

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA IANNI GIUSI

PROCEDIMENTO N. 99/2019 R.G.E.

PROMOSSO DA:



NEI CONFRONTI DI:



IL C.T.U.

ING. FRANCESCO GUCCIONE

INDICE

1	PREMESSA	4
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	10
3	RISPOSTE AI QUESITI	12
3.1	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 1</i>	12
3.2	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 2</i>	12
3.3	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 3</i>	13
3.4	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 4</i>	13
3.5	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 5</i>	14
3.6	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 6</i>	15
3.7	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 7</i>	15
3.8	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 8</i>	15
3.9	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 9</i>	16
3.10	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 10</i>	16
3.11	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 11</i>	16
3.12	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 12</i>	16
3.13	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 13</i>	16
3.14	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 13 BIS</i>	16
3.15	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 14</i>	16
3.16	<i>RISPOSTA AL QUESITO N. 15</i>	18
4	CONCLUSIONI.....	19
5	PROSPETTO RIASSUNTIVO	20
	ALLEGATO N. 1: PROVVEDIMENTO DI NOMINA CTU DEL 31.12.2019.....	21
	ALLEGATO N. 2: MAPPA CATASTALE	22
	ALLEGATO N. 3: PLANIMETRIA CATASTALE.....	23
	ALLEGATO N. 4: VISURA CATASTALE STORICA	24
	ALLEGATO N. 5: ISPEZIONI IPOTECARIE	25
	ALLEGATO N. 6: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI COSENZA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA -.....	26
	ALLEGATO N. 7: ESTRATTO ACCESSO ATTI COMUNE COSENZA: ESTRATTO DEL PROGETTO AUTORIZZATO, LICENZA DI COSTRUZIONE N. 50 DEL 08.06.1962, LICENZA DI COSTRUZIONE N. 96 DEL 9.12.1963, CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 04.05.1964.....	27
	ALLEGATO N. 8: COMUNICAZIONI INIZIO OPERAZIONI PERITALI	28
	ALLEGATO N. 9: RILIEVO METRICO SOPRALLUOGO.....	29

ALLEGATO N. 10: RILIEVO FOTOGRAFICO SOPRALLUOGO	30
ALLEGATO N. 11: VERBALE SOPRALLUOGO	31
ALLEGATO N. 12: RICHIESTA CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO.....	32
ALLEGATO N. 13: PIANTA QUOTATA APPARTAMENTO STATO ATTUALE.....	33

1 PREMESSA

Con decreto di nomina del 31 dicembre 2019 (cfr. **allegato n. 1**), il Giudice dell'esecuzione Ill.ma Dott.ssa Giusi Ianni, nominava il sottoscritto ing. Francesco Guccione, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3776, quale esperto stimatore della Procedura esecutiva n. 99/2019 R.G.E., promossa da [REDACTED] (quale creditore procedente) in danno del sig. [REDACTED] (quale debitore), per la stima del compendio pignorato consistente in: "appartamento sito nel Comune di Cosenza alla Via Panebianco, n° 274, posto al secondo piano e riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7 particella 422, sub 67, cat. A/10," per l'intero del diritto di proprietà nella titolarità del medesimo.

A seguito della nomina ricevuta, lo scrivente veniva convocato innanzi al cancelliere, per l'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento, il giorno 15.1.2020, ore 12:00, ove, su disposizione del Giudice dell'esecuzione, venivano affidati all'esperto i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle 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 – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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. Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza delle documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

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); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

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'art.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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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;

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 al 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 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a)

specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando 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, e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12) ove l'immobile sia occupato dal 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;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento,

sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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 consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in vin riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti dalla parte procedente, il sottoscritto CTU in data 05.03.2020 iniziava nel concreto l'incarico affidatogli, effettuando le indagini preliminari di rito e ottenendo, per l'immobile in esame, la seguente documentazione:

