

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

Procedura di esecuzione immobiliare n. 63/2016

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giusy Ianni

ad istanza di -----

in danno di -----

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Relazione estimativa

---

Ing. Rosa Petrone  
Via Vence, 33  
87040 Zumpano (CS)  
P.iva 03452040789  
Cell. 339-2331288  
[rosapetrone@pec.it](mailto:rosapetrone@pec.it)  
[rosaptr71@gmail.com](mailto:rosaptr71@gmail.com)



INDICE

1. <i>PREMESSA</i>	<i>pag.</i> 3
2. <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	<i>pag.</i> 3
3. <i>RISPOSTA AI QUESITI</i>	<i>pag.</i> 5
4. <i>FOGLIO RIASSUNTIVO</i>	<i>pag.</i> 16

*ALLEGATI:*

- A.1. Verbale di conferimento dell'incarico e quesiti*
- A.2. Comunicazioni e richieste di documenti*
- A.3. Verbale di sopralluogo*
- A.4. Visure, mappe, elaborati planimetrici*
- A.5. Documenti rilasciati dall'U.T. del Comune di Roggiano Gravina (CS)*
- A.6. Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza.*
- A.7. Planimetrie stato attuale dei luoghi*
- A.8. Rilievi fotografici*
- A.9. Altra documentazione*



## 1. **PREMESSA**

Nell'udienza del 21-03-2018 la Dott.ssa Francesca Goggiamani, Giudice dell'Esecuzione della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°63/2018 ad istanza della -----  
-- in danno del sig. -----, incaricava la sottoscritta ing. Rosa Petrone, domiciliata e con studio in via Vence n°33 Zumpano (CS), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza con il n°3197 e all'Albo dei consulenti tecnici n°3933 del Tribunale di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio. Previa accettazione dell'incarico, la sottoscritta prestava giuramento di rito e riceveva il mandato di redigere una relazione tecnica di stima del compendio immobiliare oggetto di pignoramento in risposta ai quesiti posti dal G.E. e riportati nel verbale d'incarico (allegato A.1).

Il Giudice dell'Esecuzione, per la trasmissione alle parti della relazione estimativa e di tutti gli allegati, concedeva il termine di 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita in data 16-10-2018, e quindi il 01-09-2018.

In data 21-05-2018 si comunicava alle parti la sostituzione del G.E. dott.ssa Francesca Goggiamani con la dott.ssa Giusy Ianni.

## 2. **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dapprima il C.T.U. ha proceduto ad esaminare i fascicoli del procedimento al fine di acquisire i dati necessari all'espletamento dei dovuti accertamenti, individuando nella sua interezza il bene pignorato, di seguito riportato:

- **Comune di Roggiano Gravina (CS) Via Vittorio Emanuele, 270**  
Immobile per civile abitazione ubicato al piano 2°, Foglio 34 p.III 514 sub.16 cat. A/3 cl.2 vani 12 sup.cat. 275 mq, rendita catastale € 681,72.

Si procedeva ad eseguire accertamenti e verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, ovvero agli uffici del Catasto e alla Conservatoria dei RR.II. (allegato A.4) per il bene pignorato, nonché a richiedere gli atti riguardanti la legittimità urbanistica presso il Comune di Roggiano Gravina (CS), acquisendo la documentazione necessaria per una corretta redazione della stima immobiliare (allegato A.5).

L'indagine è stata poi estesa al recupero dei titoli di possesso del bene oggetto del pignoramento (allegato A.9), al mercato immobiliare in riferimento all'ubicazione del



bene, nonché al recupero di tutte le notizie utili per dare risposta compiuta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione nel verbale d'incarico.

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante ed al debitore pignorato, tramite raccomandata A/R inviata in data 09-05-2018 (allegato A.2), la data del sopralluogo presso l'immobile in oggetto, fissata per il giorno 25/05/2018.

