

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## Sezione IMM

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 210/2016

### Perizia C.T.U.

### Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

#### PARTE RICORRENTE (Creditore):

XXXXXXX

XXXXXXX

#### CONTROPARTE (Debitore):

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

#### Esperto incaricato

*Dott. xxxxxx*

*Via xxxx*

*xxxxxx*

*Tel: xxxxxx*



## Sommario

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA .....	5
DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	6
CARTELLA 0.....	6
ALLEGATO 1: Nomina .....	6
ALLEGATO 2: Accettazione di incarico.....	6
ALLEGATO 3: Accertamenti Catastali .....	6
ALLEGATO 4: Accertamenti Ipotecari .....	6
ALLEGATO 5: Accertamento locazioni .....	6
ALLEGATO 6: Accertamenti relativi ad atti per trasferimento di immobili.....	6
ALLEGATO 7: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo ....	6
ALLEGATO 8: Accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo ..	7
ALLEGATO 9: Operazioni di Sopralluogo .....	7
Allegato 10 Documentazione Fotografica .....	7
DATI IMMOBILE.....	8
RISPOSTE AI QUESITI.....	9
QUESITO 1:.....	9
QUESITO 2:.....	9
QUESITO 3:.....	10
QUESITO 4:.....	11
QUESITO 5:.....	14
QUESITO 6:.....	14
QUESITO 7:.....	14
QUESITO 8:.....	14
QUESITO 9:.....	15
QUESITO 10: .....	15
QUESITO 11: .....	15
QUESITO 12: .....	15
QUESITO 13: .....	15
QUESITO 13 bis: .....	16



QUESITO 14: ..... 16  
FOGLIO RIASSUNTIVO LOTTO N.1 ..... 18  
FOGLIO RIASSUNTIVO LOTTO N.2 ..... 19  
CONCLUSIONI ..... 20



All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Cosenza

Sezione IMM

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

**OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 210/2016**

Su istanza della xxxxx, con sede in xxxxx (RM), rappresentata e difesa dall'Avv. xxxx nei confronti di xxxx, nato a xxxxx (CS) il xxx e xxx, nata a xxx (CS) il xxxx entrambi residenti in xxx (CS), alla via xxxxxxx.



## PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott.ssa xxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx (CZ), C.F. xxxxxxxxx, iscritta all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza sez. A (laurea in Ingegneria conseguita presso l'Università della Calabria Vecchio Ordinamento) col n. d' ordine xxxx, domiciliato in xxxxx (CS) alla via xxxxx tel. xxxx.

### AVENDO RICEVUTO

In data 23/10/2017 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa xxxxx, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 4, particella 161 (sub 1, 2 e corte) sito in Montalto Uffugo (CS)

### SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato

Dott. xxxxx

Via xxxx

xxxxx (CS)

Tel: xxxxx



## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

---

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico ACQUISIVA ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati nelle varie cartelle:

### CARTELLA 0

#### *ALLEGATO 1: Nomina*

Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati riportante raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili;

#### *ALLEGATO 2: Accettazione di incarico*

Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo;

#### *ALLEGATO 3: Accertamenti Catastali*

Eseguiti in data 31 Ottobre 2017 presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, dove a mezzo SISTER, ha acquisito la seguente documentazione:

Visura catastale storica dei fabbricati;  
Visura storica della particella di terreno;  
Estratto di Mappa;  
Planimetrie del fabbricato.

#### *ALLEGATO 4: Accertamenti Ipotecari*

Condotti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, dove a mezzo di ispezioni telematiche del 31 Ottobre 2017 e 20 Novembre 2017 ha prelevato la seguente documentazione:

Elenco sintetico delle formalità relative ai debitori eseguiti;  
Note di trascrizione ed iscrizione.

#### *ALLEGATO 5: Accertamento locazioni*

In data 15 Novembre 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, ha richiesto accesso agli atti amministrativi per verifica di eventuali atti di locazione.

#### *ALLEGATO 6: Accertamenti relativi ad atti per trasferimento di immobili*

Attuati in data 23 Novembre 2017 presso l'Archivio Notarile di Cosenza, per acquisire l'atto di compravendita del 26/06/1981, per Notaio Nicola Micciulli, Repertorio 17900 relativo al fondo rustico originario.

