

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

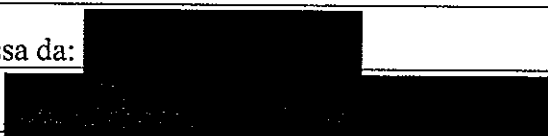
G.I. Dott.ssa GOGGIAMANI Francesca

☪ • ✎ • ☪

Vertenza n. 229/09

promossa da:

contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con ordinanza n.2198/2011, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto ing. Milizia Gianluca in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 4539, codice fiscale MLZGLC78T17D086S; con studio in Via della Libertà, 12 a Pietrafitta (CS); tel. 0984.424330, Cell. 346.8562722 E-Mail gianlucamilizia@yahoo.it, invitandomi a comparire all'udienza del 07/02/2012 per il giuramento di rito e la formulazione dei seguenti quesiti:

1) verificchi, 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 alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; e) 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 immobiliari 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, n.380 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 tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto 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 dal coniuge separato o dall'ex coniugo 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 riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. spedite il 29/02/2012, (ved. All.1) le operazioni peritali di rito presso l'immobile oggetto di causa, sito in Cerisano (CS) alla Via Senatore Nicola Vaccaro n. 26, ebbero inizio il giorno 12 marzo 2012 alle ore 10:00 e si conclusero lo stesso giorno alle ore 10:56.

Come risulta dal verbale di sopralluogo, allegato alla presente, (ved. All.2), erano presenti, oltre al sottoscritto CTU ed al suo collaboratore tecnico di fiducia l'ing. [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] (esecutata), la sig.na [REDACTED] (figlia degli esecutati) e il sig. [REDACTED] (genitore dell'esecutata).

Durante il sopralluogo, effettuai un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi (ved. All.21) e iniziai, assistito dal mio collaboratore tecnico di fiducia, le operazioni di rilievo metrico, sia all'esterno che all'interno dello stesso, al

fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore del bene pignorato.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cerisano (CS) e presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) di Cosenza.

Dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del G.E., contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, provvederò a trasmettere copia della relazione (priva degli allegati), a mezzo raccomandata A/R, al creditore ed agli esecutati.

3. Descrizione sintetica dell'immobile pignorato

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ove è insorta la controversia tra le parti, ritengo opportuno preliminarmente procedere ad una descrizione sintetica dell'immobile pignorato: trattasi di un appartamento, con destinazione abitazione civile, di proprietà degli esecutati, ubicato al piano primo di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare, sito nel Comune di Cerisano (CS) alla via Senatore Nicola Vaccaro n.26.

4. Risposte ai quesiti

4.1 Primo quesito

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi di cui all'ex art. 567, 2° comma, c.p.c. e precisamente sono stati allegati:

- certificazione notarile sostitutiva (*ved. All.20*) del certificato ipotecario ventennale, redatta dal Notar Luigi De Santis, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari (giusto quanto disposto dalla Legge n.302/98 e ss. mm. e ii.), relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

- documenti catastali, acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, quali visura catastale (*ved. All.4*), estratto di mappa catastale (*ved. All.5*) e planimetria catastale (*ved. All.6*).

Consultando il quadro sinottico della provenienza nel ventennio, riportato nella certificazione notarile allegata (*ved. All.20*), si evince che, l'immobile pignorato è pervenuto in proprietà degli esecutati [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita per Notaio Fabio Posteraro del 29.12.1991, trascritto il 27.01.1992 ai nn. 4021 R.G. e 3822 R.P.. Esiste corrispondenza tra il diritto di spettanza degli esecutati ed il diritto oggetto di pignoramento.

4.2 Secondo quesito

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

- *ipoteca volontaria* a garanzia di mutuo di lire 62.000.000 concesso dall'istituto Bancario San Paolo di Torino Istituto Mobiliare Italiano S.p.A., con sede in Torino, con atto a rogito Notaio Stanislao Amato del 18.11.1998 Rep. 83678, iscritta il giorno 01.12.1998 ai nn. 24386 R.G. e 3635 R.P. per lire 124.000.000 *contro* [REDACTED], per ½ di piena proprietà ciascuno;

- ipoteca legale iscritta in data 11.03.2003 ai nn.6908 R.G. e 1003 R.P. per Euro 107.134,00 a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza e contro [REDACTED], per ½ di piena proprietà;
- ipoteca legale iscritta in data 11.04.2008 ai nn.11170 R.G. e 1982 R.P. per Euro 41.074,74 in favore dell'Equitalia E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza contro [REDACTED], per ½ di piena proprietà;
- pignoramento esattoriale trascritto il 17.11.2008 ai nn.47664 R.G. e 37311 R.P. in favore dell'Equitalia E.T.R. S.p.A. con sede in Cosenza contro [REDACTED], per ½ di piena proprietà;
- pignoramento immobiliare trascritto il 13.01.2010 ai nn.1000 R.G. e 818 R.P. in favore del [REDACTED], con sede in Napoli e contro [REDACTED], per ½ di piena proprietà ciascuno.

