

**TRIBUNALE DI COSENZA**

*All'Illustrissimo Sig.*

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

***D.ssa Francesca GOGGIAMANI***

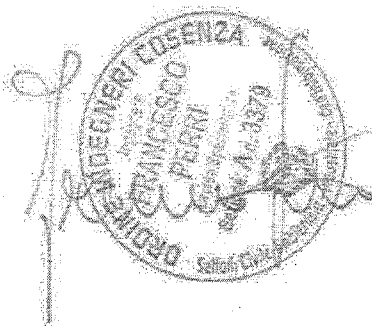
**CAUSA ESECUTIVA N° 127/2015 R.E.**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

**CONSULENZA TECNICA**

***Dott. Ing. Francesco PERRI***



**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**OGGETTO: CAUSA ESECUTIVA N° 127/2015 R.E.**

**GIUDICE dell'ESECUZIONE: d.ssa Francesca GOGGIAMANI**

**CONSULENZA D'UFFICIO**

Il sottoscritto ing. Francesco PERRI, C.F. PRRFNC72A14F416L, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3379 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4067, presente in Aula all'Udienza del 03 maggio 2016 è stato nominato, dal Giudice dell'Esecuzione D.ssa Francesca GOGGIAMANI, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per eseguire la stima degli immobili presenti nell'atto di pignoramento immobiliare proposto dal creditore precedente contro il debitore ed ha prestato il Giuramento di rito venendo a conoscenza dei quesiti posti. In ossequio all'incarico di C.T.U nel procedimento di cui sopra, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cosenza ed ha acquisito gli atti e i documenti di causa. Dall'analisi di tale documentazione e di quella attinta presso altri uffici, dai sopralluoghi, rilievi ed altro, il CTU è giunto alla conclusione esposta nella seguente perizia tecnica.



## SOMMARIO

1. <u>DOCUMENTI PRODOTTI ED ANALIZZATI</u> .....	pag. 3
2. <u>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI</u> .....	pag. 4
✓ Quesito n° 1.....	pag. 4
✓ Quesito n° 2.....	pag. 5
✓ Quesito n° 3.....	pag. 6
✓ Quesito n° 4.....	pag. 7
✓ Quesito n° 5.....	pag. 12
✓ Quesito n° 6.....	pag. 12
✓ Quesito n° 7.....	pag. 13
✓ Quesito n° 8.....	pag. 13
✓ Quesito n° 9.....	pag. 15
✓ Quesito n° 10.....	pag. 16
✓ Quesito n° 11.....	pag. 16
✓ Quesito n° 12.....	pag. 18
✓ Quesito n° 13.....	pag. 18
✓ Quesito n° 13 bis.....	pag. 18
✓ Quesito n° 14.....	pag. 19
✓ <u>CONCLUSIONI</u> .....	pag. 24



## 1. DOCUMENTI PRODOTTI ED ANALIZZATI

Il sottoscritto C.T.U. ha preso in esame i seguenti documenti:

- Atti reperiti presso il Tribunale di Cosenza;
- Visure catastali dei beni oggetto di pignoramento;
- Mappe catastali;
- Ispezioni ipotecarie;
- Atto di proprietà (Compravendita);
- Concessioni rilasciate dal Comune di Castrolibero;
- Atti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.



## 2. RISPOSTE QUESITI FORMULATI

### • QUESITO N. 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;

Prima di procedere ad ogni altra attività, il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. dai quali è risultata la corrispondenza dell'estratto del catasto in atti con quella rilevata e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate negli oltre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si è inoltre verificato che l'acquisto non è avvenuto per successione ereditaria ma per Atto di Compravendita del Notaio Scornajenchi Riccardo in data 14.03.2002, trascritto il 16.03.2002 al n° 5659 RG e n° 4493 RP.



Ritenendo valida e completa la documentazione in atti, si è proceduto alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti relativamente a tutti i beni oggetto di pignoramento.

• **QUESITO N. 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).

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 10.05.2016, relativamente ad un periodo che supera il ventennio, e precisamente dal 18.12.1990 al 09.05.2016 presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate, non risulta trascritto nessun tipo di vincolo di alcuna natura, né oneri di natura condominiale e non esiste alcun fondo patrimoniale a carico dei beni oggetto di pignoramento.