#### *ALLEGATO 7: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo*

Previo richiesta del 06.11.2017, e con sollecito del 30.11.2017 a mezzo PEC, ha acquisito la seguente documentazione in data 22.12.2017:

Certificato di Idoneità Statico;



Deposito del certificato di idoneità statico all'ufficio dell'ex Genio Civile di Cosenza;  
Perizia Giurata per confermare dimensioni e stato di opere eccedenti i mc 450 oggetto di Condonò;  
Elaborati Grafici di progetto in Sanatoria;  
Concessione Edilizia in Sanatoria;  
DIA con Relazione Tecnica;  
Copia della Zonizzazione del PRG e della Variante al PRG della località Pianette con gli indici Urbanistici;  
Certificato di Destinazione Urbanistica

*ALLEGATO 8: Accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo*

Previo richiesta del 24.11.2017 a mezzo PEC , ha acquisito la seguente documentazione in data 14.12.2017: Certificato di Residenza dei debitori esegutati xxxxx e xxxx e degli altri residenti negli immobili pignorati.

*ALLEGATO 9: Operazioni di Sopralluogo*

In data 25.11.2017 è stata invita Raccomandata A/R ai debitori esegutati con comunicazione delle attività di sopralluogo per giorno 12.12.2017, in tale data non è stato possibile eseguire le operazioni di sopralluogo all'interno degli immobili poiché l'avviso non era stato recapitato. Pertanto è stata seguita solo una ricognizione generale dello stato dei luoghi e diverse ritrazioni fotografiche, così come annotato nel Verbale di Sopralluogo n. 1. In data 19.12. 2017 è stato eseguito il sopralluogo negli immobili pignorati e in tale data è stato redatto il verbale di Sopralluogo n.2.

*Allegato 10 Documentazione Fotografica*

Ritrazioni fotografiche eseguite nel corso delle operazioni di sopralluogo.

L



## DATI IMMOBILE

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono situati in Montalto Uffugo (CS) in via Pianette n. 156 e 158 e sono così individuati:

Terreno - Corte del Fabbricato Censito al N.C.E.U.: F.4 P.lla 161

Abitazione di tipo economico al Piano Terra Censita con una destinazione d'uso diverso al N.C.E.U.: F.4 P.lla 161 sub 1 come C/1 (Negozii e Botteghe) – Via Pianette n.158

Abitazione di tipo economico al Piano Primo Censita al N.C.E.U.: F.4 P.lla 161 sub 2 come A/2 (Abitazione di tipo civile) – Via Pianette n.156.



## RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito .

### 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 o 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;

Il CTU, presa visione del fascicolo, ha accertato la presenza della relazione Notarile ultraventennale elaborata dal Notaio dott. Marco Galante, dalla quale si evince la corrispondenza con le ispezioni ipocatastali eseguite durante le operazioni di consulenza. In particolare ha verificato la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati, relativo all'acquisto del terreno di sedime con atto di compravendita per Notaio dott. Nicola Micciulli, Repertorio 3709 in data 26 giugno 1981 repertorio n. 17900, su cui è stato realizzato il fabbricato. Inoltre è stata riscontrata la corrispondenza delle formalità che gravano sui beni oggetto di analisi e valutazione.

### 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)

Si riporta, di seguito, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

F. 4 P.lla 161 (Corte degli immobili)

- ISCRIZIONE del 14.03.2008 – Registro Particolare 1321 Registro Generale 8270;  
Pubblico Ufficiale Gissona Maria Repertorio 2243/1554 del 13.03.2008  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di un credito.  
Soggetti a Favore:  
xxxxxxx per la quota di 1/1;  
  
Soggetti Contro:  
xxxxx per la quota di ½; e xxxxx per la quota di ½;
- TRASCRIZIONE del 02/09/2016 – Registro Particolare 16996 Registro Generale 20837  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1608 del 10.08.2016  
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;  
Soggetti a Favore:  
xxxxxxxxx per la quota di 1/1;  
  
Soggetti Contro:  
xxxx per la quota di ½; e xxxxxx per la quota di ½;



F. 4 P.IIIa 161 sub 1 e 2

- ISCRIZIONE DEL 25/01/1997 – Registro Particolare 127 Registro Generale 2326  
Pubblico Ufficiale Micciulli Nicola Repertorio 78570 del 24.01.1997  
Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di Mutuo  
Soggetti a Favore:  
xxxxxxx per la quota di 1/1  
  