- Mappe, planimetrie, e visure catastali storiche e aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizi catastali (cfr. **allegato n. 2,3,4**);
- Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare (cfr. **allegato n. 5**);

Avendo verificato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva, identificato in N.C.E.U. del Comune di Cosenza al F. 7 p.lla 422 sub 67 e situato in Cosenza (CS) alla Via Panebianco n. 274, piano 2°, fa parte di un edificio di maggiore consistenza e dimensioni realizzato con Licenza di Costruzione n. 50 del 08.06.1962 e successiva Licenza di Costruzione n. 96 del 9.12.1963 dalla ditta [REDACTED], provvedevo in data 27.05.2020 alla richiesta di accesso agli atti in possesso del Comune di Cosenza - Settore Edilizia privata - (cfr. **allegato n. 6**), per prendere visione ed eventualmente estrarre copia dei documenti facenti parte della pratica edilizia per la costruzione dell'edificio di cui sopra, ottenendo in data 19.06.2020 estratto del progetto autorizzato in copia, copia Licenza di Costruzione n. 50 del 08.06.1962, copia Licenza di Costruzione n. 96 del 9.12.1963 nonchè copia Certificato di abitabilità del 04.05.1964 (cfr. **allegato n. 7**).

In data 04.06.2020, provvedevo a comunicare, a mezzo di raccomandata alla parte esecutata e a mezzo pec al creditore procedente per il tramite del suo difensore (cfr. **allegato n. 8**), l'inizio delle operazioni peritali, che, inizialmente previsto per giorno 29.06.2020, è stato anticipato su richiesta dell'avvocato della parte debitrice al 17.06.2020 alle ore 12.00 presso l'appartamento oggetto di pignoramento in Cosenza, Via Panebianco n. 274 piano 2°.

Presso il luogo indicato, era presente l'avv. [REDACTED] per la parte esecutata, mentre nessuno partecipava per la parte procedente che, comunque, aveva precedentemente comunicato a mezzo pec, di non avere intenzione di partecipare alle operazioni.

Dopo aver dato lettura dei quesiti formulati dal sig. Giudice è stato effettuato un attento sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento quale *“appartamento sito nel Comune di Cosenza alla Via Panebianco, n° 274, posto al secondo piano e riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7 particella 422, sub 67, cat. A/10”* durante il quale si è proceduto ad individuare ad effettuare un rilievo metrico (cfr. **allegato n. 9**) e fotografico dei beni (cfr. **allegato n. 10**). Alle ore 12:23 si concludeva il sopralluogo e si stilava relativo verbale (cfr. **allegato n. 11**).

Di seguito si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato immobiliare della zona in cui risiedono gli immobili; è stato richiesto a mezzo pec (cfr. **allegato n. 12**) in data 02.07.2020 al

Comune di Cosenza il certificato di residenza storico dell'esecutato che però alla data di chiusura delle operazioni peritali non risulta ancora pervenuto; infine si è provveduto ad elaborare la pianta delle unità immobiliare oggetto di pignoramento allo stato attuale (cfr. **allegato n. 13**).

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione.

3 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 1

In base agli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare, si conferma la regolarità della documentazione, di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., presente agli atti del procedimento. È stata inoltre verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. L'immobile oggetto di pignoramento risulta di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] i [REDACTED], proprietà pervenuta con atto di donazione a rogito Notaio Zupi di Cosenza del 18.06.1985, trascritto a Cosenza il 11.07.1985 ai numeri 14007 r.g. e 113126 r.p., da potere di [REDACTED] e [REDACTED], e successivo Atto di identificazione Catastale del 02.12.1992 notaio Zupi di Cosenza rep. 15271/5 trascritto il 02.01.1993 ai n. 8/8 (cfr. **allegato n. 5**). È verificata la corrispondenza tra il diritto di spettanza dell'esecutato (piena proprietà) ed il diritto oggetto di pignoramento (piena proprietà).

