

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

/

Reg. Es. Imm. n.180/11

/

Reg. Es. Imm. n. 13/11

**Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.<sup>ssa</sup> Francesca Goggiamani**

### **1) Premesse:**

In data 28 luglio 2011 il Giudice dell'esecuzione dott.<sup>ssa</sup> Francesca Goggiamani nella procedura n.13/11 riunita alla n.180/11 nominava, esperto per la stima del compendio pignorato, l'Ing. \_\_\_\_\_ disponendo la comparizione per la formulazione del quesito e del giuramento per l'udienza del 17 gennaio 2012 ore 9,00.

In data 17.01.2012, alle ore 13,00, non essendo presente il CTU nominato, il G.E. nominava la sottoscritta esperto stimatore per le cause di cui sopra, invitandola a prestare giuramento e ad acquisire i quesiti richiesti: (Allegato 1: Verbale giuramento incarico e quesiti):

*"...1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni*

pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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) 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) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare non regolarmente accatastate;*

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

*8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato Sanato O Sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

*9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i dpi 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 cc. 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 contatti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile 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);

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 riscontrare nei quesiti da 1 a 14).”*

Il giudice, inoltre disponeva:

*“.....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 dei 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 peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (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) 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."*

Inoltre il giudice autorizzava la scrivente :

*".....- 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 ai Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*

*- ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accatastamento."*

Il giudice, con lo stesso verbale assegnava:

*“....all'esperto un acconto di € 500,00 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.”*

In data 19.01.2012 la scrivente si recava presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari per richiedere i fascicoli di cui alle esecuzioni n. 13/11 e n. 180/11 per estrarre copia della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidatole.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo, la sottoscritta TARSITANO OLIMPIA, nata a Cetraro il giorno 11.12.1972, con Studio professionale in Rende alla Via A. Modigliani n. 15, iscritta all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza all'Albo n. B-42 Settore Civile ed Ambientale ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3607, coordinatore per la sicurezza e salute nella progettazione ed esecuzione dei lavori edili e di responsabile del servizio di prevenzione e protezione dai rischi sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 626/94 - 494/96), iscritta all'elenco coordinatori europei della sicurezza col n. 00005.CS.it, esperta in materia di Privacy con attestato e superamento della verifica finale, esperta in certificazione energetica, ha proceduto ad un attento ed accurato studio dei fascicoli, ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, nonché l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Aprigliano per la visione e l'acquisizione delle documentazioni tecnico- amministrative richieste nonché il sopralluogo presso l'immobile per cui alla procedura.

## 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, la sottoscritta ha proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Altri accertamenti sono stati condotti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto in data 26 gennaio per richiedere l'estratto di mappa, le visure, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili (Allegato 3: Estratto di Mappa ante istanza rettifica, Allegato 4: Visure Catastali sub 1 e sub 2, Allegato 4.1: Visura Catastale sub 3 ante variazione, Allegato 5: Planimetrie Catastali sub 1 e sub 2, Allegato 5.1: Planimetria Catastale sub 3 ante variazione, Allegato 6: Elaborato Planimetrico ante variazione sub 6, Allegato 7: Elenco Immobili ante variazione).

In data 6 febbraio 2012 alle ore 11,00 la scrivente, dopo aver avvisato tramite raccomandata A/R il signor \_\_\_\_\_ e via e-mail le altre parti (Allegato 8: Invito Operazioni Peritali) eseguiva il primo sopralluogo presso gli immobili per cui è causa alla presenza del signor \_\_\_\_\_ e il coadiutore della scrivente signor \_\_\_\_\_ eseguendo un rilievo fotografico e metrico del piano terra identificato come sub 1 del foglio 20, p.lla 89 (Allegato 17: Verbale di sopralluogo e Allegato 2: Documentazione Fotografica).

Non potendo accedere alle altre due unità immobiliari per dimenticanze delle chiavi di accesso da parte del signor \_\_\_\_\_, alle ore 12,00 si sospendevano le operazioni peritali e si rinviava alla data del 14 febbraio 2012 ore 10,00.

Giorno 7 febbraio 2012 la scrivente presentava istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprigliano (prot. n. 345) con la quale chiedeva di prendere visione ed eventualmente estrarre copia di tutta la documentazione inerente le unità immobiliari oggetto del compendio in Ditta \_\_\_\_\_ (Allegato 9: Istanza Richiesta Ufficio Tecnico Comune di Aprigliano).

Lo stesso giorno 7 febbraio 2012, la scrivente si recava presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio per verificare se nella busta dell'accatastamento del 12.01.1996 n. A00212/1996, si trovava la planimetria catastale foglio 20 p.lla 89 sub 1.



L'8 febbraio, in seguito al ritrovamento della planimetria catastale del sub 1, la scrivente presentava istanza di rasterizzazione ( inserimento) della planimetria catastale (Allegato 10: Istanza Rasterizzazione Planimetria Catastale foglio 20 p.lla 89 sub 1).