Soggetti Contro:  
xxxxx per la quota di ½; e xxxxx per la quota di ½;
- ISCRIZIONE del 14.03.2008 – Registro Particolare 1321 Registro Generale 8270;  
Pubblico Ufficiale Gissonna Maria Repertorio 2243/1554 del 13.03.2008  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di un credito.  
Soggetti a Favore:  
xxxxx per la quota di 1/1;  
  
Soggetti Contro:  
xxxx per la quota di ½; e xxxxx per la quota di ½;
- ISCRIZIONE del 16.06.2010 – Registro Particolare 4013 Registro Generale 19699  
Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.P.A. Repertorio 5174/34 del 11/06/2010  
Ipoteca legale derivata da a Norma art. 77 DPR 29.03.1973 n.602  
Soggetti a Favore:  
xxxxx per la quota di ½;  
Soggetti Contro:  
xxxxx per la quota di ½;
- TRASCRIZIONE del 02/09/2016 – Registro Particolare 16996 Registro Generale 20837  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1608 del 10.08.2016  
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;  
Soggetti a Favore:  
xxxxx per la quota di 1/1;  
  
Soggetti Contro:  
xxxx per la quota di ½; e xxxxx per la quota di ½;

(Allegato 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'art 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 CTU, al fine di procedere ad una corretta identificazione e valutazione degli immobili oggetto di pignoramento, ha ritenuto necessario richiedere la planimetrie catastali degli stessi (Allegato 3 – Allegato 7) e l'estratto di mappa catastale del Foglio n.4 del Comune di Montalto Uffugo (CS).

10



#### QUESITO 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 parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 19/12/2017 come da verbale che si allega (Allegato 8).

Di seguito le specifiche dell'immobile:

Gli immobili sono siti ne Comune di Montalto Uffugo (CS) lungo via Pianette;

Dista 5 km dallo svincolo autostradale di Montalto Uffugo e 7,5 km dal centro di Montalto Uffugo e 18 Km dalla Stazione di Castiglione Cosentino. Gli immobili si trovano in zona periferica, ma comunque completa di servizi quali negozi e farmacie;

I beni pignorati sono così identificati:

- Abitazione di tipo economico in Via Pianette n.158 al Piano Terra. Censita con una destinazione d'uso diverso al N.C.E.U.: F.4 P.IIa 161 sub 1 come C/1 (Negozi e Botteghe) - Classe U - Consistenza 94 mq - Rendita Euro 1'364,17 - Nella toponomastica Catastale il numero civico non corrisponde all'attuale;
- Abitazione di tipo economico in Via Pianette n.156 al Piano Primo Censita al N.C.E.U.: F.4 P.IIa 161 sub 2 come A/2 (Abitazione di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 7,5 Vani - Superficie Catastale 178 mq Totale escluso aree scoperte 166 mq - Rendita Euro 581,01 - Nella toponomastica Catastale il numero civico non corrisponde all'attuale;
- Inoltre si precisa che entrambi gli immobili sono serviti da un area cortilizia;

Terreno:

Il terreno è la corte del fabbricato che permette l'accesso anche alla particella 160 del Foglio di Mappa n. 4 del Comune di Montalto Uffugo (CS), non oggetto di pignoramento. La corte risulta pavimentata con un battuto di cemento intorno alle abitazioni, con presenza di avvallamenti vari, mentre la gran parte non è pavimentata. La recinzione esterna è realizzata con blocchi di calcestruzzo a faccia vista sormontato in parte da rete metallica Sono presenti n. 2 cancelli di ingresso in ferro verniciato che necessita di manutenzione.

Il lotto di sedime originario aveva una superficie complessiva pari a 1'084 mq e lo stesso confina con strada provinciale e sui restanti lati con le particelle: 452, 161 e 197.

Descrizione Strutturale degli appartamenti:

L'immobile si presenta, così come descritto nel certificato di idoneità statico, costituito da 3 corpi di fabbrica uno in pietrame e mattoni pieni e malta cementizia a 2 piani (anno1952), il secondo, con struttura in cemento armato, affiancato al precedente, con fondazioni a travi rovesce (anno1962), e il terzo, adibito a garage e sopra a terrazzo, con muratura di blocchi di cemento pieni e malta cementizia ad un piano (anno 1962). I solai dei tre corpi di fabbrica, per come indicato nel menzionato certificato, sono stati realizzati con travetti in c.a. e laterizi e le tompagnature del secondo corpo di fabbrica, sono con doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria. Esternamente è



rifinita con intonaco di tipo civile e tinteggiata ad esclusione del corpo di fabbrica destinato a garage che si presenta rustico.