3.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Sulla scorta dei documenti prodotti (cfr. **allegato n. 5**), nel ventennio l'immobile in questione è soggetto alle formalità pregiudizievoli:

Immobile in Comune di Cosenza (CS) - Catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 422 Subalterno 67

1. ISCRIZIONE del 21/09/2006 - Registro Particolare 6351 Registro Generale 32407
Pubblico ufficiale TROTTA ITALO Repertorio 12963/2890 del 20/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

A favore

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

Cognome [REDACTED] *Nome* [REDACTED]

Nato il [REDACTED] *a* [REDACTED]

Sesso [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED]

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1*

2. TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 17927 Registro Generale 22807
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1568 del
28/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

Cognome [REDACTED] *Nome* [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

3.3 RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Trattandosi di fabbricato urbano, per l'immobile in questione e per la sua corretta identificazione, è stata ottenuta la seguente documentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizi catastali:

- Estratto di mappa catastale scala 1/2000 (cfr. **allegato n. 2**);
- Planimetria catastale scala 1/200 (cfr. **allegato n. 3**);
- Visura storica catastale (cfr. **allegato n. 4**);
- Ispezioni ipotecarie nel ventennio (cfr. **allegato n. 5**)

3.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel comune di Cosenza (CS) alla Via Panebianco n. 274 piano 2° scala B presso il Condominio [REDACTED] Trattasi di un appartamento con destinazione Uffici e studi privati, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza e dimensioni realizzato negli anni 1962÷1964 con struttura in cemento armato a n. 7 livelli fuori terra.

La zona in cui è ubicato l'immobile è centrale, a ridosso della nota via Panebianco, caratterizzata da edifici destinati sia ad residenze che attività commerciali, alberghi, uffici, ecc.; è servita da strade comunali, da servizi e negozi di tutti i tipi, farmacie, da scuole pubbliche primarie e secondarie di primo grado e da luoghi per attività sportive e ricreazione. Trovasi inoltre a pochi minuti dallo svincolo autostradale Cosenza sud.

L'ingresso al vano scala B avviene dalla via Roberto Fagiani da un portone in alluminio e vetro. L'atrio e le scale hanno pavimentazione in marmo.

L'appartamento in questione è raggiungibile sia tramite scala che tramite ascensore. Sullo stesso pianerottolo sono presenti altri due appartamenti. Esso è composto da un ingresso, un lungo disimpegno, n. 4 stanze, n. 1 wc, n. 1 cavedio/ripostiglio e n. 2 terrazzi con affacci su via Roberto Fagiani e via Manlio Rossi. I bagni presentano i pavimenti e rivestimenti in ceramica, mentre il resto dell'appartamento presenta pavimento in graniglia di marmo. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo. Il portone d'ingresso è in legno massello. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia murale e di radiatori in ghisa. I terrazzi hanno pavimenti in ceramica e ringhiere in ferro e vetro. L'altezza dei locali è di m 3.00. L'immobile risulta recentemente tinteggiato internamente. Pavimenti, infissi e impianti, come le finiture esterne, risultano risalire all'epoca di realizzazione del fabbricato con un mediocre stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (cfr. **allegato n. 10**).

Risulta avere una superficie lorda comprensiva delle mura esterne e dei tramezzi di circa m² 84.90 e una superficie di terrazzi pari complessivamente a circa m² 11.10, per una superficie complessiva di 96.00 m², come si evince dalla pianta elaborata dello stato attuale (cfr. **allegato n. 13**).

Confina con altri due appartamenti e con vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza al foglio 7, particella 422 sub 67, zona cens. 2, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 80 m², Rendita € 1.022,58 (cfr. **allegato n. 4**). La consistenza catastale è coerente con lo stato di fatto, così come è verificata la corrispondenza dei dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento.

