

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## Sezione Prima Civile

Ufficio delle ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giusi Ianni

Procedura Giudiziaria N. R. G. E. 207/2016

**Creditore precedente** : BANCO DI NAPOLI S.PA.

Via Toledo n.177- Napoli (NA)

**Creditore subentrante**: PENELOPE SPV SRL

Via V.Alfieri n.1 Conegliano (TV)

Studio legale: Avv.Daniela Pozzo

Viale Mancini n. 156 – Cosenza (CS)

**Debitore:** [REDACTED]

## Consulenza Tecnica d'Ufficio

### PERIZIA ESTIMATIVA

Cosenza, 05/12/2019

**Il C.T.U.**

Dott. Arch. Virginia Oriolo



## INDICE

PREMESSA.....	03
QUESITI.....	03
RISPOSTA AI QUESITI.....	08
DESCRIZIONE DELL'AREA –SOPRALLUOGO.....	10
URBANISTICA.....	12
VALUTAZIONE.....	16
SCHEDE SINTETICHE LOTTI DI VENDITA.....	20
CONCLUSIONI.....	21
ELENCO ALLEGATI.....	22

➤ **PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Arch. Virginia Oriolo nata a Cosenza il 26/11/1966 con residenza e Studio Tecnico in Rende (CS) Via Torino n° 6, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il n° 1720, incluso nell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 1210, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giusi IANNI con Decreto di nomina in data 19/07/2019 (**Allegato n° 01**) che, vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma, c. p. c. visto l'art. 569 c. p. c. FISSA l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il **giorno 21/01/2020 ore 9,00**. Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 – bis disp. att. c. p. c. nomina esperto nel presente procedimento l'Arch. Virginia Oriolo e ne dispone la comparizione (di lui solo) in data 04/09/2019 ore 12,00 dinanzi al cancelliere presso la cancelleria per la formulazione dei quesiti e il giuramento.

Visto all'art. 173 – bis disp. att. c. p. c.

**DISPONE**

Che il perito depositi la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito; concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica.

La sottoscritta C.T.U. Arch. Virginia Oriolo il giorno 04/09/2019 alle ore 12.00 prestava giuramento di rito e riceveva dal Cancelliere Greco Francesco i quesiti di rito. (**Allegato n° 02**).

➤ **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 inadeguati 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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.*

*In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa;*

*altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata*

*presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le*

*eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle*

*condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo*

*per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione 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 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;*
- 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 ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili l medesimo); rilevi*

*l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni*

**15)** *riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:* - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

*Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.*

**Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:**

1) *riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;*

2) *depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ. il proprio elaborato peri tale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);*

3) invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

7) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

#### **AUTORIZZA**

*l'esperto:*

— al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;

— all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;

— ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

— a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

— ad avvalersi [senza necessità di ulteriore autorizzazione] della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento;

#### **ASSEGNA**

all'esperto un acconto di €. 500 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.): del creditore pignorante

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale

*adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.*

*Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di cosenza ( [www.tribunaledicosenza.it](http://www.tribunaledicosenza.it)) nel box dedicato alle procedure esecutive — moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo — Goggiamani"). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.*

### **RISPOSTA AI 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;

La sottoscritta CTU ha, preliminarmente, provveduto alla estrazione delle copie della documentazione disponibile telematicamente e allegata al pignoramento che, oltre dai documenti di rito , contiene la Certificazione Notarile ventennale redatta dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 21/09/2013.

In Atti sono presenti i seguenti documenti depositati dalla parte creditrice nella persona dell'Avv.Daniela Ponso riguardanti la Certificazione Notarile Sostitutiva (ex art.567 secondo comma c.p.c.) relativa alla certificazione storica ipotecaria e catastale ventennale redatta dal Notaio [REDACTED] in data 21/09/2013.