Nella medesima giornata, la scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprigliano per ritirare copia di tutta la documentazione richiesta.

Il 14 febbraio 2012, alle ore 10,00 per come stabilito, nel verbale precedente, si recava presso l'immobile per cui è causa per proseguire le operazioni peritali alla presenza del signor \_\_\_\_\_, fratello dell'esecutato, e il signor \_\_\_\_\_, coadiutore della scrivente.

Si è proceduto a rilevare piani metricamente e fotograficamente il seminterrato e alle ore 11,30, considerate le avversità climatiche ( neve e ghiaccio), alle ore 11,38 si sono sospese le operazioni peritali, rinviando per il prosieguo al giorno 20 febbraio 2012 ore 11,30.

In detta data alla presenza del signor \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, la scrivente ha proceduto ad eseguire rilievo planimetrico e fotografico del primo piano, alle ore 11,50 si sospendevano le operazioni.

In data 7 marzo 2012 la scrivente, in seguito ad accordo telefonico con il signor \_\_\_\_\_, si recava in Aprigliano presso l'immobile per cui è causa, per eseguire dei controlli di misurazione nel seminterrato e delle foto di particolari costruttivi necessari per eseguire la variazione catastale.

In data 13 marzo 2012, la scrivente, dopo essersi prenotata on- line (Allegato 11: prenotazione on-line DOCFA), presentava la DOCFA (variazione catastale) per il solo piano seminterrato, ma, dovendo effettuare alcune correzioni, sospendevano la procedura rinviandola la giorno successivo (Allegato 12: Sospensione Pratica Docfa).

Il 14 marzo 2012, siccome l'immobile di cui al compendio pignorato risultava inserito in mappa in modo non esatto rispetto alla situazione trovata in sede di sopralluogo, la scrivente presentava un'istanza prot. n CS0059956/2012 all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, con la quale chiedeva e otteneva l'inserimento corretto in mappa del fabbricato, mappale n. 67522 del 07.07.1986 (Allegato 13: Istanza Catasto Terreni del 14.03.2012 e Allegato 3.1: Estratto di Mappa post istanza rettifica)

Nella medesima data, la scrivente presentava al Catasto fabbricati un'istanza prot. n. CS0059683/2012, con la quale chiedeva, visto l'elaborato planimetrico ante variazione e l'elenco immobili ante variazione, l'inserimento al censuario del subalterno 4 (beni comuni non censibili ai sub 1, 2, e 3 ossia il vano scala) e del subalterno 5 (corte) – vedi Allegato 14: Istanza Catasto Fabbricati del 14.03.2012, lo stesso giorno presentava la Docfa corretta (Allegato 15: Docfa Variazione Catastale Seminterrato, Allegato 16: Ricevuta di Avvenuta Variazione Sub 6, Allegato 4.2: Visura Catastale sub 3 post variazione – attuale sub 6, Allegato 5.2: Planimetria Catastale sub 3 post variazione – attuale sub 6-, Allegato 6.1: Elaborato Planimetrico post variazione sub 6, Allegato 7.1: Elenco Immobili post variazione sub 6 e post istanza inserimento sub 4 e sub 5).

In data 21 marzo 2012 alle ore 10,00 la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprigliano per definire alcuni parametri per la sanatoria.

In data 30 marzo 2012 la scrivente, preso atto che tra le parti stava intercorrendo una trattativa di risoluzione del debito, prima di proseguire con la divisione della pro quota pignorata al signor \_\_\_\_\_, chiedeva una proroga per la consegna della richiesta CTU (Allegato 17: Richiesta proroga consegna CTU).

In seguito al fax pervenuto alla scrivente da parte dell'Avv. \_\_\_\_\_ e dell'Avv. \_\_\_\_\_ (Allegato 20: Fax per conclusioni operazioni peritali), la scrivente provvedeva alla conclusione delle operazioni peritali e in data 2 maggio 2012 presentava, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza Docfa per divisione (Allegato 18: DOCFA Divisione), il 14 maggio richiedeva planimetrie catastali sub 8 e sub 9 con relativo elaborato planimetrico aggiornato.

### **3. RISPOSTE 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;

Dallo studio dal carteggio di cui ai fascicoli, la documentazione presente risulta idonea per l'esecuzione in corso.

Le formalità in ordine cronologico presenti sull'immobile pignorato effettuate nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sono contenute nel fascicolo d'ufficio.

L'immobile è pervenuto all'esecutato per denuncia di successione della de Cuius madre ( ) presentata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 03.10.2001 prot. n. 298894.

Dalla visure catastali e dal verbale di pignoramento si può affermare che vi è corrispondenza tra il diritto di spettanza ed il diritto oggetto del pignoramento.