4.3 Terzo quesito

Oltre alla visura catastale (*ved. All.4*) ed alla planimetria catastale (*ved. All.6*), in allegato è riportato l'estratto di mappa catastale (*ved. All.5*) che identifica il complesso immobiliare dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento. Si precisa che, il tipo di immobile pignorato non rientra fra quelli trattati nell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*terreni con lottizzazioni abusive*).

4.4 Quarto quesito

L'immobile pignorato consiste in un appartamento destinato a civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare, sito in Cerisano (CS), Via Senatore Nicola Vaccaro, n.26, scala A, piano 1, interno 3.

Da quanto potuto verificare in fase di sopralluogo, risulta che, le parti esterne del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento, sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, il portone principale di accesso al vano scala con ascensore, che consente di raggiungere l'ingresso dell'appartamento al primo piano, è realizzato in lega di alluminio con vetrata, e le parti interne del vano scala, quali pareti verticali e cieli, sono rifinite con idropittura, mentre la pavimentazione è realizzata in marmo (*ved. All.21- dalla foto n.24 in poi*).

L'appartamento, oggetto di pignoramento, si compone di cinque vani principali (cucina, soggiorno e tre camere da letto), di cinque vani accessori diretti (ingresso, corridoio, ripostiglio e due bagni) e di due dipendenze esclusive (terrazzino coperto e loggia) (*ved. All.21- dalla foto n.1 alla foto n.23*).

Millesimi delle parti comuni del condominio: 38/38.

In riferimento alle caratteristiche ed allo stato di conservazione dell'appartamento, si evidenzia che:

- le pareti interne ed il soffitto, rifiniti con idropittura, si presentano in uno stato conservativo tale da richiedere interventi di manutenzione ordinaria;
- i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina, realizzati in piastrelle in ceramica, si presentano in buono stato conservativo;
- gli infissi esterni, in legno con vetro singolo e tapparella avvolgibile in pvc;
- gli infissi interni, in legno tamburato, si presentano in uno stato tale da richiedere interventi di manutenzione straordinaria.

La struttura portante verticale del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento

pignorato, è realizzata in cemento armato, con i solai di piano in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura, probabilmente del tipo a cassa vuota, cioè con intercapedine d'aria e/o materiale isolante.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e predisposizione dell'impianto di riscaldamento (sola installazione delle tubazioni in rame e dei supporti per il fissaggio dei terminali riscaldanti).

Attualmente, come fonte di riscaldamento, è utilizzata una stufa a pellet, installata nel soggiorno (ved. All.21).

Di seguito si riportano i dati metrici dell'appartamento:

- *superficie utile (calpestabile) dei vani principali*

cucina=20.10 mq;

soggiorno=23.10 mq;

stanza da letto1=13.10 mq;

stanza da letto2=14.60 mq;

stanza da letto3=15.60 mq;

- *superficie utile (calpestabile) dei vani accessori diretti*

bagno1=6.20 mq;

bagno2= 6.30 mq;

ripostiglio=3.90 mq;

corridoio=13.30 mq;

ingresso=3.70 mq;

- *superficie delle dipendenze esclusive*

loggia= 9.20 mq;

terrazzo coperto= 17.40 mq.

- *superficie lorda dell'appartamento=146 mq;*

- *altezza netta interna=2.80 m;*

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, (ved. All.4), risultano i seguenti dati catastali identificativi dell'appartamento pignorato:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerisano

Foglio 17, particella 127, sub 14, categoria A/2, classe 1,
consistenza 7 vani, rendita euro 542,28;

Partita 1000807;

Indirizzo Via Senatore N. Vaccaro, piano1, interno 3, scala A.