Fino alla data stabilita per il sopralluogo, il tecnico riceveva solo la ricevuta di ritorno della raccomandata inviata al rappresentante legale del creditore pignorante e, ad ogni modo, acquisita uno stralcio catastale del foglio di mappa e le visure catastali per la corretta individuazione del bene (allegato A.4), nella data prevista per il sopralluogo, la sottoscritta si recava presso il bene pignorato ubicato in Via Vittorio Emanuele, n. civ. 270. In sede di sopralluogo si poteva riscontrare che il numero civico attuale dell'edificio, sede dell'immobile in trattazione, era 250.

Le operazioni peritali non hanno avuto inizio regolare data l'irreperibilità dell'esecutato al suo domicilio, pertanto si procedeva ad accertamenti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Roggiano Gravina, ove la sottoscritta aveva conferma del domicilio di ----- (allegato A.9), ovvero Via Vittorio Emanuele n°250.

Si procedeva dunque ad inviare telegramma in data 29-05-2018 per sollecitare l'accesso ai luoghi, fissando la data del sopralluogo al 12-06-2018 (allegato A.2).

La sottoscritta si recava presso il bene in trattazione e facendo accertamenti in loco, data l'assenza dell'esecutato al suo domicilio, veniva a conoscenza che questi non viveva più presso il suo domicilio e che l'immobile era occupato dal solo coniuge, la sig.ra -----, insieme alle sue figlie, momentaneamente assenti, e che è attualmente in corso la separazione dei coniugi.

Riuscendo a comunicare telefonicamente con la sig.ra ----- questa chiedeva alla sottoscritta di accedere all'immobile in presenza dell'esecutato, che in quel periodo si trovava fuori sede; pertanto a seguito di successivi contatti telefonici con il sig. -----, solo in data 26-06-2018 il CTU poteva dare inizio alle operazioni peritali alla presenza del debitore e a sua moglie, la sig.ra -----, come da verbale di sopralluogo (allegato A.3).

Durante il sopralluogo la sig.ra ----- contattava telefonicamente il suo legale rappresentante che cura la causa di separazione e inviava alla sottoscritta copia dell'ordinanza di comparizione dei coniugi presso il Tribunale di Cosenza (allegato A.9).



### 3. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali (documenti in atti, sopralluogo, reperimento informazioni presso uffici competenti), di seguito si dà risposta ai quesiti, sinteticamente riportati a titolo.

#### **Quesito 1. Verifica della documentazione di cui art. 567, comma 2° c.p.c.**

Nel fascicolo d'Ufficio risultano regolarmente depositati gli atti per l'individuazione del bene, tra cui il certificato notarile a firma del Notaio dott. Claudio Cusani, in cui si riportano le risultanze delle visure catastali e le iscrizioni anteriori al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda la sussistenza delle trascrizioni del titolo di provenienza in favore dell'esecutato si riporta di seguito quanto riportato nel certificato notarile:

- Comune di Roggiano Gravina (CS) Foglio 44 p.lla 514 sub.16 trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 01-07-2002 n.11103 R.P. e n. 14217 R.G. atto di donazione a rogito del Notaio E.C. Cristofaro del 21-06-2002 n.rep. 60470, per la piena proprietà.

#### **Quesito 2. Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle indagini ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità (allegato A.6):

TRASCRIZIONE a favore di ----- contro ----- del 11-03-2016 R.P. 5045 R.G. 6119 Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cosenza n°301 del 12/06/2016 per la piena proprietà.

TRASCRIZIONE a favore di ----- E ----- contro ----- E ----- del 23-11-2012 R.P. 24721 R.G. 29887 Costituzione di fondo patrimoniale con atto del Notaio E.C. Cristofaro Rep. N. 87043/35930 del 29-10-2012

ISCRIZIONE a favore di ----- contro ----- R.P. 9859 R.G. 41528 iscritta il 28-11-2007 Ipoteca Volontaria da garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio E.C. Cristofaro Rep. N. 78286/29778 del 27-11-2007.



**Quesito 3. Acquisizione mappe censuarie per l'identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica.**

La mappa censuaria è stata acquisita presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza per l'esatta identificazione del bene e, dall'ispezione catastale sul bene pignorato, è stato possibile risalire solo all'elaborato planimetrico del fabbricato, sede dell'unità immobiliare (allegato A.4)

Il bene pignorato di che trattasi è un fabbricato, per cui non si necessita del certificato di destinazione urbanistica.