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 ispezione ipotecaria verificata informalmente prima di procedere alle operazioni peritali e richiesta poi formalmente per allegarla alla presente relazione in data 27.03.2012 (Allegato 19: Elenco sintetico Formalità) sull'immobile oggetto della presente procedura risultano, in ordine cronologico, le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/07/2009 - Registro Particolare 13462 Registro Generale 19485 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2166/461 del 28/12/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in APRIGLIANO(CS)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 2 1/07/2010 - Registro Particolare 4780 Registro Generale 23971 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 227/2009 del 03/07/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2011 - Registro Particolare 2734 Registro Generale 3657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 34 del 11/01/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in APRIGLIANO(CS)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2011 - Registro Particolare 13643 Registro Generale 19677 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1368 del 08/06/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in APRIGLIANO(CS)

**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;**

In data 26.01.2012 la scrivente presso l'agenzia del Territorio di Cosenza ha richiesto e ottenuto copia dell'estratto di Mappa (Allegato 3: Estratto di Mappa) e delle Planimetrie Catastali (Allegato5: Planimetrie Catastali sub 1 e sub 2 e Allegato 5.1: Planimetria Catastale sub 3 ante variazione, Allegato 5.2: Planimetria Catastale sub 3 post variazione-attuale sub 6) dell'immobile oggetto della presente procedura.

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi *offerta* 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;

#### 4.1 Descrizione Immobile

L'immobile di cui alla presente procedura è sito nella frazione Petrone del Comune di Aprigliano alla Via Nazionale.

Il fabbricato per civile abitazione di cui alla presente procedura è composto da un piano sottostrada (seminterrato) e da due piani fuori terra: il piano terra adibito a negozi, il piano primo a civile abitazione, il piano sottostrada una parte a tavernetta e una parte a deposito.

Le fondazioni sono state realizzate con travi rovesce in c.a. poggianti su un dado di calcestruzzo;

le strutture portanti sempre in c.a.;

i solai sono a struttura mista in laterizi;

i muri di tamponamento a cassa vuota costituita da due pareti di mattoni forati, separate da una camera d'aria;

la copertura del tetto in laterizi armati con manto di copertura in tegole curve, montate su listoni di legno opportunamente annegate col getto del solaio;

i tramezzi in muratura di mattoni forati e malta cementizia dello spessore di 10 cm;

L'impianto elettrico dell'intero edificio è tutto del tipo sottotraccia.

Il portone di ingresso è in ferro e vetro. I due accessi esterni al piano terra avvengono mediante aperture con saracinesche e vetrine; dall'interno, attraverso il portone principale, si accede mediante porta tamburata in legno di noce.

Le scale hanno struttura portante in cemento armato e sono rifinite in marmo, le ringhiere delle scale e dei balconi sono in profilato di ferro

#### **4.2 Descrizione Piano Terra foglio 20 p.lla 89 sub 1**

L'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aprigliano al foglio 20, p.lla 89 sub 1 è un magazzino di tipo commerciale (C1) adibito dal signor  
all'esposizione e alla vendita di mobili.

È costituito da un unico vano, diviso con delle tramezzature in cartongesso amovibili, eseguite per l'esposizione dei mobili, e da un ufficio da cui si accede direttamente dal locale magazzino.

Detto magazzino è comunicante con l'ingresso principale dell'intero corpo di fabbrica attraverso una porta in legno (vedi foto n. 25).

La superficie del magazzino così per come da rilievo planimetrico eseguito in loco è pari a mq 128 contro i 125 mq invece desumibili dalla visura catastale.

A detto magazzino si accede mediante due saracinesche con vetrine in ferro (vedi foto nn.16, 17 e 19).

Il pavimento del magazzino è interamente in parquet.

Le vetrine hanno un profilato in ferro rivestito da vetro semplice, l'unico balcone, posto nella zona ufficio (foto nn. 22 e 24), ha il profilato in alluminio con vetri semplici e tapparelle avvolgibili.

#### **4.3 Descrizione Piano Primo foglio 20 p.lla 89 sub 2**

L'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aprigliano al foglio 20, p.lla 89 sub 2 è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo dell'intero corpo di fabbrica.

Ad esso si accede dal portone principale (foto n.3), attraverso le scale di collegamento rifinite in marmo, le ringhiere sono collocate solo nella seconda rampa nella prima, invece, è posto un muretto – mensola con sovrastante piano in legno (foto n. 4)

L'appartamento è costituito da un ingresso-disimpegno, tre camere, cucina, soggiorno, WC-bagno e verande scoperte.

I pavimenti dell'intero appartamento sono in gres porcellanato monocoloro, gli infissi interni sono in legno di noce mentre quelli esterni in alluminio con vetri semplici e tapparelle avvolgibili. Il bagno è tutto rivestito con piastrelle ceramicate di colore rosso.

Nell'ambiente cucina c'è il caminetto che viene utilizzato per il riscaldamento oltre a quello a gas.

Ha una superficie calpestabile pari a 125 mq più 32 mq di balconi.