#### Appartamento Piano Terra.

Risulta identificato nel NCEU al Foglio di Mappa n. 4, p.lla 161 sub 1 ed è di fatto adibito a civile abitazione nonostante la destinazione catastale è C/1; lo stesso confina su tre lati con la suddetta corte comune e sul restante lato con altro fabbricato identificato in catasto con la p.l. 439.

Attraverso un porticato si accede all'immobile così costituito: Ingresso/corridoio, Cucina, Soggiorno, Camera da letto, bagno e una cantina a più ripostigli. Fanno parte dello stesso bene due accessori e precisamente porticato e garage.

Gli ambienti interni presentano pareti con intonaco di tipo civile e tinteggiatura, mentre nella camera da letto le pareti sono interamente rivestite con perline. Il bagno è rivestito con mattonelle di materiale ceramico fino all'altezza di 1,6 m oltre è rifinito con pittura. In questo alloggio sono presenti problemi dovuti a umidità per risalita capillare dal terreno, e in alcuni punti ciò ha provocato anche il distacco dell'intonaco nella parte bassa delle pareti. Pavimento in gres ceramico.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da un termocamino che è anche utilizzato per l'acqua calda sanitaria, gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio.

L'impianto elettrico è realizzato con cavi sottotraccia dotato di frutti e punti luce.

E' presente anche l'impianto Idrico, fognario e TV.

La porta di ingresso è in legno massello. Gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico e vetro semplice con persiane.

Dall'esterno si accede al garage adibito a deposito, interamente a rustico con pavimentazione in battuto di cemento.

L'appartamento ha una superficie lorda di 112 mq e garage a rustico di 31 mq

**La superficie commerciale** dell'immobile pignorato, considerata al lordo delle pareti divisorie interne e di quelle perimetrali, è pari a circa 140 mq ed è stata determinata applicando un opportuno coefficiente di ponderazione alla superficie dei balconi (0.20), del terrazzo sul retro (0.15):

Superficie Res. P_T:	112 mq	<b>140 mq</b>
Superficie Portico: 52 mq x 0,30 =	15,6mq	
Superficie Garage deposito 31 mq x 0,4 =	12,4 mq	

#### Appartamento Piano Primo.

Risulta identificato nel NCEU al Foglio di Mappa n. 4, p.lla 161 sub 2 ed è adibito a civile abitazione; lo stesso confina su tre lati con la suddetta corte comune e sul restante lato con altro fabbricato identificato in catasto con la p.l. 439.

Si accede da una scala esterna che ricade per una parte nella particella oggetto di pignoramento, e una parte si trova nella particella adiacente; pertanto la scala è da considerare in comune con un altro appartamento non di proprietà dei debitori eseguiti. Inoltre è presente anche un altro accesso sul retro con una scala realizzata senza permesso. In questo abitazione, è stato creato un minialloggio con accesso dal



retro. Tuttavia si ribadisce che si tratta di un unico immobile identificato con lo stesso sub n.2.

#### Alloggio principale

L'alloggio ha due accessi. L'entrata principale è dalla scala in comune con altra proprietà; mentre il secondo ha accesso da una scala che arriva sul solaio del garage adibito a terrazzo. E' così costituito: ingresso/corridoio, Cucina, Soggiorno, 2 Camera da letto e bagno.

Gli ambienti interni presentano pareti con intonaco di tipo civile e tinteggiatura. Il bagno è rivestito con mattonelle di materiale ceramico fino all'altezza di 1,7 m oltre è rifinito con pittura. Da quest'appartamento, attraverso una botola interna è possibile accedere al sottotetto non abitabile. Pavimento in gres ceramico.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da un termocamino che è anche utilizzato per l'acqua calda sanitaria, gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio. Sono presenti anche due climatizzatori caldo/freddo uno sulla porta di ingresso e un altro in una stanza.

L'impianto elettrico è realizzato con cavi sottotraccia dotato di frutti e punti luce.

E' presente anche l'impianto Idrico, fognario e TV.

La porta di ingresso è in legno massello. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico con vetrocamera e oscuramento con persiane e in legno con vetrocamera. Dalla cucina si accede al terrazzo che non presenta nessuna rifinitura, il telo di impermeabilizzazione è a vista. Un parte della sporgenza del terrazzo come il resto del balcone che da accesso al minialloggio presenta problemi di stabilità sono presenti lesioni e una rotazione dello stesso, il copriferro in calcestruzzo in diversi punti non è presente e l'armatura metallica è in vista e corrosa.