**Quesito 4. Descrizione del bene oggetto di pignoramento, previo accesso.**

Dai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e dalle visure storiche dell'immobile reperite al N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina si riporta di seguito che l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Roggiano Gravina (CS) Via Vittorio Emanuele, 270, Foglio 34 p.lla 514 sub.16 cat. A/3 cl.2 vani 12 piano secondo sup.cat. 275 mq.

A seguito di accesso ai luoghi si poteva riscontrare che l'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicato al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS) in Via Vittorio Emanuele, n°250. L'immobile allo stato attuale è costituito da due appartamenti distinti e adiacenti con accesso indipendente dal vano scale dell'edificio e occupa l'intero piano; dalle visure catastali storiche dell'immobile pignorato si evince che la p.lla 514 sub. 16 è il risultato della fusione dei sub. 6 e 7 in atti catastali del 06-06-2002 n.prot. 186765 di proprietà ----- e -----, pervenendo poi a ----- per la piena proprietà per donazione con identificativo ultimo sub. 16.

Di seguito si procederà alla descrizione dettagliata dei singoli appartamenti, così come riportati nella planimetria allegata dello stato attuale dei luoghi (Allegati A.7. e A.8.).

**Appartamento A.**

L'appartamento è ubicato sul lato sud-ovest del fabbricato, è costituito da tre camere da letto, una cucina, salone/soggiorno, due bagni, ripostiglio e disimpegni. Si affaccia su tre lati del fabbricato e nella fattispecie il salone e due camera da letto, si affacciano con balcone o finestra su Via Vittorio Emanuele (lato nord-ovest), mentre i bagni si affacciano con finestre sulla corte del fabbricato lato sud-ovest e una camera da letto con la cucina si affacciano sull'altra corte prospiciente il fabbricato lato sud-est.

L'appartamento si presenta rifinito in ogni sua parte con materiali di tipo economico, precisando che:



- La pavimentazione è in ceramica bianca con piastrelle 35x35 cmq del tipo monocottura presente in tutti gli ambienti;
- Il rivestimento dei bagni e della cucina sono sempre in ceramica monocottura bianca per un'altezza pari a 2,20 mt e piastrelle 20x20 cmq;
- Gli infissi esterni sono in alluminio a doppi vetri, senza camera d'aria, con tapparelle in PVC, mentre le porte interne sono in MDF laccate, il portoncino di ingresso è del tipo blindato;
- Pareti e soffitti sono intonacati con intonaco tipo civile e tinteggiatura eseguita con pittura lavabile;
- I sanitari si presentano completi in entrambi i bagni (lavabo, wc, bidet, doccia).

La superficie calpestabile dell'appartamento in trattazione è di circa 96 mq, escluso i balconi che nel loro insieme hanno superficie di circa 28 mq.. L'altezza dei vani è di 2,90 mt, ad eccezione del bagno secondario che presenta un'altezza di 2,80 mt per avere un pavimento rialzato con un gradino.

L'appartamento in trattazione è utilizzato come residenza abitativa.

#### Appartamento B.

L'appartamento è ubicato sul lato nord-est del fabbricato, costituito da due camere da letto, una cucina, salone/soggiorno, due bagni, ripostiglio e disimpegni. Si affaccia su tre lati del fabbricato e nella fattispecie le camere da letto e il bagno ivi presente si affacciano con balcone o finestra su Via Vittorio Emanuele (lato nord-ovest), mentre l'altro bagno è dotato solo di finestra alta con apertura a vasistas, che si apre sulla corte del fabbricato lato nord-est; il salone/soggiorno presenta due affacci, uno con il balcone sulla corte lato nord-est e l'altro con finestra sull'altra corte prospiciente il fabbricato lato sud-est, così come la cucina con il balcone.