#### **4.4 Descrizione Piano Seminterrato foglio 20 p.lla 89 sub 6**

L'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aprigliano al foglio 20, p.lla 89 sub 3 successivamente variato, per diversa distribuzione spazi interni e ampliamento in sub 6 è posto al primo piano sotto strada (seminterrato) ed è adibito una parte a tavernetta e una parte a locale deposito (foto nn. 6, 7 8, 9, 10, 12, 13 e 14) con annesso WC-bagno e ripostiglio (foto nn. 11, 13 e 14).

A detto immobile si accede, mediante scala di collegamento (foto nn. 5 e 6), dal portone d'ingresso principale.

Detta scala è rifinita in cotto, con passamano in ferro poggiante al muro.

I pavimenti della zona tavernetta sono di cotto, mentre quelli della zona deposito e del ripostiglio in gres porcellanato, il bagno in ceramica con semplice lavandino e tazza W.C.

Gli infissi della zona tavernetta sono in alluminio con vetro camera, quelli della zona deposito in ferro e vetro semplice, la saracinesca in alluminio mentre la porticina di accesso alla retrostante corte in ferro.

#### **4.3 Confini**

L'immobile, di cui risulta pignorata la pro-quota pari a 1/3 in capo al debitore pignorato è circondato da una corte identificata nel Catasto Fabbricati al sub 5 e confinante con:

- Nord e ad est con la strada SS178 Via Nazionale;
- Sud con località Pietre Bianche;
- Ovest con proprietà eredi

#### 4.4 Dati catastali

L'immobile di cui al compendio pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aprigliano con i seguenti dati:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	PIANO	CAT.G.	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTAZIONE
20	89	1	T	C/1	125 mq	Euro 581,01	1/3 1/3 1/3
20	89	2	1	A/2	6,5 vani	Euro 293,73	1/3 1/3 1/3
20	89	3	PS1	C/2	99 mq	Euro 117,60	1/3 1/3 1/3

#### 4.5 Parti comuni

Sono parti comuni ai sub 1, 2 e 3 le scale di collegamento (sub 4) e la corte (sub 5).

Il sub 4 e il sub 5 pur essendo riportati correttamente nell'elaborato planimetrico ante variazione sub 6, non risultavano al censuario, per cui la scrivente, in data 14.03.2012, con istanza prot. n. CS0059683/2012 chiedeva l'inserimento al censuario del due subalterni.

Successivamente alla variazione del sub 3 in sub 6, diventa il sub 7 (scale di collegamento piano terra con il piano sottostrada) un bene comune non censibile a solo servizio del sub 6.

#### 4.6 Consistenza immobile

La superficie commerciale del piano terra risulta pari a 125 mq, quella dell'appartamento pari a mq 125 più 23,50 mq di balconi e quella del piano sottostrada pari a 99 mq.



#### **4.7 Caratteristiche della zona**

L'immobile oggetto del compendio pignorato di cui alla presente procedura si trova nel Comune di Aprigliano, alla contrada Petrone, Via Nazionale, vicino al centro, a pochi minuti dal municipio, dalle scuole e uffici vari, nonché dai negozi.

La zona di riferimento è dotata di un ottimo servizio di collegamento urbano con il resto del paese e con i paesi limitrofi ed i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

**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) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

I dati dell'immobile della presente procedura indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale.

**6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare non regolarmente accatastate;**

In seguito ai sopralluoghi effettuati, la scrivente ha constatato che al piano primo sottostrada (sub 3), successivamente all'accatastamento presentato il 19.07.1986 n. CS0020508, sono state eseguite delle variazioni di ampliamento ( creazione di un W.C. , ripostiglio e scala di accesso di collegamento del PS1 ai vari piani), per cui ha proceduto all'aggiornamento catastale attraverso la presentazione della DOCFA (Allegato 15: DOCFA variazione catastale piano primo sottostrada sub 3).

Le pareti divisorie, che invece si trovano al piano terra non costituiscono variazione dell'unità immobiliare in quanto esse risultano rimovibili, sono state eseguite esclusivamente per l'esposizione dei mobili.

La scrivente ha proceduto, per risposta alla 10, ad altre due variazioni, per la divisione, con le quali si è soppresso il sub I e si sono generati il sub 8 e il sub 9 (Allegato 22: DOCFA per Divisione).

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

L'immobile di cui alla presente procedura ricade nella zona residenziale di completamento B3 (Allegato 26: Stralcio Piano Regolatore Generale).

In tale zona sono consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con aumento di cubature, ristrutturazione urbanistica e nuovi edifici e insediamenti per seconde case – vacanze e complessi turistici.

Gli indici e parametri validi sono:

S. min: 500 mq;

H max: 9,00 mt;

I f: 1,75 mc/mq;

Ds: come da art. 7 del piano regolatore generale;

Dc: come da art. 6 del piano regolatore generale;

Df: come da art. 5 del piano regolatore generale.

Una parte dell'immobile, secondo la legge PAI, ricade nella zona R3.

**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;**

L'immobile di cui alla presenza esecuzione è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 5 del 1977 (Allegato 27: Concessione Edilizia n.5 del 1977), alla concessione edilizia in variante n. 29 del 25 ottobre 1978 (Allegato 28: Concessione edilizia in variante n. 29 del 25 ottobre 1978).