Esistono tuttavia trascrizioni e iscrizioni come di seguito elencate.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI**

1. *TRASCRIZIONE DEL 16/03/2002 – Registro Particolare 4493 Registro Generale 5659 Pubblico Ufficiale Scornajenchi Riccardo Repertorio 51687 del 14/03/2002 – atto tra vivi – Compravendita;*
2. *ISCRIZIONE DEL 16/03/2002 – Registro Particolare 6183 Registro Generale 5660 Pubblico Ufficiale Scornajenchi Riccardo Repertorio 51688 del 14/03/2002 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;*
3. *ISCRIZIONE DEL 07/05/2004 – Registro Particolare 1750 Registro Generale 12863 Pubblico Ufficiale Scornajenchi Riccardo Repertorio*



66373 del 06/05/2004 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

4. ISCRIZIONE DEL 23/03/2010 – Registro Particolare 1822 Registro Generale 8515 Pubblico Ufficiale Scornajenchi Italo Alessio. Repertorio 3281/2144 del 22/03/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
5. ISCRIZIONE DEL 23/07/2014 – Registro Particolare 1385 Registro Generale 17384 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1198/3414 del 14/07/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art.77 del D.P.R. n° 602 del 1973).

*Documenti successivi correlati:*

*I. Annotazione n° 2693 del 04/11/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

6. ISCRIZIONE DEL 31/10/2014 – Registro Particolare 2172 Registro Generale 25128 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1198/3414 del 14/07/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art.77 del D.P.R. n° 602 del 1973).
7. TRASCRIZIONE DEL 03/06/2015 – Registro Particolare 10100 Registro Generale 12286 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Cosenza Repertorio 529/2015 del 24/04/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

• **QUESITO N. 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;



Al fine di una corretta ed univoca identificazione degli immobili oggetto di stima, sono state reperite le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio dalle quali si evince che gli immobili di cui trattasi risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Castrolibero al fg. 1, p.lla 101, sub. 12 (categoria C2 -Magazzini e Locali Deposito), sub 18 e sub 19 (categoria A10 – Uffici e Studi privati).

• **QUESITO N. 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.

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali e quindi procedere alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento si è reso necessario l'accesso agli stessi e pertanto è stato fissato il sopralluogo per il 28.05.2016 alle ore 10.30, trasmesso alle parti per mezzo di raccomandata A.R.

Il sopralluogo ha avuto luogo, così come fissato, presso gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente nel Comune di Castrolibero in via





Feudo n° 2 ed in presenza, per la parte convenuta, del sig. nato

Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

I beni oggetto di pignoramento citati negli atti consistono in due fabbricati tra loro adiacenti e comunicanti tra loro attraverso una porta interna, di cui uno realizzato con struttura portante in ferro ad un livello di cui fa parte un magazzino-locale deposito e l'altro con struttura portante in cemento armato posta su due livelli di cui fanno parte due appartamenti ad uso ufficio collegati tra loro da scala interna in c.a. Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- **UN MAGAZZINO-LOCALE DEPOSITO**, sito nel Comune di Castrolibero, in via Feudo, n° 2, in zona residenziale periferica del Comune di Castrolibero, posto a circa 1800 metri dal centro cittadino, 2,3 km dalla strada provinciale Surdo, a circa 6 km dalla stazione ferroviaria di Cosenza e a circa 7 km dallo svincolo autostradale Cosenza sud.

La zona di ubicazione dell'immobile risulta isolata rispetto al centro cittadino e priva di servizi, quali trasporti, sanitari, commerciali ed altro.

L'immobile, composto da un piano fuori terra, ha una superficie netta calpestabile di mq 340 e superficie totale lorda di circa mq 380

L'immobile, servito di urbanizzazione primaria e secondaria, è composto da un unico ambiente e risulta adiacente al fabbricato realizzato in c.a, di cui fanno parte gli altri immobili ad uso ufficio, oggetto di pignoramento con i quali comunica internamente attraverso una porta d'accesso al piano terra con l'immobile posto al p.t. e attraverso scala interna con l'immobile posto al primo piano.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in ferro e sovrastante copertura in lamiera grecata a due falde, muri esterni di tamponamento in laterizio rifinite con intonaco tradizionale e sovrastante pittura.



I due accessi esterni carrabili sono dotati di infisso esterno scorrevole in metallo. La pavimentazione è in cemento del tipo industriale con annessi servizi.

L'immobile è dotato di impianto elettrico di tipo industriale.

- **APPARTAMENTO USO UFFICIO**, sito nel Comune di Castrolibero, in via Feudo, n° 2, in zona residenziale periferica del Comune di Castrolibero, posto a circa 1800 metri dal centro cittadino, 2,3 km dalla strada provinciale Surdo, a circa 6 km dalla stazione ferroviaria di Cosenza e a circa 7 km dallo svincolo autostradale Cosenza sud.