L'appartamento si presenta rifinito in ogni sua parte con materiali di tipo economico, precisando che:

- La pavimentazione è in ceramica bianca con piastrelle 35x35 cmq del tipo monocottura presente in tutti gli ambienti;
- Il rivestimento dei bagni sono sempre in ceramica monocottura bianca per un'altezza pari a 2,20 mt, in particolare il bagno 1 ha piastrelle 25x35 cmq, mentre le piastrelle del bagno 2, presente nella camera da letto sono di dimensioni 25x40 mq e quelle della cucina sono 10x10 cmq. Si annota che il rivestimento di quest'ultimo bagno non si presenta completo;



- Gli infissi esterni sono in alluminio a doppi vetri, senza camera d'aria, con tapparelle in PVC, mentre le porte interne sono in MDF laccate, il portoncino di ingresso è del tipo blindato;
- Pareti e soffitti sono intonacati con intonaco tipo civile e tinteggiatura eseguita con pittura lavabile;
- I sanitari si presentano completi in entrambi i bagni (lavabo, wc, bidet, doccia nel bagno 1 e vasca ad angolo nel bagno 2).

La superficie calpestabile dell'appartamento in trattazione è di circa 119,50 mq, escluso i balconi che nel loro insieme hanno superficie circa 33 mq.. L'altezza dei vani è di 2,90 mt. e il disimpegno, prospiciente l'accesso all'appartamento, presentando il soffitto controsoffittato, con faretti alogeni incassati, ha un'altezza di 2,50 mt.

L'appartamento in trattazione è utilizzato come magazzino/deposito.

Per quanto riguarda gli impianti di entrambi gli appartamenti, si presentano tutti sottotraccia:

- l'impianto elettrico è del tipo monofase, dotato di messa a terra e a vista si presenta a norma;
- l'impianto di riscaldamento è costituito da terminali radianti in ghisa e generatore autonomo a gas metano, questo presente solo nell'appartamento A; nel salone dell'appartamento B c'è un caminetto a legna;
- l'impianto idrosanitario è costituito da tubazione con approvvigionamento dall'acquedotto comunale e collegamento secondario a un serbatoio di accumulo dell'acqua, posto nei locali del seminterrato, identificato in Catasto Urbano del comune di Roggiano Gravina al foglio 34 p.lla 514 sub 17, di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/8, non facente parte della presente esecuzione forzata.

L'acqua calda sanitaria è collegata alla caldaia a gas metano solo per l'appartamento A, mentre per l'appartamento B l'acqua calda sanitaria è erogata con l'uso di uno scaldabagno elettrico.

Gli scarichi sono collegati alla rete fognaria comunale.

Tutti gli impianti sono funzionanti, ma privi di dichiarazioni di conformità.

Gli ambienti di entrambi gli appartamenti si presentano salubri e in uno stato di sufficiente conservazione e di manutenzione.

Il cespite pignorato è confinante lato sud-est con vano scala ed in proiezione con la p.lla 1168 (proprietà -----), lato nord-est con la p.lla 712 (proprietà -----), lato sud-





ovest con la p.lla 513 (proprietà -----), lato nord-ovest con la corte comune al fabbricato, che lo separa dalla Via Vittorio Emanuele.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile è a sei piani fuori terra, oltre piano seminterrato. Presenta una struttura intelaiata portante in cemento armato, muratura di tompagno con laterizi e camera d'aria, solai del tipo misto con travetti in cemento armato e tavelloni in laterizio, muniti di soletta collaborante. I tramezzi sono realizzati in mattoni forati e la copertura si presenta a falda con soletta armata e manto di tegole.

I piani in elevazione sono adibiti a civile abitazione, il piano terra a locali ad uso commerciale, mentre il piano seminterrato è adibito a garage.

L'edificio non è dotato di ascensore.

Il fabbricato è posto nell'area urbana centrale a confine con il centro storico e trattasi di zona completa di urbanizzazione principale e secondaria.

La zona urbana in cui ricade l'edificio in questione è attraversata dalla strada principale, dorsale viaria del Comune di Roggiano Gravina, Via Vittorio Emanuele, su cui è prospiciente l'edificio e sulla quale si affaccia il suo androne di accesso. La zona è ben collegata con le altre strade principali limitrofe all'area urbana e dista qualche chilometro dall'arteria dell'Autostrada Salerno-Reggio Calabria.