In data 16 settembre 1986, per il solo primo piano è stata rilasciata, dal sindaco del Comune di Aprigliano, autorizzazione di abitabilità (Allegato 29: Autorizzazione di Abitabilità).

L'immobile, di cui alla presente procedura, rispetto al progetto di variante a suo tempo asserito (Allegato 31: Progetto di Variante - Disegni-), presenta delle difformità urbanistiche-edilizie che consistono:

- Ampliamento del piano sottostrada nella zona del terrapieno;
- Eliminazione di aperture esterne sul prospetto est, riduzione della veranda posta al piano terra e al primo piano;
- Eliminazione e creazione di muri divisorii.

Dette difformità (evidenziabili dal confronto fra le planimetrie catastali e i disegni del progetto di variante ambi allegati) possono essere sanate mediante la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria.

**9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Il bene pignorato nella presente procedura, in seguito alla divisione eseguita, descritta dettagliatamente nella risposta al quesito n. 10, risulta vendibile in un unico lotto come da tabella in risposta al quesito n. 15.

**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 dpi 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 cc. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;**

L'immobile di cui fa parte la quota pignorata nella presente procedura è divisibile.

Dai calcoli eseguiti, facendo riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2011 secondo semestre (Allegato 21: Banca Dati Quotazioni Immobiliari) e ai valori medi di mercati in zona, si ha:

- **1<sup>a</sup> quota** : costituita dall'intero piano primo costituito da ingresso-disimpegno, tre camere, cucina, soggiorno, WC-bagno, con verande scoperte come si evidenziano nelle planimetrie catastali e nella documentazione fotografica.

**Valore 1<sup>a</sup> quota** = mq 125 x 490+ 1/3 x 23,10 mq<sub>balconi</sub> x 490 €/mq = **€ 65.025,00**

(euro sessantacinquemilazeroventicinque/00).

Nella stima sono compresi i diritti condominiali sulla corte comune sub 5 in ragione di 1/3, i diritti condominiale sulla scala comune sub 4

Detto immobile è identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 20 p.lla 89 sub 2.

- **2<sup>a</sup> quota**: è costituita dal locale negozio con adiacente locale adibito ad ufficio con veranda retrostante, accesso dalla scala comune sub 4 e compresi i diritti condominiale sulla corte comune sub 5.

Detto locale è identificato al Catasto al foglio 20, p.lla 89 sub 9

**Valore 2<sup>a</sup> quota** = mq 85,00 x €/mq 765,00 = **€ 65.025,00**

(euro sessantacinquemilazeroventicinque/00).

- **3<sup>a</sup> quota**: per determinare la terza quota è stato necessario abbinare al primo piano sottostrada (sub 6) una parte del locale negozio a piano terra della superficie di mq 45,00.

Per fare ciò, si è dovuto procedere alla divisione catastale del locale negozio sub 1 e costituire due subalterni sub 8 e sub 9 (Allegato 23: Planimetrie Catastali sub 8

e sub 9 Divisione e Allegato 24 : Elaborato Planimetrico Post Divisione), quindi la terza quota è costituita dalla particella sub 6 e dalla particella sub 8 e la scala sub 7 che è a solo servizio del sub 6.

Nella stima sono compresi sempre compresi i diritti condominiali sulla corte comune sub 5 in ragione di 1/3, i diritti condominiale sulla scala comune sub 4.

Siccome una parte del sub 6 è adibita a tavernetta (mq 45) e una parte a deposito ancora non completamente rifinita (mq 54), allora il valore è pari a:

$$\text{Valore sub 6} = \text{mq } 45 \times 400 \text{ €/mq} + \text{mq } 54 \times 233,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.600,00$$

(euro trentamilaeseicento/00).

$$\text{Valore sub 8} = \text{mq } 45 \times \text{€/mq } 8765,00\text{/} = \text{€ } 34.425,00$$

(euro trentaquattromilaquattrocentoventicinque/00)

$$\text{Valore 3}^{\text{a}} \text{ quota} = 30.600,00 + 34.425,00 = \text{€ } 65.025,00$$

(euro sessantacinquemilazeroventicinque/00).

Siccome la quota pignorata al debitore \_\_\_\_\_ è pari a 1/3 dell'intero immobile, e siccome il \_\_\_\_\_ sul piano terra svolge la sua attività lavorativa di venditore e di esposizione mobili, è giusto che gli venga assegnato come lotto la particella sub 9 ossia la seconda quota l così come calcolata dalla scrivente in risposta al quesito 10..

