

PREMESSA

Il sig. Giudice dell'Esecuzione dott.sa Francesca Goggiamani, con **Ordinanza** del 15.03.2016, nominava C.T.U. per il procedimento di esecuzione immobiliare n. 305/2015 il sottoscritto ing. Eugenio Viapiana iscritto **all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza** al n. 3716 dal 28.01.2004 ed all'**Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza** al n. 4003 dal 29.10.2007 e fissava l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno 15.11.2016.

In data 17.05.2016 il sottoscritto prestava giuramento di rito e riceveva dal Sig. Giudice i quesiti riportati sul **Verbale di Accettazione di Incarico Peritale d'Estimo**.

In data 27.09.2016 il sottoscritto C.T.U. richiedeva **Proroga** di gg 90 a far data dal 01.10.2016 per il Deposito della Relazione di Stima; all'udienza del 15.11.2016 il G.e. rinviava all'udienza del 21.03.2017 concedendo al C.T.U. gg 60 per il Deposito della Relazione con termine al 13.01.2017 – vedasi **Verbale Udiienza** del 15.11.2016.

RISPOSTE AI QUESITI

In relazione all'incarico affidato, si riportano di seguito i quesiti posti dalla **S.V. Ill.ma** e le relative risposte al fine di consentire una immediata lettura degli elementi di analisi e valutazione descritti in perizia.

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 c/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati,

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 ai dettagli), 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";

come formalmente comunicato a mezzo PEC all'avv. _____ in rappresentanza della _____

soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "BNP Paribas S.p.A.", appartenente al Gruppo Bancario "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A." e

quale società titolare di alcuni crediti tra cui quello in oggetto e tramite raccomandata a mano al sig. _____ quale proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento ed occupante del medesimo, l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per giorno 3 dicembre 2016 ore 9.15 presso l'immobile pignorato ubicato nel comune di Montalto Uffugo, via G. da Fiore n. 2.

In tale data il sottoscritto C.T.U. ing. Eugenio Viapiana, assistito dal geom.

_____, si recava presso l'immobile pignorato e dopo averne preso visione in presenza dell'esecutato sig. _____

lo rilevava in ogni sua parte tramite opportune misurazioni dei singoli locali effettuando inoltre apposito rilievo fotografico. Il sottoscritto C.T.U. chiudeva le operazioni peritali alle ore 10:35 provvedendo a redigere opportuno **Verbale di Sopralluogo** sottoscritto dalle parti presenti.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Montalto Uffugo, località Taverna via G. da Fiore n. 2 (traversa di via G. Verdi) ed è costituita da un appartamento facente parte di un edificio con struttura in cemento armato, corredato di ascensore e composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo con n. 4 unità immobiliari ciascuno e piano sottotetto con locali adibiti a soffitte.

L'edificio confina ad est con strada comunale di accesso, a nord, sud ed ovest con altre proprietà, la corte condominiale risulta recintata con muretti e sovrastante ringhiera in ferro mentre l'accesso avviene tramite cancello carrabile elettrico scorrevole con adiacente cancello pedonale collegati con l'impianto citofonico; la corte condominiale è destinata a

parcheggi assegnati (n. 2 per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento) per la parte asfaltata, mentre una porzione lato ovest è attrezzata a verde condominiale (giardino) dove è anche ubicato un locale condominiale adibito a riserva idrica.

Esternamente l'edificio è caratterizzato da superfici verticali intonacate di colore chiaro (tonalità di giallo), copertura a due falde e si presenta in buono stato di conservazione. L'edificio è posizionato in un contesto sufficientemente popolato di tipo residenziale commerciale e tale da garantire una più che soddisfacente offerta ai residenti della zona; nelle immediate vicinanze si trovano servizi ed attività di ogni genere tra cui, per citarne solo alcune, scuole comunali, ufficio postale, banche, farmacie, centri commerciali, supermercati, bar, tabacchi, ect.

La zona in cui sorge l'edificio risulta logisticamente ben posizionata ed ottimamente collegata col territorio circostante attraverso le strade comunali, ma soprattutto ad est con la Strada Provinciale S.P. 234, ad ovest con S.P. 241 ma principalmente con lo svincolo autostradale di Montalto Uffugo distante soli 2.7 km e tale da garantire un veloce collegamento con le vicine e vivaci città di Rende e Cosenza. L'unità immobiliare pignorata presenta esposizione nord ovest e confina a sud con altra unità immobiliare dello stesso corpo di fabbrica e ad est con il vano scale dell'edificio.