**Quesito 5. Verifica della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.**

Negli atti della procedura il bene pignorato di che trattasi viene descritto nel modo seguente:

*"Appartamento al piano secondo, facente parte del fabbricato in Roggiano Gravina alla Via Vittorio Emanuele n. 270, composto da corridoio di accesso, soggiorno-salone, otto vani, tre ripostigli, due bagni, WC e sei balconi, confinante con vano scala, proprietà dei coniugi ----- e ----- ed in proiezione con strada privata di accesso, che separa dalla proprietà di -----, con proprietà -----, proprietà ----- e corte comune, che separa dalla Via Vittorio Emanuele. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al Foglio 34 p.lla 514 sub. 16, Via Vittorio Emanuele, 270, piano 2, Cat. A/3, cl 2, vani 12, sup. cat. 275, r.c. €.681,72"*

Si precisa che riguardo all'indicazione dell'indirizzo, questo è corretto ad eccezione del numero civico che attualmente è n.250, anziché n.270; i dati catastali individuano correttamente l'immobile; la distribuzione dei vani non corrisponde a quella attuale, in quanto trattasi di due appartamenti adiacenti, distinti da accessi indipendenti e



nell'insieme costituiti da due corridoi di accesso, nove vani, due ripostigli, quattro servizi sanitari, sei balconi; i confini relativi alla proprietà ----- (part. 513) e ----- (part. 712) coincidono, così come la proprietà ----- (part. 1168), che pur non corrispondendo a quelli attuali, proprietà -----, hanno in precedenza individuato l'immobile di confine.

I dati riportati negli atti di causa consentono dunque l'individuazione del bene oggetto di pignoramento.

**Quesito 6. Difformità o mancanze della documentazione catastale.**

Da accertamenti presso la banca dati dell'Ufficio del Catasto, oltre alle visure catastali storiche dell'immobile pignorato, si è potuto reperire solo l'elaborato planimetrico e l'elenco degli immobili dell'edificio (Allegato A.4.), Dall'elaborato planimetrico, così come dagli elaborati di progetto approvati dall'U.T.C. (allegati A.4 e A.5), si evince che il fabbricato è dotato di ascensore. Allo stato attuale l'edificio non è dotato di ascensore, e tale area, facente parte del sub. 14 (BCNC) al piano secondo è parte dell'appartamento B.

Sarà necessario predisporre la planimetria catastale del sub. 16, nonché l'elaborato planimetrico per modificare le planimetrie di piano del sub. 14 (BCNC), attraverso una pratica DOCFA, il cui costo ammonta a circa € 500,00 da corrispondere al tecnico incaricato, in aggiunta alle spese catastali che, per un aggiornamento, è pari a € 50,00. Complessivamente si ha una spesa di € 550,00.

**Quesito 7. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roggiano Gravina, il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del C.C. n.12 l'11-04-2007, in via preliminare (allegato A.5), con annesso R.E.U. approvato con delibera C.C. n.26 del 22-05-2009 e D.R. n.31 del 31-07-2009, l'immobile ricade in zona TU1, area urbana centrale, dove è prevista nuova edificazione, ampliamenti, demolizioni cambio d'uso, nonché ristrutturazione dell'edilizia ivi presente, manutenzioni ordinarie e straordinarie.

La zona riguarda edificazioni dal 1945 al 1987, dove prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.



**Quesito 8. Conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative ed esistenza del certificato di agibilità.**

Dalla documentazione amministrativa rilasciata dall'U.T.C. di Roggiano Gravina in data 13-06-2018 (allegato A.5) si è potuto riscontrare che, previo parere favorevole della Commissione di Edilizia del Comune di Roggiano Gravina al progetto redatto dall'arch.----- per la costruzione di un edificio a 6 piani f.t., oltre seminterrato, adibito a civile abitazioni, con la restrizione però di ridimensionare l'altezza di progetto a 11 mt, nel rispetto del Programma di Fabbricazione, ovvero costruendo un edificio di massimo 3 piani f.t, oltre seminterrato, in data 18-12-1973 veniva rilasciata la licenza edilizia n. 42 su domanda della ditta -----, ----- & -----, con la medesima restrizione riportata nella Delibera della Commissione Edilizia Comunale.