**(Allegato n° 03)** e l'Atto di pignoramento in data 05/08/2016 n.rep.1585 **(Allegato n° 04)** e nota di trascrizione del pignoramento rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate di Cosenza in data 26/08/2016 R.G.20267 R.P.16469 di formalità in favore del BANCA DI NAPOLI SPA contro i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] A. **(Allegato n° 05)**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare riguarda il seguente immobile:



-Unità immobiliare sita in Mendicino (CS) Via E.Fermi n.19 piano 2<sup>a</sup> individuata al NCEU al Foglio 7, Particella 300,sub.5 , cat.A/2 Consistenza 5,5 vani , sup.catastale totale mq 139 (totale escluse aree scoperte mq 130), rendita: euro 551,29

Pervenuto per Istrumento Atto Pubblico di compravendita del 24/06/1999 a rogito del Notaio [REDACTED] sede Cosenza rep.n.203530 racc.n.39019 registrato a Cosenza il 09/07/1999 al n.3338 serie 1 T trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/06/1999 ai n.13256 R.G. e n.9618 R.P. **(Allegato n° 06)** in regime di comunione legale dei beni tra il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] In data 29/06/1999 viene stipulato Contratto di Mutuo in Atto unico rep.n.203531 raccolta n.39020 presso lo studio notarile del Notaio [REDACTED] a tra il Banco Ambrosiano Veneto SPA quale parte mutuante e la parte mutuaria nella persona di [REDACTED] **(Allegato n° 07)**. Tale formalità risulta regolarmente iscritta con nota di iscrizione del 29/06/1999 R.G. 13257 e R.P. 2526 all' Agenzia dell'Entrate Ufficio di Cosenza.

- 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);

Dalla verifica della documentazione presente in Atti risulta allegata dal creditore precedente, la trascrizione pignoramento: **(Allegato n° 05)**

- Trascrizione del 26/08/2016 Registro Particolare 16469 Registro Generale 20267 Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1585 del 05/08/2016 Atto Esecutivo o Cautelare – 726 Verbale di Pignoramento Immobili

Da una verifica della sottoscritta CTU in data 13/11/2019 tramite ispezione ipotecaria telematica Immobili siti in Mendicino NCEU F.7 part.IIa 300 sub.5 risultano le seguenti iscrizioni/trascrizioni: **(Allegato n° 08)**

- Iscrizione del 11/06/2019 Registro Particolare 1306 Registro Generale 14855 Pubblico Ufficiale GISONNA Leucio Repertorio 20351 del 24/06/1999

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. **(Allegato n° 09)**

- 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;

Per l'esatta individuazione dell'unità immobiliare sono state estrapolate alcune viste aeree della zona in cui è inserito il fabbricato nel Comune di Mendicino (CS) .

Successivamente la sottoscritta CTU ha richiesto invia telematica all'agenzia dell'Entrate Ufficio Territorio tramite la piattaforma Sister, le visure catastali storiche per l'immobile pignorato, la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico per individuare l'esatta collocazione dell'immobile sito nel **Comune di MENDICINO (CS)** di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] NCEU al F.7 part.IIa 300 sub.5 cat.A/2 consistenza 5,5 vani. (Allegato n° 10-11-12)

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
7	3	5	A/2	2	5,5 VANI	MQ 139 Tot.escluse aree scoperte mq 130	€ 511,29

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

L'immobile oggetto del presente pignoramento riguarda un appartamento sito nel Comune di Mendicino (CS) alla Contrada Pasquali n.19 ora Via Enrico Fermi n.19. Il Comune di Mendicino dista a circa 10 Km. dal Comune di Cosenza. Risulta ben collegato alla città, servito da mezzi pubblici, dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, offre ottimi servizi come attività commerciali di media e grandi dimensioni, scuole, farmacie, ecc.

#### **DESCRIZIONE DELL'AREA - CARATTERISTICHE della ZONA - SOPRALLUOGO.**

Previo invio di comunicazione inizio operazioni peritali e primo accesso tramite raccomandata a/r alle parti debitrice e tramite pec alla parte creditrice, (**Allegato n° 13**) il sopralluogo viene fissato il giorno 25 del mese di Settembre dell'anno 2019 alle ore 15,30.

Per l'esatta ubicazione del compendio immobiliare , mi sono avvalsa sia della piattaforma di Google Maps, sia del programma Topogram che consente l'individuazione dell'immobile su mappa in quanto catastalmente individuata alla Contrada Pasquali n.19 , attualmente denominata Via Enrico Fermi n.19.