La consistenza dell'unità immobiliare posto al piano secondo, interno 12 dell'edificio ubicato in via G. da Fiore n. 2 di Taverna di Montalto Uffugo è la seguente:

Locale	Superficie mq
Ingresso soggiorno	24,20
Cucina	12,80
Camera letto	17,65
Camera letto	11,15
wc zona giorno	5,75
wc zona notte	6,85
Disimpegno	3,60
Terrazzo cucina	10,70
Terrazzo soggiorno	12,70

Totale superficie calpestabile mq 82,00

Totale superficie lorda complessiva dei muri di compagnatura e tramezzatura mq 94,00

Totale superficie terrazzi mq 23,40



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";

il sottoscritto ha acquisito l'opportuna documentazione catastale comprensiva della **Visura Catastale** aggiornata; non occorrono aggiornamenti catastali.

Quesito n. 7

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Per come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 6134 del 05.04.2005 le particelle n. 711, 712 e 716 ricadono in zona di completamento B/3 mentre le particelle n. 713 e 717 ricadono in zona agricola E/2.

A seguito di edificazione e successivo aggiornamento catastale, le suddette particelle sono state soppresse formando la nuova particella n. 722 ed eccezione della particella n. 711.

Quest'ultima infatti non risulta di proprietà del titolare del Permesso di Costruire (sig. _____) ma sulla medesima esiste esclusivamente un vincolo per fini volumetrici a servizio dell'edificio di cui alla particella n. 722.

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 articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

L'edificio è stato costruito in conformità al **Permesso di Costruire n. 52 del 14.04.2005**. Inoltre, per quanto verificato dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, per l'edificio sono stati rilasciati **Variante al Permesso di Costruire n. 30 del 23.03.2006, D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 98, prot. n. 11868 del 06.06.2007 e Certificato di Agibilità prot. n. 10209 del 06.07.2007.**

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

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";

non pertinente alla situazione oggetto di accertamento;

Quesito n. 13

"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accetti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi testeranno 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";

sull'immobile pignorato non esistono vincoli di tipo artistico, storico, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, demaniali e di tipo condominiale.

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";

gli oneri condominiali per le spese fisse di gestione e manutenzione ammontano mediamente ad € 500,00 annui.

Per quanto accertato, non risultano lavori straordinari deliberati dal Condominio ne tanto meno rate mensili insolute a carico del sig.

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

Sc: superficie commerciale immobile

Vm: valore di mercato unitario medio

Si procede inoltre all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore suddetto per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni risulta:

$$Vf = Vs - 15 \% = € 82.688,00 - € 12.403,20 = € 70.284,80$$

con

Vf: valore finale immobile oggetto di stima

Vs: valore stimato immobile.

Il valore dell'immobile è pari ad € 70.284,80

(eurosettantamiladuecentottantaquattro/80).

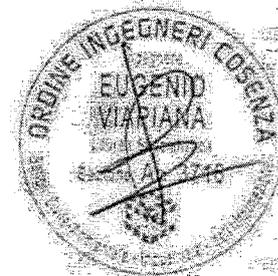
Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, ed espletato il mandato ricevuto, resta a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Rende, li 13.01.2017

Con ossequio

Il C.T.U.

ing. Eugenio Viapiana



Elenco Allegati:

- A. Ordinanza Nomina C.T.U.
- B. Accettazione Incarico da parte del C.T.U.
- C. Istanza di Proroga del C.T.U.
- D. Verbale di Udienza del 15.11.2016
- E. Mappa Catastale
- F. Planimetria Catastale
- G. Visura Catastale Immobile
- H. Certificato di Destinazione Urbanistica
- I. Comunicazione Accesso Immobile avv.
- J. Comunicazione Accesso Immobile sig.
- K. Verbale di sopralluogo
- L. Permesso di Costruire
- M. Variante al Permesso di Costruire
- N. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività)
- O. Titolo di Possesso (proprietario sig.)
- P. Mappa Ubicativa
- Q. Report Fotografico

Il C.T.U.

ing. Eugenio Viapiana



FOGLIO RIASSUNTIVO
PROCEDURA 305 / 2015

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Taverna di Montalto Uffugo, via G. da Fiore n. 2 (traversa via G. Verdi) con superficie commerciale di mq 103,36, posto al piano secondo, interno 12 di un edificio condominiale e composto da ingresso soggiorno con terrazzo, cucina con terrazzo, 2 bagni e 2 camere da letto.

Regolarità edilizia: edificio costruito in conformità al Permesso di Costruire n. 52 del 14.04.2005, Variante al Permesso di Costruire n. 30 del 23.03.2006, D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n.98, prot. n. 11868 del 06.06.2007 e Certificato di Agibilità prot. n. 10209 del 06.07.2007 rilasciati dal Comune di Montalto Uffugo (CS).

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo Foglio di Mappa n. 8, Particella n. 722, Sub n. 36, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale euro 309,87.

Il prezzo base è di € 70.284,80 (euro SETTANTAMILADUECENTOTTANTAQUATTRO/80).

Condizione: occupato dallo stesso debitore.

Rende, li 13.01.2017

Il C.T.U.

ing. Eugenio Viapiana