3.5 RISPOSTA AL QUESITO N. 5

La descrizione attuale del bene risulta la seguente:

“appartamento sito nel Comune di Cosenza alla Via Panebianco, n° 274, posto al secondo piano e riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7 particella 422, sub 67, cat. A/10”, conformemente alla descrizione del bene nell'atto di pignoramento notificato in data 28.06.2019.

3.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Dall'esame della documentazione catastale, sono emerse lievi difformità tra la planimetria presente in N.C.E.U. e lo stato di fatto. Risulta quindi necessario, per l'aggiornamento del catasto, effettuare una variazione catastale planimetrica per diversa distribuzione degli spazi interni con un costo stabilito in via sommaria di € 500.

3.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 7

I beni oggetto di pignoramento ricadono nel Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto N° 856 del 19/12/1995, in zona B di completamento.

3.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Dall'accesso agli atti del Comune di Cosenza - Settore Edilizia privata - è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato con Licenza di Costruzione n. 50 del 08.06.1962 e successiva Licenza di Costruzione n. 96 del 9.12.1963, e per lo stesso è stato rilasciato Certificato di abitabilità del 04.05.1964. Non sono emerse dall'accesso agli atti altre autorizzazioni, concessioni e pratiche edilizie per l'unità immobiliare in oggetto, a nome sia del costruttore che dell'attuale proprietario.

Da un confronto tra la pianta tipo del progetto autorizzato (cfr. **allegato n. 7**) e lo stato attuale (cfr. **allegato n. 13**), si rilevano le difformità di seguito elencate:

- la destinazione urbanistica originaria è di civile abitazione, mentre l'immobile attualmente è classato catastalmente in categoria A/10 Uffici e studi privati;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la sanatoria di tali difformità è necessario presentare al Comune di Cosenza una S.C.I.A. in sanatoria ed effettuare la variazione catastale dell'appartamento al Catasto Urbano; gli oneri complessivi, valutabili in circa 2.000,00 € (duemila/00 euro), restano, pertanto, a carico dell'aggiudicatario.

3.9 *RISPOSTA AL QUESITO N. 9*

A parere dello scrivente si ritiene che l'intera massa pignorata sia vendibile in un unico lotto, in quanto non comodamente divisibile.

3.10 *RISPOSTA AL QUESITO N. 10*

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

3.11 *RISPOSTA AL QUESITO N. 11*

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero.

3.12 *RISPOSTA AL QUESITO N. 12*

Non ricorre tale caso.

3.13 *RISPOSTA AL QUESITO N. 13*

Non sono emersi vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli o oneri di natura condominiale, nonché l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.14 *RISPOSTA AL QUESITO N. 13 BIS*

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, ammonta a circa € 40/mese.

Non è stato possibile risalire a eventuali spese straordinarie già deliberate ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

3.15 *RISPOSTA AL QUESITO N. 14*

La valutazione del bene oggetto di pignoramento, è stata eseguita con il metodo di stima

sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, situati nella medesima zona o in zone limitrofe e per i quali siano noti i prezzi delle compravendite avvenute in tempi recenti, utilizzando come fonti informative i dati forniti dalle agenzie immobiliari operanti per la zona previo opportuno confronto con le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Ai valori medi rilevati per metro quadrato per le diverse tipologie di superfici commerciali, vengono apportate delle correzioni che tengono conto delle condizioni del bene oggetto di stima, cioè delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali ad esempio lo stato di conservazione e manutenzione, l'epoca di costruzione, l'ubicazione dell'area rispetto al centro urbano, le caratteristiche costruttive e tecnologiche, la qualità dei materiali e delle finiture, la distribuzione degli ambienti, l'esposizione, la veduta, le caratteristiche architettoniche, la facilità e/o comodità d'accesso, la presenza in zona dei servizi principali, eventuali anomalie e carenze, ecc..