Il sopralluogo si svolse il giorno 25 del mese di settembre dell'anno 2019 alle ore 15,30 c/o i luoghi di causa (beni immobili pignorati) siti nel Comune di Mendicino (CS) Contrada Pasquali n.19 attualmente denominata via Enrico Fermi n.19 individuato catastalmente al NCU F.7 part.IIIa 300 sub.5 –unità immobiliare sita al piano 2<sup>a</sup> cat.A/2.

In tale sopralluogo ho effettuato i controlli di rito verificando il rispetto e la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, dello stato di manutenzione dell'immobile esternamente ed internamente e dello stato di occupazione attuale. Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo fotografico e metrico di tutta l' unità immobiliare oggetto di pignoramento. **(Allegato n° 14)**

Al sopralluogo risulta presente la parte debitrice nella persona XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dell'immobile di proprietà . Nessuno è presente per la parte creditrice. Infine ho proceduto a redigere il Verbale Sopralluogo **(Allegato n° 15)**.

L'immobile oggetto della presente Stima riguarda una unità immobiliare sita nel Comune di Mendicino (CS) Via Enrico Fermi n.19 ubicata in palazzina trifamiliare con corte antistante.

Il fabbricato ove è sita l'unità immobiliare è inserito in un lotto di terreno accessibile da Viale della Concordia in c/da Pasquali –Tivolille di Mendicino percorrendo la Via E.Fermi ( via chiusa).

La tipologia del fabbricato è condominio trifamiliare con n.2 unità immobiliari simmetriche al piano rialzato/primo e n.1 al piano secondo/mansarda raggiungibile da scala esterna. Al piano terreno vi sono dei magazzini e portico aperto. La copertura è a falde inclinate con copertura in tegole marsigliesi . Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in pvc. La finitura esterna è in intonaco colore bianco. All'esterno è presente viale di accesso che conduce a corte comune recintata da cancellata metallica su muretto interrotta da cancello carraio e cancelletto pedonale coperto.

La corte di pertinenza dell'appartamento non risulta ben individuabile in quanto non delimitata ma all'interno degli spazi comuni condominiali.

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in c.a.con solai misti in laterizio, muri di tamponamento in mattoni forati.

Si evidenzia che dall'esame visivo e fotografico dell'esterno emerge che la parte destra del fabbricato non è stata ristrutturata di recente infatti presenta segni di umidità e infiltrazioni in facciata, la copertura non è stata sostituita , né i serramenti mentre la parte sinistra è stata oggetto

di ristrutturazione da cielo a terra con tinteggiatura delle facciate e sostituzione della copertura e delle faldalerie.

**-L'unità immobiliare oggetto di pignoramento** si raggiunge attraverso scala esterna in muratura. E' sita al piano secondo/mansardato ed è composta dai seguenti ambienti: ampia zona soggiorno con annesso locale cucina ,e zona notte con n.2 camere da letto e n.2 bagni .

Procedendo dall'esterno troviamo portoncino blindato con indicazione del numero civico 19. All'interno , attraverso un piccolo disimpegno realizzato con muretto h.80 cm. e pilastri decorativi, si raggiunge alla zona giorno principale e ad un'altra secondaria adiacente ove è presente un camino. Alla zona soggiorno è collegata direttamente la cucina senza presenza di porte. Dalla zona giorno si esce su terrazzo esterno coperto e verandato con serramenti in alluminio bianchi e copertura con pannelli di alluminio coibentati. Dalla zona giorno si raggiunge la zona notte da corridoio ad L che conduce a n.2 bagni e n.2 camere da letto .

Le finiture dell'unità immobiliare adibita ad uso residenziale sono di media qualità . Tutti gli ambienti risultano tinteggiati, pavimenti sono in gres colore cotto ,le porte interne sono in legno tamburato liscio. In particolare dal sopralluogo emerge che i n.2 bagni sono stati ristrutturati e ricavati dal bagno esistente e dal ripostiglio. Nel primo bagno è presente lavabo, doccia, water e bidet, nel secondo bagno più ampio è presente vasca angolare, doppio lavabo e sanitari. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramica colori tenui. Si allega nuova planimetria aggiornata con lo stato dei luoghi attuale rilevato. **(Allegato n° 16).**

Tutti gli impianti sono presenti e funzionanti: quello elettrico ,idrico-sanitario e per il riscaldamento e acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gas installata sul balcone e condizionatore con split a parete nel soggiorno . L'altezza interna dei locali è cm.285 al colmo e cm.255 nella parte bassa per un'altezza media di h.270.