La zona di ubicazione dell'immobile risulta isolata rispetto al centro cittadino e priva di servizi, quali trasporti, sanitari, commerciali ed altro.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato a due livelli con annessa corte, ha una superficie netta calpestabile di mq 115 e superficie totale lorda di mq 131.

L'immobile, servito di urbanizzazione primaria e secondaria, è composto da cinque camere con disimpegni e un servizio igienico e risulta adiacente al fabbricato, ad uso magazzino, realizzato con struttura portante in ferro e oggetto di pignoramento con i quali comunica internamente attraverso una porta d'accesso al piano terra con l'immobile posto al p.t. e attraverso scala interna in c.a. con l'immobile posto al primo piano dello stesso fabbricato.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e sovrastante copertura in legno a quattro falde, muri esterni di tamponamento e tramezzi divisorii in laterizio e rifinite con intonaco tradizionale e sovrastante pittura.



Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con tapparelle in pvc. L'ingresso principale è in alluminio. La pavimentazione è in marmo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e riscaldamento per mezzo di caldaia con alimentazione di gpl e radiatori in ghisa.

- **APPARTAMENTO USO UFFICIO**, sito nel Comune di Castrolibero, in via Feudo, n° 2, in zona residenziale periferica del Comune di Castrolibero, posto a circa 1800 metri dal centro cittadino, 2,3 km dalla strada provinciale Surdo, a circa 6 km dalla stazione ferroviaria e a circa 7 km dallo svincolo autostradale Cosenza sud.

La zona di ubicazione dell'immobile risulta isolata rispetto al centro cittadino e priva di servizi, quali trasporti, sanitari, commerciali ed altro.

L'immobile, posto al piano primo di un fabbricato a due livelli con annessa corte, ha una superficie netta calpestabile di mq 115 e superficie totale lorda di mq 131.

L'immobile, servito di urbanizzazione primaria e secondaria, è composto da cinque camere con disimpegni e un servizio igienico e risulta adiacente al fabbricato ad uso magazzino, e comunicante con gli altri immobili di cui trattasi.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e sovrastante copertura in legno a quattro falde, muri esterni di tamponamento e tramezzi divisorii in laterizio e rifinite con intonaco tradizionale e sovrastante pittura.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con tapparelle in pvc. L'ingresso principale è in alluminio. La pavimentazione è in marmo.



L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e riscaldamento per mezzo di caldaia con alimentazione a gpl e radiatori in ghisa.

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla corte esterna dal lato sud-ovest dei fabbricati e identificata catastalmente al foglio di mappa 1, p.lla 101 e sub 14 che si collega alla strada comunale via Feudo attraverso strada interna.

Parte della corte, che risulta pavimentata in calcestruzzo di tipo industriale, è recintata con muretto in cls e sovrastante struttura metallica circoscrivendo gli immobili di cui trattasi, ed accesso agli stessi per mezzo di cancello in ferro sia pedonale che carrabile.

Gli immobili, che non costituiscono condominio, confinano per tre lati con terreni di altra ditta e per un lato con fabbricato di altra ditta.

Il lotto sul quale è ubicato il fabbricato risulta essere pianeggiante.

Dette unità immobiliari risultano censite rispettivamente al N.C.E.U. del Comune di Castrolibero al foglio di mappa n° 1, particella n° 101, subalterni n° 12, 18 e 19 e fanno parte integrante di un fabbricato realizzato con Concessione di Edificare n° 685 del 10/08/1978, successiva perizia di variante rilasciata l'11.02.1986 e Certificato di Agibilità/Abitabilità Prot. N° 3358/90 del 24.04.1990 rilasciati dal Comune di Castrolibero.

Gli immobili sono pervenuti alla \_\_\_\_\_ attraverso atto di compravendita, presso il Notaio Scornajenghi Riccardo, in data 14.03.2002, trascritto il 16.03.2002 al n° 5659 RG e n° 4493 RP.

Si fa presente che, in aderenza per due lati (nord-est e sud-est) al fabbricato ad un livello con struttura portante in ferro, è stata rilevata l'esistenza di una struttura abusiva consistente in una tettoia realizzata con struttura portante in ferro e copertura a falda in lamiera grecata, parte chiusa e parte aperta lateralmente. Pertanto di seguito si è proceduto anche



alla determinazione del valore di quest'ultima struttura anche se non richiamata negli atti processuali.