Analizzando la documentazione presente nel fascicolo, l'elaborato planimetrico (ved. All.7) e la planimetria catastale (ved. All.6) acquisite dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, ed ancora la planimetria del progetto approvato (ved. All.11) e la planimetria ricostruita in seguito al sopralluogo effettuato (ved. All.20), si evince che, l'appartamento confina, verso sud, con il vano scala comune e l'appartamento int. 2 di altra proprietà della scala A, verso est ed ovest con la corte comune del complesso edilizio, e verso nord, con l'appartamento int. 14 della scala B e la corte comune del complesso edilizio.

La zona dove sorge il complesso immobiliare, di cui fa parte l'appartamento pignorato, dista circa 300 m dal municipio della città, con vista sulla strada comunale Via Senatore Nicola Vaccaro, vicina ai principali servizi pubblici (poste, attività commerciali, scuole, municipio, caserma dei carabinieri) e ben collegata alle restanti zone del centro abitato. Trattasi di buona posizione dal punto di vista residenziale, in quanto posta nel centro di Cerisano ed a circa 10 km dalla città di Cosenza; si precisa, inoltre che, all'interno del suddetto

complesso immobiliare, sono presenti alcune attività commerciali ed una farmacia. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di spazi verdi ed è caratterizzata in prevalenza dalla presenza di residenze unifamiliari di medie dimensioni.

4.5 Quinto quesito

Non risulta alcuna difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

4.6 Sesto quesito

Analizzando la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, si evince che, l'appartamento pignorato risulta regolarmente accatastato e la planimetria catastale (*ved. All.6*) risulta conforme allo stato attuale e di progetto.

4.7 Settimo quesito

La zona dove sorge il complesso residenziale, di cui fa parte l'appartamento pignorato, per quanto stabilito dallo strumento urbanistico attualmente in vigore, ricade interamente in zona denominata "ZONA B COMPLETAMENTO CENTRO" (*ved. All.12*), con destinazione d'uso residenziale. Tale zona comprende la parte dell'abitato di formazione più recente, ma con caratteri ambientali tali da essere meritevoli di conservazione.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cerisano è un Piano di Fabbricazione approvato con Delibera Consiliare n.14 del 13/07/1990, con approvazione de ██████████ (Comitato Regionale di Controllo) n.54357 del 06/09/1990 e con Visto del Genio Civile n.11421/145 del 17/01/1990 e n.12692 del 04/07/1990. Secondo quanto contenuto nell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F. (*ved. All.13*), per la zona B, l'edificazione

avviene mediante singole concessioni edilizie ed è permessa per la sola residenza su lotti di 500 mq minimo o di 250 mq per gli edifici in aderenza. Solo eccezionalmente il lotto minimo potrà essere ridotto, in presenza dei seguenti presupposti: qualora si tratti di lotti già preesistenti, non provenienti da atto pubblico intervivos, o qualora si tratti di costruzione di modesta entità per uso familiare. Si dovranno rispettare i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario $I_f=1,5$ mc/mq;
- Altezza massima =12,50 m;
- Indice di copertura =35%;
- Numero di piani max ammesso =4;
- Distacco minimo dagli edifici: in rapporto all'altezza minima =1/1 m/m, assoluta =10 m;
- Distacco minimo dai confini: in rapporto all'altezza minima = 1/2 m/m, assoluta =5 m;
- Distacco minimo dai cigli stradali = 5m.

4.8 Ottavo quesito

Dalla documentazione acquisita presso l'U.T.C., è emerso che:

- in data 13/02/1991, l'Ufficio del Civile di Cosenza ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori relativi alla costruzione del complesso residenziale di cui fa parte l'appartamento pignorato (*ved. All.16*);
- in data 28/06/1991, con il n.719, il sig. Sindaco del Comune di Cerisano, rilascia concessione edilizia (*ved. All.9*) per la costruzione del complesso residenziale di cui fa parte l'appartamento pignorato;
- in data 27/11/1992, con protocollo n.17590, l'Ufficio del Genio

Civile di Cosenza, attesta la conformità delle opere realizzate alle norme di edilizia antisismica (ved. All. 15);

- nel mese di agosto del 1992, con prot. 002150, è stata acquisita agli atti del comune di Cerisano, l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, di avvenuto deposito della relazione a struttura ultimata del complesso residenziale;

- in data 29/09/1992, con prot. 16493, è stato depositato, presso l'Ufficio del Genio Civile il certificato di collaudo delle opere realizzate, a firma del collaudatore ing. [REDACTED] (ved. All. 18);

- per quanto riportato nel certificato di conformità delle opere realizzate alle norme di edilizia antisismica (ved. All. 15), rilasciato in data 27/11/1992, con protocollo n.17590, dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, si precisa che il certificato di collaudo depositato in data 29/09/1992, a firma del collaudatore ing. [REDACTED] (ved. All. 18), è stato successivamente rettificato in data 03/11/1992 e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 20/11/1992 con prot. n. 19170;

- non esiste richiesta del certificato di agibilità.