**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 contatti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;**

L'immobile di cui alla presente procedura, essendo in comunione in pro quota pari a 1/3 fra \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, risulta occupato interamente e precisamente:

- Il piano primo e il seminterrato (foglio 20 p.lla 89 sub 1, sub 6) risulta abitato da quando l'immobile esiste dal signor \_\_\_\_\_ e dal signor \_\_\_\_\_, in seguito al matrimonio del signor \_\_\_\_\_, risulta abitato anche dalla moglie \_\_\_\_\_ e dalla figlia \_\_\_\_\_ (Allegato 22: Certificati Storici di Residenza);
- Il piano terra (foglio 20 p.lla 89 sub 2) è utilizzato dal signor \_\_\_\_\_ per la sua attività come esposizione e vendita di mobili;

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

L'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

**13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Sull'area dove sorge l'immobile di che trattasi non sono presenti vincoli di natura paesaggistica o idrogeologica.

Sull'area dove sorge l'immobile non è presente alcun vincolo archeologico.

Sull'immobile di cui al compendio pignorato non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; altresì non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**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);**

### **Criteria di valutazione**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Nel nostro caso si valuta come vano principale quello destinato a civile abitazione considerando il 100% della superficie effettiva (coefficiente di ragguaglio 1) comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni.

Si possono trovare prezzi di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

### **Indagini di mercato**

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione civile abitazione, allo stato attuale, è un po' fermo, a causa della così tanto discussa "crisi" anche se nella zona negli ultimi anni la domanda è aumentata.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

### Stima del più probabile valore di mercato

L'immobile di cui fa parte la quota pignorata in capo al signora De Vuono Rocco fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato realizzato nel Comune di Aprigliano, alla Via Nazionale.

La zona in cui è posto detto fabbricato non è distante dal centro, in cinque minuti si può facilmente raggiungere il municipio, la scuola materna ed elementare, i negozi e la fermata dell'autobus che collega il paese con la città di Cosenza e con i paesi limitrofi.

I mezzi di trasporto sono adeguati per numero e frequenza.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, anche dal punto di vista del livello della dotazione di servizi, possa avere una ragionevole appetibilità.

Per la valutazione del bene oggetto della presente procedura si è fatto riferimento sia ai valori ottenuti attraverso indagine diretta in loco per beni simili e sia ai valori dell'Agenzia del Territorio (Anno 2011, 2° semestre), che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle (Allegato 21: Banca dati delle quotazioni immobiliari), **per la zona periferica** in questione, considerata **l'attuale destinazione** a civile abitazione il piano primo, negozi il piano terra e tavernetta-magazzino il piano sottostrada, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	610	L	1,7	2,6
Box	NORMALE	305	460	L	1,5	2,3
Negozi	NORMALE	560	970	L	4,4	6,4
Magazzini	NORMALE	355	510	L	1,8	2,6



Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio pari a

- **euro 490,00/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale del primo piano adibito a civile abitazione;
- **euro 765,00/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale del piano adibito a negozi.
- **euro 400,00/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale per la zona tavernetta del piano sottostrada;
- **euro 233.50/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale per la zona deposito del piano sottostrada.

Valore piano terra = mq 125 x 765,00 = € 95.625,00

(euronovantacinquemilaseicentoventicinque/00)

Valore piano primo = mq 125 x 490 + 1/3 x 23,10 mq balconi x 490 €/mq = € 65.025,00  
(euro sessantacinquemilazerocinque/00).

Valore piano sottostrada = mq 45 x 400 €/mq + mq 54 x 233,50 €/mq = € 30.600,00

(euro trentamilaeseicento/00).

## **VALORE INTERO IMMOBILE = € 191.250,00**

**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 riscontrare nei quesiti da 1 a 14).**

## I ° LOTTO

<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Magazzino adibito a negozio facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato sito nel Comune di Aprigliano, contrada Petrone, Via Nazionale e posto al piano terra. E' formato da un unico locale più ufficio. L'immobile di cui alla presenza esecuzione è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 5 del 1977 (Allegato 17: Concessione Edilizia n.5 del 1977), alla concessione edilizia in variante n. 29 del 25 ottobre 1978 (Allegato 18: Concessione edilizia in variante n. 29 del 25 ottobre 1978). In data 16 settembre 1986, per il solo primo piano è stata rilasciata, dal sindaco del Comune di Aprigliano, autorizzazione di abitabilità</p>
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	<p>L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aprigliano al foglio di mappa 20, particella 89, sub 9; è indicato nella zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza di 85 mq e Rendita Catastale di Euro 359,09</p>
<b>NATURA E TITOLARITA GIURIDICA</b>	<p>L'immobile di cui al compendio pignorato è di proprietà, in quota pari a 1/3 cadauno, dei signori :</p> <p style="text-align: center;">;</p> <p style="text-align: center;">;</p> <p style="text-align: center;">.</p> <p>L'immobile è pervenuto al signor _____, a suo padre _____ e al fratello _____ per Denuncia di Successione n . 17500 .1/2001 in atti dal 03/10/2001 (protocollo n . 298894) Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume:461 n: 2166 del 28/12/2000</p>
<b>PIGNORAMENTO</b>	Pro quota
<b>CONSISTENZA QUOTA</b>	1/3
<b>PREZZO BASE DELLA QUOTA PARI A 1/3</b>	<p><b>€ 65.025,00</b> (euro sessantacinquemilazeroventicinque/00)</p>

## CONCLUSIONI

L'immobile di cui alla presente procedura è sito nella frazione Petrone del Comune di Aprigliano alla Via Nazionale.