In data 21-10-1975 venivano ultimati i lavori, realizzando però un edificio di 6 piani f.t oltre piano seminterrato, in difformità del titolo abilitativo edilizio violando le norme urbanistiche; tuttavia in data 22-02-1980 si attestava l'avvenuto deposito al Genio Civile di Cosenza della relazione di collaudo del fabbricato a firma dell'ing. -----; successivamente la ditta ----- chiedeva il certificato d'uso relativo al fabbricato a sei piani f.t. e con decreto prefettizio n. 1377 del 03-03-1980 si concedeva l'uso del fabbricato limitatamente al piano seminterrato, al piano terra, primo e secondo piano.

Il 30-08-1986 il sig. ----- e il sig. ----- avanzavano istanza di condono per ottenere in sanatoria l'approvazione delle opere non conformi alla licenza edilizia di cui alla legge 28-02-1985, n.47; nella fattispecie la richiesta di condono in sanatoria veniva fatta sul mod.47/85-A, ovvero per tipologia di abusi relativi ad "*Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*".

Cronologicamente, agli atti è presente una richiesta di agibilità/abitabilità con prot.n. 1651 del 07-03-1996 e rilascio di autorizzazione di agibilità prot. n. 1832 del 15-03-1996 relativamente ai locali del piano seminterrato e piano terra adibiti ad uso commerciale.

In data 21-10-1996 prot. n. 6577 con pratica n. 254/86 il Comune di Roggiano Gravina concedeva in sanatoria il condono delle opere abusivamente realizzate.

Nella documentazione comunale non è presente richiesta di agibilità per gli altri piani dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stato realizzato in difformità al progetto approvato, tenuto conto però che trattasi di una variazione della tramezzatura dei locali, che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e non alterazioni



volumetriche. Gli abusi possono essere sanati attraverso una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 22 del DPR n.380/01 e successivamente si potrà provvedere alla richiesta di autorizzazione di agibilità dell'immobile.

La procedura di sanatoria comporterà la spesa dei seguenti oneri:

- bolli e diritti di segreteria (SCIA e richiesta di agibilità) € 300,00
- sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria € 516,00
- onorario tecnico incaricato € 500,00

per una spesa complessiva di € 1316,00.

**Quesito 9. Vendibilità dei beni pignorati in uno o più lotti.**

L'immobile oggetto del pignoramento è un'unità immobiliare ben definita e costituita da due appartamenti per civile abitazione; l'appartamento A è utilizzato come residenza abitativa, mentre l'appartamento B è utilizzato come magazzino/deposito.

Essendo entrambi identificabili come singole unità abitative avendo una propria autonomia funzionale, ma sottese ad un unico subalterno, il sottoscritto CTU il 13-07-2018 avanzava richiesta al G.E. di essere autorizzato al frazionamento del lotto. A seguito di richiesta di chiarimenti del 01-08-2018 che motivino la scelta, si provvedeva a precisare con risposta del 06-08-2018, che ai fini della vendita l'immobile frazionato esprimeva maggiore appetibilità commerciale; tuttavia in mancanza di una motivazione puramente tecnica, l'istanza veniva rigettata con nota del 16-08-2018.

Da quanto detto si ritiene di considerare il bene oggetto del pignoramento come unico Lotto, indicato come lotto 1.

**Quesito 10. Divisibilità pro quota dell'immobile pignorato**

L'immobile pignorato è in piena proprietà, per la quota 1/1, in capo all'esecutato.

**Quesito 11. Stato occupazionale degli immobili e acquisizione del titolo di possesso**

In merito allo stato di occupazione, in riferimento al fatto che l'immobile è costituito da due appartamenti, alla data del sopralluogo, secondo la planimetria allegata (Allegato A.7.) l'appartamento A è occupato, mentre l'appartamento B è attualmente libero.