Dalle ricerche effettuate, si precisa, inoltre che, i dati catastali riportati nella concessione edilizia (ved. All.9) sono corretti, e la planimetria dell'appartamento pignorato (ved. All.11), allegata alla stessa, risulta essere conforme allo stato attuale.

4.9 Nono quesito

Da quanto verificato analizzando l'appartamento in sede di sopralluogo, gli

atti di causa e l'andamento attuale del mercato immobiliare nella zona di Cerisano, ritengo che non sia possibile vendere l'appartamento in lotti separati poiché, a mio parere, lo stesso risulta inscindibile.

4.10 Decimo quesito

L'immobile non risulta pignorato pro-quota, infatti la proprietà ed il pignoramento dello stesso risulta a nome dei soli esecutati.

4.11 Undicesimo quesito

L'appartamento risulta occupato dai legittimi proprietari.

Dalle analisi effettuate si evince che, la data in cui l'immobile pignorato è pervenuto in proprietà dei sigg. esecutati [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, risulta anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, infatti:

- nel 29/12/1991 avviene la stipula dell'atto di compravendita (Rep. 24674-

Notaio Fabio Posteraro);

- nel 27/01/1992 avviene la trascrizione dell'atto di compravendita (R.G. 4021, R.P. 3822);

- nel 13/01/2010 avviene la trascrizione del pignoramento (R.G. 1000, R.P. 818).

Non risultano registrati contratti di locazione, relativi all'immobile pignorato.

4.12 Dodicesimo quesito

L'immobile pignorato non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniugo del debitore esecutato.

4.13 Tredicesimo quesito

Non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di

indivisibilità.

Per come dichiarato dallo studio MAC di Cosenza, sito in Via C. Tripodi, amministratore del condominio dove è ubicato l'appartamento pignorato, esistono degli oneri a carico degli esecutati, ad oggi non pagati, che ammontano ad euro 4.700,00, relativi a spese di gestione e manutenzione condominiale. Tali spese saranno sottratte al valore del bene in quanto gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

4.14 Quattordicesimo quesito

Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell'appartamento.

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione

analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- K_1 coefficiente che tiene conto degli elementi che permettono di valutare l'appetibilità della zona;
- K_2 coefficiente che tiene conto dell'incidenza della superficie dell'appartamento;
- K_3 coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.);
- K_4 coefficiente che tiene conto della posizione di piano dell'appartamento all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore;
- K_5 coefficiente che tiene conto della posizione panoramica, del tipo di affaccio e luminosità dell'immobile;
- K_6 coefficiente che tiene conto di particolari caratteristiche dell'appartamento (altezza degli ambienti, corretta distribuzione degli spazi, tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona, presenza di accessori utili o costosi, presenza di bagni cechi, etc);
- K_7 coefficiente che tiene conto dell'incidenza di eventuali lavori di ristrutturazione sul valore dell'appartamento;
- V_m valore medio di zona.

Il valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione

analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + z \cdot S_3 \dots$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- S_L (superficie lorda appartamento): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;
- $S_1, S_2, S_3 \dots$ (superficie degli accessori): superficie delle dipendenze e delle pertinenze dell'appartamento, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;
- x, y, z : coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle dipendenze e delle pertinenze dell'immobile.

– Calcolo della superficie commerciale S_c dell'appartamento pignorato.

L'appartamento, ha una superficie lorda S_L pari a 147 mq. La superficie lorda è da intendersi comprensiva dei muri interni e perimetrali. Le dipendenze esclusive, quali terrazzo coperto e loggia, presentano rispettivamente una superficie pari a $S_1 = 17.40$ mq e $S_2 = 9.20$ mq.