### **URBANISTICA DELL'AREA.**

L'area ha destinazione urbanistica come riportato sulle tavole dell'azzonamento dei P.R.G. di Mendicino (CS) come " **ZONA B19**" zona di completamento estensiva.

Da indagini effettuate presso il Comune di Mendicino Ufficio Urbanistica dove la sottoscritta C.T.U. ha presentato richiesta accesso agli Atti in data 02/10/2019, visionato la documentazione depositata ed ha estratto copie di parte di essa. **(Allegato n° 17)**

L'immobile è stato assentito con i seguenti titoli edificatori:

-Copia frazionamento terreni del 13/11/1991**(Allegato n° 18)**

- Concessione Edilizia n.20/1982 del 02/09/1982 ed elaborati planimetrici (**Allegato n° 19**)
- Variante a Concessione Edilizia n.2/1989 del 03/02/1989 ed elaborati planimetrici (**Allegato n°20**)
- Autorizzazioni e Collaudo Statico Ufficio Genio Civile (**Allegato n° 21**)
- Parere ASL parziale del 15/01/1987 (**Allegato n° 22**)
- Richiesta di Agibilità del 28/10/1992 (**Allegato n° 23**)

- 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;

La descrizione riportata nell'atto pignoramento identificano i beni in maniera corretta .

- 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;

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti Agenzia delle Entrate Territorio ed il rilievo degli immobili sono state rilevate incongruenze tali da rendere necessarie, prima della vendita, variazioni alle planimetrie già depositate. In particolare per quanto riguarda la distribuzione planimetrica essendo stati modificati alcuni locali (bagni) in assenza di titolo edilizio (CILA o SCIA) sarà necessario predisporre prima della vendita una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 che consente la regolarizzazione di abusi edilizi per interventi realizzati in assenza di SCIA purchè conformi alla disciplina edilizia e urbanistica vigente. Successivamente sarà necessario procedere con variazione catastale DOCFA da trasmettere all'Agenzia delle Entrate per aggiornamento catastale. Il costo complessivo per tale attività professionale ammonta a circa € 1.500,00 (al netto di oneri accessori).

Per quanto riguarda invece la presenza di verande esterne su tutti i n.3 balconi esistenti tale abuso non può essere sanato in quanto si considera come *"una nuova costruzione in quanto si realizza un nuovo spazio vivibile e coperto e pertanto soggetto a rilascio di permesso di costruire da parte del Comune"*. Considerando che non è stata rilasciata alcuna autorizzazione comunale per la realizzazione di tali opere e che l'unità immobiliare pignorata è l'unica nel condominio con la presenza di verande , con conseguenza alterazione dei prospetti esistenti, se ne consiglia lo smantellamento per ripristinare lo stato dei luoghi.

- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella di "B19" zone di completamento estensive.

- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Come già anticipato nel quesito 6) sarà necessario predisporre prima della vendita una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 che consente la regolarizzazione di abusi edilizi per interventi realizzati in assenza di SCIA purchè conformi alla disciplina edilizia e urbanistica vigente. Successivamente sarà necessario procedere con variazione catastale DOCFA da trasmettere all'Agenzia delle Entrate per aggiornamento catastale. Il costo complessivo per tale attività professionale ammonta a circa € 1.500,00 (al netto di oneri accessori).

Per quanto riguarda le verande esterne su tutti i n.3 balconi esistenti tale abuso non può essere sanato in quanto si considera come *"una nuova costruzione in quanto si realizza un nuovo spazio vivibile e coperto e pertanto soggetto a rilascio di permesso di costruire da parte del Comune"*. Considerando che non è stata rilasciata alcuna autorizzazione comunale per tale intervento e che l'unità immobiliare pignorata è l'unica nel condominio ad avere i terrazzi verandati, con conseguenza alterazione dei prospetti esistenti, si consiglia la demolizione per ripristinare lo stato dei luoghi.