Il fabbricato per civile abitazione di cui alla presente procedura è composto da un piano sottostrada (seminterrato) e da due piani fuori terra: il piano terra adibito a negozi e il piano primo a civile abitazione.

Il piano primo è riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Aprigliano al foglio 20, p.lla 89 sub 1, il piano primo foglio 20, p.lla 89 sub 2 e il piano sottostrada al foglio 20, p.lla 89 sub 3, successivamente variato in sub 6.

Il piano terra è costituito da un unico vano, diviso con delle tramezzature in cartongesso amovibili, eseguite per l'esposizione dei mobili, e da un ufficio da cui si accede direttamente dal locale magazzino.

Detto magazzino è comunicante con l'ingresso principale dell'intero corpo di fabbrica attraverso una porta in legno (vedi foto n. 25).

La superficie del magazzino così per come da rilievo planimetrico eseguito in loco è pari a mq 128 contro i 125 mq invece desumibili dalla visura catastale.

A detto magazzino si accede mediante due saracinesche con vetrine in ferro (vedi foto nn.16, 17 e 19).

Il pavimento del magazzino è interamente in parquet.

Le vetrine hanno un profilato in ferro rivestito da vetro semplice, l'unico balcone, posto nella zona ufficio (foto nn. 22 e 24), ha il profilato in alluminio con vetri semplici e tapparelle avvolgibili.

Il piano primo è un appartamento per civile abitazione .

Ad esso si accede dal portone principale (foto n.3), attraverso le scale di collegamento rifinite in marmo, le ringhiere sono collocate solo nella seconda rampa nella prima, invece, è posto un muretto – mensola con sovrastante piano in legno (foto n. 4)

L'appartamento è costituito da un ingresso-disimpegno, tre camere, cucina, soggiorno, WC-bagno e verande scoperte.

I pavimenti dell'intero appartamento sono in gres porcellanato monocoloro, gli infissi interni sono in legno di noce mentre quelli esterni in alluminio con vetri semplici e tapparelle avvolgibili.

Il piano sottostrada è adibito una parte a tavernetta e una parte a locale deposito (foto nn. 6, 7 8, 9, 10, 12, 13 e 14) con annesso WC-bagno e ripostiglio (foto nn. 11, 13 e 14).

A detto immobile si accede, mediante scala di collegamento (foto nn. 5 e 6), dal portone d'ingresso principale.

Detta scala è rifinita in cotto, con passamano in ferro poggiante al muro.

I pavimenti della zona tavernetta sono di cotto, mentre quelli della zona deposito e del ripostiglio in gres porcellanato, il bagno in ceramica con semplice lavandino e tazza W.C.

Gli infissi della zona tavernetta sono in alluminio con vetro camera, quelli della zona deposito in ferro e vetro semplice, la saracinesca in alluminio mentre la porticina di accesso alla retrostante corte in ferro.

L'immobile di cui alla presenza esecuzione è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 5 del 1977 (Allegato 17: Concessione Edilizia n.5 del 1977), alla concessione edilizia in variante n. 29 del 25 ottobre 1978 (Allegato 18: Concessione edilizia in variante n. 29 del 25 ottobre 1978).

In data 16 settembre 1986, per il solo primo piano è stata rilasciata, dal sindaco del Comune di Aprigliano, autorizzazione di abitabilità (Allegato 19: Autorizzazione di Abitabilità).

L'immobile, di cui alla presente procedura, rispetto al progetto di variante a suo tempo asserito (Allegato 31: Progetto di Variante - Disegni-), presenta delle difformità urbanistiche-edilizie che consistono:

- Ampliamento del piano sottostrada nella zona del terrapieno;
- Eliminazione di aperture esterne sul prospetto est, riduzione della veranda posta al piano terra e al primo piano;
- Eliminazione e creazione di muri divisorii.

Dette difformità (evidenziabili dal confronto fra le planimetrie catastali e i disegni del progetto di variante ambi allegati) possono essere sanate mediante la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria.

In seguito ai sopralluoghi effettuati, la scrivente ha constatato che al piano primo sottostrada (sub 3), successivamente all'accatastamento presentato il 19.07.1986

n. CS0020508, sono state eseguite delle variazioni di ampliamento ( creazione di un W.C. , ripostiglio e scala di accesso di collegamento del PS1 ai vari piani), per cui ha proceduto all'aggiornamento catastale attraverso la presentazione della DOCFA (Allegato 15: DOCFA variazione catastale piano primo sottostrada sub 3).

Le pareti divisorie, che invece si trovano al piano terra non costituiscono variazione dell'unità immobiliare in quanto esse risultano rimovibili, sono state eseguite esclusivamente per l'esposizione dei mobili.