Sulla scorta dei valori medi immobiliari riscontrati nella zona in oggetto, in sede di compravendita di unità immobiliari del tipo usato, assimilati a quella in esame, considerato lo stato di conservazione e le rifiniture dell'immobile, e avendo apportato le opportune correzioni sopra citate che tengono conto delle condizioni del bene oggetto di stima, già descritte in precedenza, il prezzo di mercato al mq per il bene oggetto di pignoramento è stabilito in:

- € 1.100,00/m² (diconsi millecento euro al metro quadro) per la superficie interna lorda dell'abitazione;
- € 550,00/m² (diconsi cinquecentocinquanta euro al metro quadro) per le superfici di terrazzi ;

Di conseguenza, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è così determinato:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO AL MQ	TOTALE
Abitazione	84,90 mq	€ 1.100,00	€ 93.390,00
Terrazzi	11,10mq	€ 550,00	€ 6.105,00

per un valore di mercato di **€ 99.495,00 (euro novantanovemilaquattrocentonovantacinque/00)**.

A tale cifra vengono operate le seguenti decurtazioni:

- Spese relative alla pratica di sanatoria edilizia, comprensive di oblazione, oneri di urbanizzazione e spese tecniche. 2.000,00 €
- Abbattimento forfettario del 15% del valore 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.....14.924,25 €

Pertanto il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni è di:

€ 82.570,75 (euro ottantaduemilacinquecentosettanta/75).

3.16 *RISPOSTA AL QUESITO N. 15*

In appendice alla presente perizia è riportato il prospetto riassuntivo richiesto.

4 CONCLUSIONI

Il presente elaborato di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato redatto nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 99/2019 R.G.E. dal sottoscritto ing. Francesco Guccione, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'esecuzione.

Avendo adempiuto fedelmente all'incarico affidatogli, il sottoscritto ringrazia il Sig. Giudice della fiducia riposta e rassegna la presente perizia

Cosenza, li 15.07.2020

Il Consulente Tecnico
Ing. Francesco Guccione

5 PROSPETTO RIASSUNTIVO

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Appartamento sito nel Comune di Cosenza alla Via Panebianco, n° 274, posto al secondo piano e riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7 particella 422, sub 67, cat. A/10.

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza al foglio 7, particella 422 sub 67, zona cens. 2, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 80 m², Rendita € 1.022,58

PREZZO BASE

€ 82.570,75 (euro ottantaduemilacinquecentosettanta/75).

NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Piena proprietà pervenuta con atto di donazione a rogito Notaio Zupi di Cosenza del 18.06.1985, trascritto a Cosenza il 11.07.1985 ai numeri 14007 r.g. e 113126 r.p., da potere di [REDACTED] e [REDACTED], e successivo Atto di identificazione Catastale del 02.12.1992 notaio Zupi di Cosenza rep. 15271/5 trascritto il 02.01.1993 ai n. 8 r.g. e 8 r.p.

ALLEGATO N. 1: PROVVEDIMENTO DI NOMINA CTU DEL 31.12.2019

ALLEGATO N. 2: MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 3: PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO N. 4: VISURA CATASTALE STORICA

ALLEGATO N. 5: ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO N. 6: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI COSENZA -
SETTORE EDILIZIA PRIVATA -

ALLEGATO N. 7: ESTRATTO ACCESSO ATTI COMUNE COSENZA: ESTRATTO DEL
PROGETTO AUTORIZZATO, LICENZA DI COSTRUZIONE N. 50 DEL 08.06.1962,
LICENZA DI COSTRUZIONE N. 96 DEL 9.12.1963, CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL
04.05.1964

ALLEGATO N. 8: COMUNICAZIONI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATO N. 9: RILIEVO METRICO SOPRALLUOGO

ALLEGATO N. 10: RILIEVO FOTOGRAFICO SOPRALLUOGO

ALLEGATO N. 11: VERBALE SOPRALLUOGO

ALLEGATO N. 12: RICHIESTA CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

ALLEGATO N. 13: PIANTA QUOTATA APPARTAMENTO STATO ATTUALE