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione 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;

E' possibile vendere i beni pignorati in un lotto unico .

- 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 oggetto di pignoramento in danno ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] come disposto nell'Atto di pignoramento immobiliare e riferita al bene identificato al NCU:F.7 part.IIa 300 sub.5 cat.A/2 classe 2 consistenza vani 5,5

Sono pignorati ½ ciascuno e insieme per l'intero non pertanto necessario dividerli o frazionarli.

- 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 ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Lo stato di possesso del bene alla data dell'acquisto era di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni .

Attualmente l'unità immobiliare pignorata è occupata dal [REDACTED]

[REDACTED] risulta dai Certificati di residenza e di Stato di famiglia rilasciati dal Comune di Mendicino in data 20/11/2019 (Allegato n° 24).

- 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'unità immobiliare risulta occupata dal [REDACTED]

- 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 (medesimo);  
rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici  
evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'immobile oggetto di pignoramento, ricadenti nel Comune di Mendicino (CS) non è soggetto a vincolo di natura artistica, storica o alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità o vincolo ai sensi L.353/2000 .

- 14) 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;

Non risulta costituito condominio pertanto le spese fisse di gestione ordinarie vengono divise tra le parti che provvedono singolarmente al pagamento delle utenze.

- 15) 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni

## VALUTAZIONE.

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è adottato il metodo della stima sintetica che si basa sulla comparazione del più probabile valore di mercato di manufatti simili a quello oggetto della stima. La superficie commerciale dell'unità immobiliare si determina misurando la superficie del piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. 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 quindi si basa su due fasi seguenti:

- Rilevazione di valori di mercato di beni simili o assimilabili a quelli di stima.
- Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato.

Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato che con l'applicazione dei coefficiente per



vetustà, obsolescenza e funzionalità globale, ne quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti in relazione ai normali standard.

**Determinazione del valore di stima.**

Il risultato ottenuto dalla consultazione di riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari del Comune di Mendicino, sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) relativa al Comune di Mendicino, che riporta i valori medi di mercato a seconda delle varie frazioni dislocate nel territorio, un po' distanti dal centro urbano.

Trattandosi nello specifico di una unità immobiliare realizzata negli anni '80, dotata di corte di pertinenza, la struttura realizzata ha buone caratteristiche di versatilità che porrebbe il valore di mercato fra quello medio data la possibilità di locazione vicinanza con il Comune di Mendicino e la Città di Cosenza. Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo e diminuirlo al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono

a) Dalla Vetustà, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di Costruzione quindi nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (0,95).

b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (0,95).

c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (1,00). Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una *stima sintetica comparativa*, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta

effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari, confrontandoli con i valori forniti dall'*Osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agazia dell'Entrate – semestre 1 anno 2019* che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato. **(Allegato n° 25).**

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1 Provincia: COSENZA Comune: MENDICINO**

Fascia/zona: periferica- C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Stato conservativo : Normale

Valore di mercato: **MIN. € 790,00 - MAX. € 1.150,00**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come valore di mercato medio il quale moltiplicato per la superficie lorda (espressa in mq.) ricavata dalla planimetria catastale e confrontata con i rilievi metrici effettuati per l'immobile pignorato.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare (oltre corte di pertinenza) :

Unità Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.7 PART.300 SUB.5	Unità Immobiliare P.2	residenziale	139,00	Min €/mq. 790,00 Max €/mq. 1150,00	109.810,00 159.850,00

Dall'estratto della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Speciale (GU n. 182 del 7 agosto 2007).

**PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296 (LEGGE FINANZIARIA 2007)**

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie (mq.)

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

Dove: **Val OMI<sub>min</sub>** e **Val OMI<sub>max</sub>** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Dove: K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

**Val OMI<sub>min</sub>** = 790,00 €/mq. **Val OMI<sub>max</sub>** = 1150,00 €/mq.

K<sub>1</sub> = Taglio Superficie = 0,3 (oltre 120 mq. fino a 150 mq.)