L'appartamento ha una superficie lorda di 114 mq, 6mq balcone, 40 mq di terrazzo e 18 mq di scala di accesso in comune con proprietà diversa da quella dei debitori eseguiti.

#### Minialloggio

E costituito da un unico ambiente cucina soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno. Gli ambienti interni presentano pareti con intonaco di tipo civile e tinteggiatura non rifinita. Il bagno è rivestito con mattonelle di materiale ceramico fino all'altezza di 1,7 m oltre è rifinito con pittura. Sul soffitto sono presenti diverse macchie di umidità dovute alle infiltrazioni d'acqua dalla copertura. Pavimento in gres ceramico.

Non dotata di impianto termico

L'impianto elettrico è realizzato con cavi esterni dotato di frutti e punti luce.

E' presente l'impianto Idrico, fognario e TV.

L'appartamento ha una superficie lorda di 52 mq e 3 mq di balcone.

**La superficie commerciale** dell'immobile pignorato, considerata al lordo delle pareti divisorie interne e di quelle perimetrali, è pari a circa 173,80 mq ed è stata determinata applicando un opportuno coefficiente di ponderazione alla superficie dei balconi (0.20), del terrazzo sul retro (0.15):

Superficie Res. P_1:	166 mq	<b>173,80 mq</b>
Superficie Balconi: 9 mq x 0,20 =	1,8 mq	



Superficie Terrazzo Retro 40 mq x 0,15 = 6 mq	
---	--

#### 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 riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

#### QUESITO 6:

Rilievi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Sono presenti alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali. Pertanto è necessario eseguire una SCIA senza opere al Comune di Montalto Uffugo a cui seguiranno le variazioni catastali.

Pertanto la spesa prevede un costo sommario di:

Euro 1'000,00 per il piano terra.

Euro 1'000,00 per il piano primo.

#### QUESITO 7:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il lotto di sedime del fabbricato in cui sono situati gli immobili pignorati, visto lo strumento urbanistico del Comune di Montalto Uffugo (CS), ricadono in zona di completamento B/3 ad esclusione di pochi metri quadrati di terreno che ricadono in zona agricola E/2 (Allegato 7).

#### 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;

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica, del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanza 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 dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

Gli immobili hanno una concessione edilizia in sanatoria e non risultano rilasciati certificati di agibilità (Allegato 7). Non ci sono aumenti di volume. L'opera abusive rilevata è la scala esterna sul retro che serve l'appartamento situato al Piano Primo. La stessa opera può essere sanata, ma necessita di appropriati interventi di risanamento e consolidamento perché degradata.



L'importo dei relativi costi di sanatoria, comprensivo di oblazione, oneri concessori e spese per competenze tecniche ammonta complessivamente ad € 3.500,00 per l'appartamento al Piano Primo.

#### **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.

È possibile vendere in due lotti.

#### **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;

L'immobile è interamente pignorato.

#### **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'immobile è occupato dai debitori eseguiti dal figlio e dalla figlia con il suo nucleo familiare. Il diritto di proprietà dei debitori eseguiti è pervenuto con atto di compravendita per Notaio dott. Nicola Micciulli, Repertorio 17900 di Cosenza in data 26/06/1981, registrato a Cosenza al volume 1 n. 5874 del 10.07.1981 (Allegato 6). L'atto di compravendita ha data certa anteriore all'atto di pignoramento. Non risultano registrati contratti di locazione (Allegato 5).

#### **QUESITO 12:**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguitato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

L'immobile al piano terre identificato con il sub 1 è occupato da entrambi i debitori eseguiti; mentre l'immobile censito con il sub n. 2 è occupato in parte dalla figlia dei debitori eseguiti e dalla sua famiglia ed in parte da un altro figlio.

#### **QUESITO 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;



Tenuto conto della documentazione acquisita durante l'operazione di consulenza, sugli immobili oggetto di analisi e valutazione non è stata accertata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità. Inoltre non sussiste l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### **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;

Sugli immobili non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione ne condominiali, attuali o pregresse.

#### **QUESITO 14:**

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura di 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 ed 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 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.

Per la valutazione degli immobili pignorati, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte, prendendo in esame immobili simili e considera tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica degli stessi immobili d'interesse.