• **QUESITO N. 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;

Dalla documentazione in possesso e dalle indagini eseguite sul luogo di ubicazione degli immobili in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata negli atti di pignoramento.

• **QUESITO N. 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;

A seguito di valutazione degli atti di pignoramento e successiva indagine della documentazione catastale dei beni in atti si è potuto riscontrare l'esistenza di



diffomità tra le stesse nella sola distribuzione interna e pertanto necessitano variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Inoltre, essendo stata realizzata una tettoia con struttura portante in ferro sui due lati (nord-est e sud-est) del fabbricato anch'esso in ferro, si rende necessario anche l'accatastamento di quest'ultima consistente nella redazione del mappale e successivo documento docfa.

L'importo per eseguire la procedura catastale sopra menzionata è valutabile in 2.500 euro, oltre oneri come per legge, compreso di onorari tecnici e spese catastali.

- **QUESITO N. 7**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

I beni oggetto di pignoramento, in base al Piano Strutturale Comunale di Castrolibero, giusta approvazione con delibera consiliare n° 17 del 28.09.2011, ricadono nelle nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità semi rada NU SI.

- **QUESITO N. 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 art. 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si ritrovino 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.

È stato accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero, che i due fabbricati adiacenti, di cui sono parte integrante gli immobili oggetto di pignoramento, posizionati sulla particella n° 101 del foglio n° 1, è stato regolarmente realizzato con Concessione di Efficare n° 685 del 10/08/1978, successivamente è stata presentata una perizia di variante per riduzione volumetria rispetto al progetto originario rilasciata l'11.02.1986 consistenti nella realizzazione di due strutture adiacenti rispettivamente in cemento armato posto su due livelli di circa mq 131 per piano e in ferro ad un livello di circa mq 380.

Tuttavia in adiacenza al fabbricato in ferro, per due lati, è stata realizzata una tettoia in struttura portante in ferro con sovrastante lamiera grecata, lateralmente in parte aperta e in parte chiusa priva di permesso di costruire.

Al fine di regolarizzare detta costruzione abusiva gli oneri per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, in base al D.P.R. 380.06.06, consistono in:

- Costo di Costruzione;
- Oneri di urbanizzazione;
- Diritti di segreteria.





In base alla superficie e volumetria rilevata in fase di sopralluogo come di seguito:

- Superficie lorda: 368,76 mq;
- Altezza media: 4,5 mq;

il costo di costruzione ammonta a 5.637,78 euro, gli oneri di urbanizzazione ammontano a 2.286,86 euro, mentre i diritti di segreteria risultano pari a 1.378,46 euro per un totale di **10.003,10 euro**.

A tale somma vanno aggiunti le competenze per la progettazione, collaudo ed agibilità nel rispetto della normativa vigente in materia pari ad **8.000 euro** oltre oneri come per legge.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento è emerso che gli elaborati grafici dei progetti regolarmente approvati, reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero, corrispondono allo stato realizzato ad eccezione di piccole variazioni per la diversa distribuzione interna che a seguito di semplice comunicazione di inizio attività presso l'ufficio urbanistica e aggiornamento catastale possono essere regolarizzate.

Inoltre, il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di valutazione, è dotato di Certificato di Agibilità-Abitabilità Prot. N° 3358/90 del 24.04.1990.

#### • **QUESITO N. 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 all'Ufficio Tecnico Erariale;





I beni oggetto di pignoramento, per come sono distribuiti, risultano indivisibili e quindi non vendibili in parti frazionate.

• **QUESITO N. 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 all'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;

I beni oggetto di stima, pignorati per l'intera quota, consistenti in un locale a destinazione magazzino e locale deposito posto al piano terra e due appartamenti adibiti ad uso ufficio posti rispettivamente al piano terra e al primo piano di un fabbricato a due livelli, risultano essere indivisibili e di proprietà del convenuto per l'intera quota. Pertanto il C.T.U. ha proceduto alla stima dell'intera quota indivisa.

• **QUESITO N. 11**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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.

È stato accertato, attraverso gli esami dei documenti acquisiti e successivamente verificato durante il sopralluogo, che gli immobili risultano di piena proprietà della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per mezzo di contratto di compravendita del 14/03/2002, sottoscritto dal notaio Scornajenchi Riccardo e TRASCRIZIONE DEL 16/03/2002. In fase di sopralluogo si è constatato che gli immobili risultano occupati.