Il C.T.U. ha proceduto ad acquisire il titolo di possesso in capo al sig. \_\_\_\_\_, che consiste nell'atto di donazione con trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate di



Cosenza il 01-07-2002 n.11103 R.P. e n. 14217 R.G. dell'atto di donazione a rogito del Notaio E.C. Cristofaro del 21-06-2002 n.rep. 60470, per la piena proprietà.

**Quesito 12. Occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato**

L'appartamento A (allegato A.7) è residenza abitativa della famiglia dell'esecutato; comunque è in corso una procedura di separazione tra coniugi presentata al Tribunale di Cosenza in attesa di comparizione delle parti fissata per l'udienza del 25-10-2018.

**Quesito 13. Esistenza di vincoli e diritti sui beni pignorati**

Dalla documentazione rilasciata dall'U.T. del Comune di Roggiano Gravina l'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e non sono presenti diritti demaniali.

Si riporta solo il vincolo sismico, ai sensi della legge n.64/74 e della L.R. n.7/98 e s.m.i. In sede di sopralluogo si poteva accertare che il fabbricato non è attualmente assoggettato ad alcuna amministrazione condominiale.

**Quesito 13bis. Spese di gestione, manutenzione e condominiali non pagate**

In mancanza di una gestione condominiale non si rilevano spese accessorie per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

**Quesito 14. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.**

Il bene può essere stimato e valutato sotto diversi criteri e profili economici; la scelta dipende essenzialmente ma, non esclusivamente dallo scopo che la stima si prefigge, nonché dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso specifico dovendo determinare il valore venale o quale prezzo assumerebbe quel bene se fosse posto in vendita, il criterio adottato è quello del "valore di mercato", che consiste nel determinare il più probabile valore se quel bene venisse posto sul mercato in vendita. La determinazione del più probabile valore di mercato rappresenta dunque il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore monetario dell'immobile (prezzo di mercato). L'abilità del perito è quella di far coincidere il più possibile il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per il bene stesso.



Per la determinazione del valore dell'immobile è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo (o per confronto diretto): esso si basa sul reperimento di dati relativi a beni dalle caratteristiche simili a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/mq, €/mc, €/vano) ubicati nella stessa zona del bene oggetto di stima. Le fonti di informazione utilizzate per la stima derivano da agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio della provincia di Cosenza, nella fattispecie nel Comune di Roggiano Gravina (CS), la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e il Borsino Immobiliare.

Il valore unitario scelto tiene conto delle indagini svolte prendendo in esame immobili simili e considera tutte le condizioni, intrinseche ed estrinseche, di natura tecnica ed economica dello stesso immobile.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, nel caso in specie, la valutazione è stata eseguita tenendo conto di alcuni tra questi fattori, come l'ubicazione, la consistenza e destinazione del bene, le caratteristiche costruttive e rifiniture, nonché lo stato di conservazione generale e l'esposizione.

Quale parametro di riferimento per esprimere il valore medio unitario di mercato degli immobili è stato preso in considerazione la superficie commerciale (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa) che è data dalla somma della superficie residenziale (superficie utile calpestabile, superfici occupate dalle pareti divisorie interne (non portanti) e superfici occupate dalle pareti portanti interne e perimetrali, conteggiate al 50%) con la superficie non residenziale, costituita dai balconi coperti, valutati al 25%.

Il bene in trattazione è un'abitazione di tipo economico ed è ubicato nel centro urbano di Roggiano Gravina. Con riferimento alle diverse zone urbane e alla tipologia dell'unità immobiliare di tipo economico, sulla scorta delle indagini fatte sono stati individuati i valori medi unitari di mercato, in particolare dalle proposte rilevate presso:

- Le agenzie immobiliari prezzo medio unitario di 500 €/mq;
- Quotazione Osservatorio Mobiliare e Immobiliare dell'agenzia delle Entrate II° semestre 2017 zona centrale) valore min-max 500-740 €/mq stato conservativo normale, quindi un valore medio di €/mq 620,00;
- Borsino immobiliare fascia media 523 €/mq

**In considerazione delle condizioni di conservazione dell'immobile che possono ritenersi sufficienti, si determina come prezzo di mercato 547,00 €/mq, quale valore medio tra i prezzi individuati dall'indagine immobiliare.**



Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è necessario parametrizzare il suddetto prezzo di mercato rispetto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame attraverso opportuni coefficienti correttivi. Tenuto conto che gli edifici della zona hanno caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ma visto che trattasi di immobile al piano secondo di un edificio a 6 piano f.t privo di ascensore, il parametro d'incidenza correttivo del prezzo di mercato può essere ragionevolmente posto pari a 0,9. Tale coefficiente costituisce termine di comparazione globale del valore unitario dell'immobile in esame rispetto a quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di "media statistica" e assunto quale riferimento ideale.