La scrivente ha proceduto, per risposta alla 10, ad altre due variazioni con le quali si è soppresso il sub 1 e si sono generati il sub 8 e il sub 9 DIVISIONE del 02/05/2012 n . 11403 .1/2012 in atti dal02/05/2012 (protocollo n . CS0113043) DIVISIONE (Allegato 22: DOCFA per Divisione).

Dopo le variazioni effettuate risulta la seguente situazione catastale:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	PIANO	CAT.G.	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTAZIONE
20	89	2	1	A/2	6.5 vani	Euro 293,73	1/3 1/3 1/3
20	89	6	1	A/2	6,5 vani	Euro 293,73	1/3 1/3 1/3
20	89	8	T	C/1	43 mq	Euro 199,87	1/3 1/3 1/3

L'immobile, di cui alla presente procedura, rispetto al progetto di variante a suo tempo asserito (Allegato 31: Progetto di Variante - Disegni-), presenta delle difformità urbanistiche-edilizie che consistono:

- Ampliamento del piano sottostrada nella zona del terrapieno;
- Eliminazione di aperture esterne sul prospetto est, riduzione della veranda posta al piano terra e al primo piano;
- Eliminazione e creazione di muri divisorii.

Dette difformità (evidenziabili dal confronto fra le planimetrie catastali e i disegni del progetto di variante ambi allegati) possono essere sanate mediante la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria.

L'immobile di cui al compendio pignorato è di proprietà, in quota pari a 1/3 cadauno, dei signori :

- \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_ ;

L'immobile è pervenuto al signor \_\_\_\_\_ per Denuncia di Successione n. 17500 .1/2001 in atti dal 03/10/2001 (protocollo n. 298894) Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume:461 n: 2166 del 28/12/2000.

L'immobile e quo è stato pignorato al signor \_\_\_\_\_ per una quota pari a 1/3.

Il pignoramento riguarda solo la quota pari a 1/3 dell'intero immobile sito nel Comune di Aprigliano, contrada Petrone, Via Nazionale., riportato al foglio 20, p.lla 89, sub 2, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9

Sull'area dove sorge l'immobile di che trattasi non sono presenti vincoli di natura paesaggistica o idrogeologica.

Sull'area dove sorge l'immobile non è presente alcun vincolo archeologico.

Sull'immobile di cui al compendio pignorato non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; altresì non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'immobile di cui alla presente procedura, essendo in comunione in pro quota pari a 1/3 fra \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ , risulta occupato interamente e precisamente:

- Il piano primo e il seminterrato (foglio 20 p.lla 89 sub 1, sub 6) risulta abitato da quando l'immobile esiste dal signor \_\_\_\_\_ e dal signor \_\_\_\_\_ , in seguito al matrimonio del signor \_\_\_\_\_ , risulta abitato anche dalla moglie \_\_\_\_\_

e dalla figlia D

(Allegato 22: Certificati Storici di Residenza);

- Il piano terra (foglio 20 p.lla 89 sub 2) i è utilizzato dal signor per la sua attività come esposizione e vendita di mobili;

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Nel nostro caso si valuta come vano principale quello destinato a civile abitazione, negozi e magazzino, considerando il 100% della superficie effettiva (coefficiente di ragguaglio 1) comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni. .

Per la valutazione del bene oggetto della presente procedura si è fatto riferimento sia ai valori ottenuti attraverso indagine diretta in loco per beni simili e sia ai valori dell'Agenzia del Territorio (Anno 2011, 2° semestre), che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle (Allegato 21: Banca dati delle quotazioni immobiliari), **per la zona periferica** in questione, considerata **l'attuale destinazione** a civile abitazione il piano primo, negozi il piano terra e tavernetta-magazzino il piano sottostrada, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	610	L	1,7	2,6
Box	NORMALE	305	460	L	1,5	2,3

Negozi	NORMALE	560	970	L	4,4	6,4
Magazzini	NORMALE	355	510	L	1,8	2,6

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio pari a

- **euro 490,00/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale del primo piano adibito a civile abitazione;
- **euro 765,00/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale del piano adibito a negozi.
- **euro 400,00/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale per la zona tavernetta del piano sottostrada;
- **euro 233,50/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale per la zona deposito del piano sottostrada.

Valore piano terra = mq 125 x 765,00 = € 95.625,00

(euronovantacinquemilaseicentoventicinque/00)

Valore piano primo = mq 125 x 490 + 1/3 x 23,10 mq<sub>balconi</sub> x 490 €/mq = € 65.025,00  
(euro sessantacinquemilazeroventicinque/00).

Valore piano sottostrada = mq 45 x 400 €/mq + mq 54 x 233,50 €/mq = € 30.600,00

(euro trentamilaeseicento/00).

**VALORE INTERO IMMOBILE = € 191.250,00**

Cosenza 15 maggio 2012

Il CTU:

Tarsitano Ing. Olimpia