Inoltre da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza risultano registrati i seguenti contratti di locazione:

- Contratto di locazione sull'immobile situato nel Comune di Castrolibero al foglio di mappa n° 1, particella n° 101, subalterno 18, stipulato il 01/11/2012 e registrato a Cosenza alla Serie 3 n° 7952 in data 14/11/2012, avente causa \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ con durata del contratto dal 01/11/2012 al 31/10/2016.
- Contratto di locazione sull'immobile situato nel Comune di Castrolibero al foglio di mappa n° 1, particella n° 101, subalterno 12, stipulato il 03/02/2014 e registrato a Cosenza alla Serie 3 n° 965 in data 17/02/2014, avente causa \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ con durata del contratto dal 03/02/2014 al 31/01/2020.



Si fa presente che i contratti di locazione, così come soprascritto, sono stati stipulati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

• **QUESITO N. 12**

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

In fase di sopralluogo si è potuto verificare che gli immobili oggetto di pignoramento non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma risultato (Sub. 12 e sub 18) occupati dai locatari comparenti nei contratti di locazione di cui al punto 11 e occupato dal convenuto (sub 19).

• **QUESITO N. 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 dall'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 affrancamento o riscatto;*

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero e gli Uffici sovracomunali competenti è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento non esistono vincoli di nessun tipo. Inoltre non esistono né oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o quant'altro.



• **QUESITO N. 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;*

Da indagini esperite non risultano pianificate spese fisse di gestione o di manutenzione e né tantomeno sono state deliberate spese straordinarie.

Inoltre non risulta costituito nessun condominio e tantomeno spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

• **QUESITO N. 14**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15%*

del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e 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:

I beni oggetto di pignoramento e per i quali si vuole determinare il valore di mercato, riportati al N. C. E. U. del Comune di Castrolibero al foglio di mappa n° I p.lla n° 101 sub. 12 (Magazzino), sub. 18 e 19 (Appartamento ad uso ufficio) consistono in 1) un immobile con destinazione magazzino-locale deposito, di superficie lorda circa 380 mq, posto al piano terra di un fabbricato ad un livello e composto da un unico vano, 2) un appartamento ad uso ufficio posto al piano terra di un fabbricato a due livelli adiacente al primo di superficie lorda di circa mq 131 e 3) un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo di un fabbricato a due livelli di superficie lorda di circa mq 131.

Entrambi i fabbricati godono di accesso diretto dalla corte esterna, identificata catastalmente col subalterno 14.

Si fa presente che di seguito si è proceduto anche alla stima della tettoia adiacente per due lati (nord-est e sud-est) al fabbricato ad un livello con struttura portante in ferro, rilevata in fase di sopralluogo e di cui si è potuto verificare, attraverso indagini presso gli uffici competenti, l'abusivismo, anche se non richiamata negli atti processuali.

#### Critério di stima

Il procedimento di stima più adeguato da adottare per la valutazione immobiliare deve essere individuato tra i procedimenti esistenti nella tradizione europea e maggiormente diffusi nella prassi comune dei valutatori italiani, distinti nei seguenti metodi:

- metodo del confronto o per comparazione;
- metodo del reddito o di capitalizzazione;
- metodo del costo di riproduzione deprezzato.



### Stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima

Nella presente elaborazione, procederemo alla stima secondo il più probabile valore di mercato adottando il metodo COMPARATIVO, basato sui valori praticati sul mercato per immobili con caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, e con riferimento a determinati parametri. In particolare si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda derivante da indagini di mercato.

La stima del valore di mercato consiste essenzialmente in una previsione della domanda e della offerta e quindi del prezzo di equilibrio che identifica, nel procedimento di stima, il valore ordinario. Nel caso in esame si è proceduto alla valutazione degli immobili facendo un confronto diretto con altri beni simili compravenduti con caratteristiche simili al bene oggetto di stima e posti nella stessa zona.

Ovviamente, nella comparazione, si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene di nostro interesse al momento della stima, eseguendo le opportune aggiunte e detrazioni affinché il valore di stima raggiungesse quello più reale. Sono state condotte, pertanto, indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio di Castrolibero, gli Uffici Tecnici del Comune, l'Agenzia delle Entrate attraverso l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e gli Studi Notarili.