Di conseguenza la superficie commerciale risulta:

$$S_c = S_L + (S_1 \times 0.30) + (S_2 \times 0.40) = 147 + (17.40 \times 0.30) + (9.20 \times 0.40) = 156 \text{ mq.}$$

– Valori dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento utilizzati.

$$K_1 = 1.30, K_2 = 0.95, K_3 = 0.98, K_4 = 0.96, K_5 = 0.9, K_6 = 0.96 \text{ e } K_7 = 0.95.$$

– Valore V_m medio di zona utilizzato.

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre 2011

(ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, Zona Centrale del Comune di Cerisano, con riferimento ad immobili residenziali nuovi e/o di recente costruzione di tipo civile, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad 820,00 €/mq e un valore minimo pari ad 560,00 €/mq al mq di superficie lorda.

Si utilizza un valore di 750 €/mq.

– Calcolo della valore unitario V_i dell'appartamento pignorato.

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 1.30 \times 0.95 \times 0.98 \times 0.96 \times 0.90 \times 0.96 \times 0.95 \times 750 \text{ €/mq} = 715.26 \text{ €/mq}$$

– Calcolo del valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

$$V_a = S_c \times V_i = 156 \text{ mq} \times 715.26 \text{ €/mq} = 111.580,28 \text{ €}$$

Valore base di stima = 111.500,00 €

Prezzo base dell'immobile:

$$111.500,00 - 4.700,00(\text{oneri condominiali da sottrarre}) = 106.800,00$$

5. Conclusioni

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del lotto di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

LOTTO

Descrizione e Composizione	Appartamento, ubicato al piano primo di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare. Si compone di una cucina, un soggiorno, tre stanze da letto, due bagni, un ripostiglio, ingresso e corridoio, un terrazzino coperto e loggia, quest'ultimi comunicanti, rispettivamente, con il soggiorno e la cucina.	
Ubicazione	Comune di Cerisano (CS) alla via Senatore Nicola Vaccaro n.26.	
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Cerisano, Foglio 17, particella 127, sub 14, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 542,28, Via Senatore N. Vaccaro, piano 1, interno 3, scala A.	
Natura e Titolarità Giuridica de Diritto Oggetto di Stima	Proprietà per diritti in ragione di 1/2 ciascuno degli esecutati, XXXXXXXXXX , coniugi in regime di comunione legale dei beni	
Determinazione Prezzo Base	Valore base di stima	111.500,00
	Sottrazione oneri condominiali	€ 4.700,00
	Prezzo Base	106.800,00

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Il foglio riassuntivo, relativo all'immobile pignorato, è riportato alla pagina successiva all'elenco degli allegati.

Elenco allegati alla presente relazione:

All. 1. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle

operazioni peritali con sopralluogo;

All. 2. Verbale di sopralluogo;

All. 3. Lettera di accompagnamento della relazione spedita agli
esecutati e al creditore;

All. 4. Visura catastale storica dell'immobile;

All. 5. Estratto di mappa catastale;

All. 6. Planimetria catastale dell'immobile;

All. 7. Elaborato planimetrico catastale;

All. 8. Richiesta documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Cerisano;

All. 9. Concessione edilizia n.719 del 28/06/1991, rilasciata dal
Sindaco del Comune di Cerisano;

All. 10. Planimetria d'insieme – elaborato grafico allegato alla
concessione edilizia n.719 del 28/06/1991;

All. 11. Planimetria del piano primo del fabbricato dove è ubicato
l'appartamento pignorato – elaborato allegato alla concessione
edilizia n.719 del 28/06/1991;

All. 12. Stralcio dello strumento urbanistico e relativa legenda;

All. 13. Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione zona B di
completamento;

All. 14. Tabella dei tipi edilizi zona B di completamento;

All. 15. Attestazione dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza,
protocollo n.17590, del 27/11/1992, che attesta la conformità delle
opere realizzate alle norme di edilizia antisismica;

All. 16. Copia nulla osta del Genio Civile di Cosenza, ad iniziare i
lavori di costruzione, prot. 1842, del 13/02/1991;

All. 17. Certificato di avvenuto deposito della relazione a struttura ultimata;

All. 18. Certificato di avvenuto deposito del collaudo statico;

All. 19. Relazione Notarile Ventennale;

All. 20. Rilievo planimetrico appartamento;

All. 21. Documentazione fotografica;

All. 22. Rilievo planimetrico che identifica i punti di scatto delle foto all'interno dell'appartamento.

All. 23. Istanza di proroga consegna elaborato peritale.

Il C.T.U. incaricato

Ing. Gianluca Milizia

Pietrafitta, li 11/06/2012