**Pertanto il prezzo di mercato può essere assunto pari a 492,00 €/mq.**

Rinviano all'allegata planimetria (allegato A.7) riguardo la disposizione interna dei vani per l'individuazione della superficie residenziale e non residenziale, tenuto conto delle giuste approssimazioni in termini di superficie, si ha

<b>Appartamento A</b>	
Superficie residenziale	Sr= 117,0 mq
Balconi (25%)	Snr= 7,00 mq
<b>Superficie commerciale</b>	<b>Sc=Sr+Snr= 124,00 mq</b>
<b>Probabile Valore di mercato è di 492 €/mq x 124,00 mq= € 61.008,00</b>	
<b>Appartamento B</b>	
Superficie residenziale	Sr= 132,00 mq
Balconi (25%)	Snr= 8,00 mq
<b>Superficie commerciale</b>	<b>Sc=Sr+Snr=140 mq</b>
<b>Probabile Valore di mercato è di 492,00 €/mq x 140,00mq= € 68.880,00</b>	

In riferimento al quesito 9, per cui i due appartamenti sono da considerarsi nel loro insieme un lotto unico, il valore di mercato totale è pari a € 129.888,00

Tale valore di mercato deve essere decurtato del 15% che tiene conto degli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Il valore di mercato dell'immobile, al netto della decurtazione, è € 110.404,80; a tale valore devono essere detratte le spese per l'aggiornamento catastale di € 550,00 e le spese per la sanatoria, che ammontano a € 1.316,00.



In definitiva il valore di vendita dell'immobile è di € 108.538,80, ovvero in cifra tonda € 108.540,00.

**Quesito 15. Foglio Riassuntivo**

Sulla scorta della documentazione in atti e dagli accertamenti eseguiti si può dare risposta al quesito come segue:

**Foglio riassuntivo**

**LOTTO 1 - Immobile al secondo piano di un edificio a più piani posto in zona urbana centrale** del Comune di Roggiano Gravina (CS), in via Vittorio Emanuele, 250, censito al N.C.E.U. al Foglio 34 del Comune di Roggiano Gravina, p.lla 514 sub.16 cat. A/3.

L'immobile è costituito da due appartamenti adiacenti e distinti con accessi indipendenti dal vano scale. L'appartamento ubicato sul lato sud-ovest dell'edificio si compone di 3 camere da letto, cucina, salone, doppi servizi igienici e ripostiglio; possiede una superficie calpestabile di circa 96 mq, oltre balconi. Affaccio su Via Vittorio Emanuele e corte del fabbricato. E' attualmente occupato. L'appartamento con esposizione lato nord-est si compone di 2 camere da letto, cucina, soggiorno-salone, doppi servizi igienici e ripostiglio, per una superficie calpestabile di 120 mq, oltre balconi. Affaccio su Via Vittorio Emanuele e su corte del fabbricato. E' attualmente libero.

Il lotto unico ha una superficie commerciale 264 mq. Fa parte di un fabbricato costruito nel 1975 e sono presenti abusi edilizi, che riguardano la distribuzione degli spazi interni, sanabili ai sensi dell'art. 22 del DPR n.380/01, oltre ad un aggiornamento catastale.

E' in piena proprietà, confina con corpo scala e in proiezione, con corte comune e particelle di altra proprietà.

**Prezzo base del lotto a base d'asta (in cifra tonda) = € 108.540,00**

Con la presente relazione estimativa il C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatale.

Con osservanza

Zumpano li, 30-08-2018