Pertanto, considerato l'ubicazione dei beni, le loro dimensioni, la zona, la viabilità, e quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, e infine, analizzato il mercato immobiliare della zona, e considerando lo stato di conservazione che ha condotto all'applicazione del coefficiente di vetustà degli immobili oggetto di stima, si è giunti ad un valore di stima degli appartamenti ad uso ufficio di circa 750,00 €/mq, del magazzino di 480 €/mq e della tettoia abusiva di 300 €/mq.

Infatti, dal sopralluogo e dalle indagini eseguite è emerso che, sia gli appartamenti ad uso ufficio che il magazzino, pur presentando uno stato di conservazione discreto, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria. In particolare, si rendono necessari la pitturazione esterna ed interna.

Nelle tabelle seguenti si riportano i dati relativi agli immobili oggetto di stima.

<b>BENE OGGETTO DI STIMA:</b>	
<u>Magazzino piano terra</u>	
Fig. 1 p.lla 101 sub. 12	
Superficie lorda (mq)	380,00
Valore (Euro)	182.400,00

Il valore dell'immobile in oggetto si determina come segue:

$$\text{Valore Immobile} = \text{Sup. tot} \times \text{Valore al mq} = 380,00 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq} = 182.400,00 \text{ €}$$

<b>BENE OGGETTO DI STIMA:</b>	
<u>Appartamento ad un uso ufficio piano terra</u>	
Fig. 1 p.lla 101 sub. 18	
Superficie lorda (mq)	131,00
Valore (Euro)	98.250,00

Il valore dell'immobile in oggetto si determina come segue:

$$\text{Valore Immobile} = \text{Sup. tot} \times \text{Valore al mq} = 131,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = 98.250,00 \text{ €}$$



<b>BENE OGGETTO DI STIMA:</b>	
<u>Appartamento ad un uso ufficio piano primo</u>	
Fig. 1 p.lla 101 sub. 19	
Superficie lorda (mq)	131,00
Valore (Euro)	98.250,00

Il valore dell'immobile in oggetto si determina come segue:

$$\text{Valore Immobile} = \text{Sup. tot} \times \text{Valore al mq} = 131,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = 98.250,00 \text{ €}$$

<b>BENE OGGETTO DI STIMA:</b>	
<u>Tettoia (abusiva) piano terra</u>	
Fig. 1 p.lla 101	
Superficie lorda (mq)	368,00
Valore (Euro)	110.400,00

Il valore dell'immobile in oggetto si determina come segue:

$$\text{Valore Immobile} = \text{Sup. tot} \times \text{Valore al mq} = 368,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 110.400,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile, come sopra affermato, risulta abusivo al fine di regolarizzarlo secondo gli strumenti urbanistici comunali regionali e nazionali si deve sostenere una spesa di 20.500 euro come da valutazione esposta al punto 8. Pertanto il valore dell'immobile risulta pari ad euro **89.900,00**.





### Ricapitolando:

- Valore Magazzino .....€ 182.400,00
- Valore Appartamento P.T.....€ 98.250,00
- Valore Appartamento P.I.....€ 98.250,00
- Valore Tettoia.....€ 89.900,00
- Valore Totale Stimato..... Totale € 468.800,00

**Pertanto il valore complessivo degli immobili oggetto di pignoramento è stimabile in euro 468.800,00 (Euro Quattrocentosessantottomilaottocento/00).**

L'abbattimento forfettario del 15% del valore complessivo è pari a € 70.320,00

Il valore del bene al netto delle decurtazioni è pari ad euro 398.480,00.

### 3. CONCLUSIONI

A seguito di quanto finora esperito, il valore di mercato stimato dei beni immobili oggetto di pignoramento valutati dal C.T.U è di importo totale pari ad euro 468.800,00 iva esclusa e pari ad euro 571.936,00 iva inclusa.

Per quanto sopra relazionato, il C.T.U. ritenendo di non poter aggiungere altro, al fine di adempiere pienamente all'incarico affidatogli e restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento, trasmette la presente relazione finale.

ALLEGATI:

- 1- Verbali di sopralluogo;
- 2- Visure catastali;
- 3- Estratto di mappa;
- 4- Aerofotogrammetria / Stralcio PRG;
- 5- Planimetria catastale degli immobili;
- 6- Planimetria di insieme (stato attuale);
- 7- Interrogazioni Agenzia delle Entrate;
- 8- Ispezioni ipotecarie;
- 9- Documentazione fotografica;
- 10- Concessione di Edificare e Certificato di Agibilità-Abitabilità;
- 11- Atto di compravendita.

Cosenza, 02 Settembre 2016

**II C.T.U.**

**Ing. Francesco PERRI**