K<sub>2</sub> = Livello di Piano = 0,5 (piano intermedio)

Otteniamo: K = 0,45

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = 790,00 \text{ €/mq} + (1150,00 \text{ €/mq} - 790,00 \text{ €/mq}) \times 0,45$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{€/mq } 952,00$$

**VALORE DI STIMA** - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.5**

mq. 139,00 x 952,00 €/mq. = € 132.328,00

abbattimento forfettario 15% = € 19.849,20

**VALORE DI STIMA** € 112.478,80

A dedurre

- coeff. di vetustà pari a 0.95 € 112.478,80 x 0,95 = € 106.854,86

- coeff. di obsolescenza pari a 0.90 € 106.854,86 x 0,90 = € 96.169,37

**VALORE A BASE D'ASTA** € 96.169,37 arrotondato € 96.200,00

**(novantaseimiladuecento/00 euro)**

- 16) 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.

**Descrizione sintetica del LOTTO UNICO (unità immobiliare e corte esterna):**

<b>Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</b>	Unità immobiliare ad uso civile abitazione posto al piano P.2 del fabbricato sito nel Comune di Mendicino (CS) Via Enrico Fermi n.19 composta da ingresso-soggiorno,cucina,2 bagni e n.2 stanze da letto per superficie catastale lorda totale di mq. 139,00 – totale escluse aree scoperte mq 130 - corte di pertinenza (B.C.N.C). L'immobile non risulta dotato di certificato di Agibilità. L'immobile risulta occupato.
<b>Descrizione Catastale</b>	Catasto Fabbricati Comune di Mendicino Foglio 7 Part. 300 sub 5 Piano 2 Cat. A/2 Classe 1 Consistenza 5,5 Vani ,Superficie catastale mq. 139,00 Rendita Catastale € 511,29
<b>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</b>	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ Atto Pubblico del ██████████ 9 Repertorio n° ██████████ racc.n.39019 Rogante Notaio ██████████ Sede Cosenza registrato a CS il 09/07/1999 al n.3338 serie 1T. La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
<b>Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliari</b>	<b>€ 132.328,00</b>
<b>Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di Vizi -15%</b>	<b>€ - 19.849,20</b>
<b>Detrazione per lo stato in cui si trova</b>	<b>€ - 16.278,80</b>
<b>Spese Condominiali</b>	/
<b>Prezzo Base per n.1 unità immobiliari</b>	<b>€ 96.200,00 (euro novantaseimiladuecento/00)</b>

**CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario. Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata e in allegato, con risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giusi IANNI, con ordinanza del 19/07/2019 ed a evasione dell'incarico conferitomi, deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, la Copia Cortesia della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Cosenza, li 05/12/2019

**Il C.T.U.**

Dott. Arch. Virginia Oriolo



**ALLEGATI**

- 01- Decreto di Nomina CTU del 19/07/2019
- 02- Verbale di Giuramento Accettazione Incarico del 04/09/2019 .
- 03 - Certificazione Notarile a cura del Notaio Pantalone Balice del 21/09/2013
- 04- Atto di pignoramento del 05/08/2016
- 05- Nota di trascrizione pignoramento Agenzia Entrate Ufficio Territorio del 26/08/2016
- 06- Atto compravendita del 24/03/2009 rep.75060/27934 Notaio Leucio Gissonna
- 07- Contratto di Mutuo con banco Ambrosiano Veneto SPA del 29/06/1999
- 08-Ispezione ipotecaria beni immobili del 13/11/2019
- 09-Nota ipoteca di rinnovazione mutuo dell 11/06/2019
- 10- Visura storica F. 7 part.IIa 300 sub.5
- 11- Elaborato planimetrico F.7 part.IIa 300 sub.5
- 12-Planimetria catastale F.7 Part.IIa 300 sub.5
- 13- Notifica fissazione 1^ accesso del 25/09/2019
- 14- Documentazione Fotografica del 25/09/2019
- 15- Verbale Sopralluogo e 1^ accesso in data 25/09/2019.
- 16- Planimetria unità immobiliare in data 25/09/2019
- 17-Accesso agli Atti Comune di Mendicino del 02/10/2019
- 18- Frazionamento catastale del 13/11/1991
- 19- Copia C.E n.2/1989
- 20- Copia Variante a C.E.n.20/1982
- 21- copia Collaudo ufficio genio civile del
- 22-ParereASL
- 23- Richiesta di Agibilità
- 24- Certificato di residenza e Stato di famiglia
- 25- Valori OMI Agenzia Entrate I semestre 2019

