggetto di stima:



Appartamento fg. 16 , p.IIa 804, sub. 5 graffato al sub. 17 – Comune di Cerisano (CS)							
Valore medio (€/mq)	Coefficienti correttivi			Prodotto coeff. correttivi ($\alpha \times \beta \times \gamma$)	Valore medio corretto (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato (€)
	α	β	γ				
675,00	1,03	1,00	1,05	1,08	729,00	210,27	153.286,83

Appartamento fg. 16 , p.IIa 804, sub. 5 graffato al sub. 17 – Comune di Cerisano (CS)		
Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
210,27	729,00	153.286,93
TOTALE		153.286,93
Abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi (su € 153.286,93)		22.993,04
Lavori di ripristino altezze interne		6.870,00
Spese per SCIA in Sanatoria		1.600,00
Aggiornamento catastale		650,00
TOTALE A BASE D'ASTA		121.173,89
TOTALE A BASE D'ASTA in cifra tonda		121,200,00



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).

LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE	<p>Porzione di immobile per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva sita a Cerisano (CS), Contrada Savotani n°40.</p> <p>L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani ed è composta da: ampio soggiorno (circa 26 mq) con caminetto, una cucina abitabile (24 mq), un bagno (circa 6 mq) e un ripostiglio-guardaroba al piano terra. Due camere da letto (12,30 e 10,10 mq) con due cabine armadio ad accesso esclusivo, ampio bagno dotato di vasca idromassaggio (9,80 mq) al piano primo. Cantina comunicante con il resto dell'abitazione al piano interrato (18 mq).</p>
DATI CATASTALI	Comune di Cerisano, foglio 16, particella 804, subalterno 5 graffato al sub.17 — Categoria A/2 – classe 1 – consistenza 7,5 vani – Rendita € 581,01.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà dell'esecutato
Valore base stimato	153.286,93
Detrazione 15% per l'assenza di garanzia per vizi	22.993,04
Lavori di ripristino altezze interne	6.870,00
Spese per SCIA in Sanatoria	1.600,00
Aggiornamento catastale	650,00
PREZZO BASE IN CIFRA TONDA	€ 121.200,00



D. CONCLUSIONE

Dalle valutazioni effettuate il lotto comprendente la porzione di fabbricato ad uso civile abitazione e la relativa corte esclusiva partono da un valore a base d'asta pari ad **€ 121.200,00**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, il sottoscritto ritiene di aver esaurito l'incarico affidatogli, dichiarandosi altresì disponibile per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alberto ROCHIRA
F.to digitalmente