Pertanto, per stimare il valore di mercato degli immobili pignorati, unitamente alle caratteristiche urbanistiche ed ambientali specifiche della zona in cui sono ubicati gli immobili d'interesse, sono stati presi in considerazioni ulteriori fattori quali la presenza di scuole, uffici, e negozi circostanti, la viabilità, l'esposizione, le caratteristiche costruttive e di finitura, il periodo di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la dimensione e la forma dei vani, la dotazione degli impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Inoltre, si precisa che nel procedimento di stima sono state impiegate le seguenti fonti informative:

Contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari;

Borsino immobiliare ufficiale della Provincia di Cosenza;

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, per i dati relativi alla "microzona" in cui ricadono gli immobili oggetto di analisi e valutazione.

Tenuto conto di tutte le considerazioni esposte, è stato determinato il valore unitario a metro quadrato dei singoli beni pignorati:



Valore unitario a metro quadrato	
Appartamento Piano Terra	600,00 €/mq
Appartamento al Piano Primo	650,00 €/mq

Successivamente, eseguendo il prodotto dei valori unitari determinati per la superficie commerciale degli immobili pignorati, si determina il valore di stima dei singoli beni, dalla cui somma si ottiene quello dell'intero.

Infine, dal valore di stima del lotto vengono detratte le spese di sanatoria ed il costo della variazione presso l'Agenzia del Territorio.

LOTTO 1			
Descrizione	Sup. Commerc. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
Appartamento PT	140,00	600,00	84'000,00
<b>VALORE DI STIMA</b>			<b>84'000,00</b>
Riduzione forfettaria del 15%			12'600,00
<b>Restano</b>			<b>71'400,00</b>
Detrazioni per Sanatoria			0
Detrazioni per variazioni Catastali			1'000,00
<b>PREZZO BASE</b>			<b>70'400,00</b>

LOTTO 2			
Descrizione	Sup. Commerc. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
Appartamento P1	173,80	650,00	112'970,00
<b>VALORE DI STIMA</b>			<b>112'970,00</b>
Riduzione forfettaria del 15%			16'945,50
<b>Restano</b>			<b>96'024,50</b>
Detrazioni per Sanatoria			3'500,00
Detrazioni per variazioni Catastali			1'000,00
<b>PREZZO BASE</b>			<b>91'524,50</b>



## FOGLIO RIASSUNTIVO LOTTO N.1

Foglio 4 P.lla 161 sub 1	
Descrizione	Immobile al piano Terra di fatto adibito ad abitazione ma riportato in catasto come C/1
Ubicazione	Via Pianette, 158 - 87046 Montalto Uffugo (CS)
Descrizione Catastale Nuovo Catasto Edilizio Urbano	Immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 4, particella 161 (sub 1) sito in Montalto Uffugo (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà 500/1000 xxxx Proprietà 500/1000 xxxx
Limitazioni e/o/ vincoli	Nessuna
Occupazione	L'immobile è considerato libero ai fini estimativi
<b>PREZZO BASE</b>	VALORE DI STIMA 84'000,00 Riduzione forfettaria del 15% 12'600,00 Restano 71'400,00 Detrazioni per Sanatoria 0 Detrazioni per variazioni Catastali 1'000,00 <b>PREZZO BASE 70'400,00</b>



## FOGLIO RIASSUNTIVO LOTTO N.2

Foglio 4 P.lla 161 sub 2	
Descrizione	Abitazione al Piano Primo
Ubicazione	Via Pianette, 156 - 87046 Montalto Uffugo (CS)
Descrizione Catastale Nuovo Catasto Edilizio Urbano	Immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 4, particella 161 (sub 2) sito in Montalto Uffugo (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà 500/1000 xxx Proprietà 500/1000 xxx
Limitazioni e/o/ vincoli	Nessuna
Occupazione	L'immobile è considerato libero ai fini estimativi
<b>PREZZO BASE</b>	VALORE DI STIMA 112'970,00 Riduzione forfettaria del 15% 16'945,50 Restano 96'024,50 Detrazioni per Sanatoria 3'500,00 Detrazioni per variazioni Catastali 1'000,00 <b>PREZZO BASE 91'524,50</b>



## CONCLUSIONI

---

Non ci sono da evidenziare particolari problematiche relative ai quesiti da 1 a 14.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 1 cartella contenenti gli allegati richiamati nel capitolo DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Colosimi 26.01.2018

Il CTU

xxxxxx

---