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**  
**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**  
**Numero di Ruolo Generale: 207/2016**  
**Giudice Istruttore: Dott.ssa GIUSI IANNI**

**Creditore:**

**PENELOPE SPV SRL**  
**STUDIO LEGALE Avv.Daniela Ponzo**  
**Pec: avvdanielaponzo@pecstudio.it**

**Debitori:**

[REDACTED]  
**Studio legale Avv.Pierpaolo Rodighiero**  
**Pec:avv.pierpaolorodighiero@pec.giuffre.it**

**RELAZIONE TECNICA-INTEGRAZIONE**

La sottoscritta Arch.Virginia Oriolo nata a Cosenza il 26/11/1966 con residenza e Studio Tecnico in Rende Via Torino n.6, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il n° 1720, incluso nell'elenco dell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 1210, nominata C.T.U. nella procedura n.207/2016 dal G.E. Dott. Giusi Ianni per l'esecuzione immobiliare dei beni immobili individuati nel Comune di Mendicino (CS) Contrada Pasquali n.19 e catastalmente individuati al F 7 part.300 sub 5 riguardante n.1 unità immobiliare sita al piano secondo, a seguito comunicazione del 21/01/2020 (ricevuta via pec) in cui viene richiesto alla sottoscritta CTU *"il deposito di relazione integrata con l'indicazione specifica dei costi occorrenti per la Sanatoria e per la parziale demolizione dell'immobile pignorato, di cui si terrà conto nella rideterminazione del prezzo base di vendita"*

**DICHIARA**

-che il costo occorrente per la presentazione di SCIA in Sanatoria per opere abusive (quali verande su terrazzi) è indicato al punto 6 pag.13 della Perizia depositata pct:

**"SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 che consente la regolarizzazione di abusi edilizi per interventi realizzati in assenza di SCIA purchè conformi alla disciplina edilizia e urbanistica vigente. Successivamente sarà necessario procedere con variazione catastale DOCFA da trasmettere all'Agenzia delle Entrate per aggiornamento catastale. Il costo complessivo per tale attività professionale ammonta a circa € 1.500,00 (al netto di oneri accessori).**



-che il costo occorrente per la demolizione delle verande abusive (comprese la copertura in metacrilato e lamiera coibentata) ammonta a circa **€ 1.200,00.**

Inoltre è previsto il ripristino e/o ricostruzione del parapetto metallico (circa ml.30,00) per un costo complessivo di **€ 1.000,00.**

Pertanto, alla luce di tali ulteriori costi il prezzo di vendita sarà:

**VALORE DI STIMA** - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.5**

mq. 139,00 x 952,00 €/mq. =	€ 132.328,00
abbattimento forfettario 15% =	<u>€ 19.849,20</u>
<b><u>VALORE DI STIMA</u></b>	€ 112.478,80
A dedurre	
- coeff. di vetustà pari a 0.95	€ 112.478,80 x 0,95 = € 106.854,86
- coeff. di obsolescenza pari a 0.90	€ 106.854,86 x 0,90 = € 96.169,37
<b><u>VALORE A BASE D'ASTA</u></b>	€ 96.169,37 arrotondato a € <b>96.200,00 (in Perizia)</b>
A dedurre costi per Sanatoria € 1.500,00	
A dedurre costi per demolizioni e ricostruzioni <u>€ 2.200,00</u>	
Totale costi	€ 3.700,00
<b><u>VALORE A BASE D'ASTA</u></b>	€ 96.200,00 - € 3.700,00 = € <b>92.500,00</b> <b>(euro novantaduemilacinquecento/00)</b>

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente integrazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che dovesse essere necessario.

Distinti saluti.

Cosenza, li 06/02/2020

**IL CTU:**

