

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIUSI IANNI

PROCEDIMENTO N. 295/2016 R.G.E.

PROMOSSO DA:

NEI CONFRONTI DI:



INDICE

1	PREMESSA	4
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
3	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	9
4	DESTINAZIONE URBANISTICA	11
5	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	12
5.1	CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.2	ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	15
5.3	CONFINI.....	15
6	CONFORMITA' DEL BENE	15
7	DIFFORMITA' DEL BENE	16
8	SITUAZIONE URBANISTICA	16
9	CONFORMITA' AGLI STRUMENTI ATTUATIVI	16
10	OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI	16
11	OPPORTUNITÀ DI FORMAZIONE IN SINGOLI LOTTI	17
12	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	17
12.1	NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE.....	17
12.2	VINCOLI LOCATIVI.....	17
12.3	STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.....	17
13	VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI	17
13.1	SPESE CONDOMINIALI	18
14	STIMA DELL'IMMOBILE	18
	CRITERI DI STIMA	18
	SUPERFICIE COMMERCIALE	18
	VALORE UNITARIO ORDINARIO.....	18
	VALORE DELL'IMMOBILE	19
15	REGIME FISCALE	19
16	CONCLUSIONI	20
	PROSPETTO RIASSUNTIVO	21
	ALLEGATO N. 13: RILIEVO FOTOGRAFICO	22



ALLEGATO N. 14: PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

32



1 PREMESSA

In data _____ la _____ (per brevità S.p.A.), quale mandataria della REV – Gestione Crediti Società per Azioni, attraverso il proprio legale, Avv. _____, presentava presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza (CS) istanza di vendita di un bene di cui risultano proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ i sig.ri _____ ri nato a _____ il _____ (c.f. _____) e _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) costituito da: “Piena proprietà di un immobile censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Marano Principato (CS), (NCEU) alla _____: foglio _____ particelle graffate n. _____ sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6, R.C. 449,32 €. e n. _____ sub 20 (area di corte esclusiva)”.

Si precisa che, come da documentazione allegata al fascicolo in data _____, la posizione della S.p.A. è stata ceduta alla “ _____ ” la quale, ha conferito mandato all’Avv. _____ di rappresentare e difendere la stessa, nel procedimento R.G.E. 295/2016.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, con ordinanza del 19 febbraio 2018, nominava quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Francesco Domignoni, iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4192 e residente a Mendicino (CS), alla Via San Paolo n. 65.

A seguito della nomina ricevuta, lo scrivente veniva convocato per il giorno 21 marzo 2018 presso il Tribunale di Cosenza (CS) dove prestava il giuramento di rito.

Nel corso dell’udienza, adempite le formalità di legge, la S.V. Ill.ma formulava i seguenti quesiti, assegnando un termine di 45 gg. per il deposito della relazione di perizia, prima della data dell’udienza:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell’esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell’atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardano 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *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 combinato disposto degli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 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'art. 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;*
- 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 dell'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, allo stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod. proc. civ. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stesa;*
- 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 del titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*



13bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 opponibile nei limiti di nove 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 nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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;

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.



2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti dalla parte procedente, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali alle ore 10:00, del giorno 06/06/2018, presso l'immobile oggetto di pignoramento, dandone comunicazione alle parti a mezzo di raccomandata A.R., regolarmente pervenuta ai destinatari (cfr. allegato n. 2).

Successivamente, in data 04/06/2108, l'Avv. _____, a nome e per conto dei sig.ri _____ e _____, comunicava a mezzo posta elettronica certificata che per la succitata data, gli stessi eseguiti, causa pregressi impegni, non potevano essere presenti al sopralluogo. Pertanto, come concordato a mezzo telefonico, e comunicato a mezzo posta elettronica certificata, con l'Avv. _____, la data del sopralluogo veniva posticipata per il giorno 07/06/2018 alle ore 16:30.

In data 06/06/2018, lo scrivente, comunicava a mezzo posta elettronica certificata, all'Avv. _____, la nuova data di sopralluogo presso l'oggetto di pignoramento.

Alla data e nell'ora stabilita, presso il luogo indicato, era presente il sig. _____, esecutato, mentre nessuno interveniva per la parte procedente che, comunque, aveva precedentemente comunicato, tramite il proprio legale, 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 durante il quale si è proceduto ad individuare il fabbricato e ad effettuare un rilievo visivo, metrico e fotografico del bene, prendendo visione anche dell'interno dell'appartamento.

Nel prosieguo delle operazioni peritali il C.T.U. effettuava le indagini di rito, ottenendo, per l'immobile in esame, la seguente documentazione:

- Estratto mappa catastale, visura storica ed elaborato planimetrico dell'immobile in esame;
- Atto di compravendita del _____, Repertorio n. _____, Raccolta n. _____, Pubblico ufficiale Carlo Viggiani (presso Studio Notarile Carlo Viggiani in Cosenza (CS));
- Contratto di finanziamento fondiario del _____, Repertorio n. _____, Raccolta n. _____, Pubblico ufficiale Carlo Viggiani (presso Studio Notarile Carlo Viggiani in Cosenza (CS));
- Visura ipotecaria dell'immobile in esame;
- Copia della *Concessione Edilizia n. _____ e successiva variante n. _____* e *Dichiarazione di agibilità del Progetto di un fabbricato per civile abitazione a tre piani oltre a parziale piano terra con parte seminterrata, per complessive n.8 unità abitative e destinazione commerciale per la parte di piano terra non seminterrata sito in _____, Marano Principato (CS) presentato dal sig. _____, in qualità di proprietario, al Comune di Marano Principato (CS) ed inerente l'immobile in oggetto (presso Ufficio tecnico Comune di Marano Principato (CS));*
- Attestazione dell'Anagrafe Tributaria sulla esistenza di contratti di locazione in riferimento ai sig.ri _____ e _____;
- Certificato Storico di Residenza dei sig.ri _____ e _____, presso Ufficio Servizi Demografici del Comune di Marano Principato (CS).

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, il sottoscritto dichiarava chiuse le operazioni peritali procedendo, infine, alla stesura della presente relazione.



3 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Alla stipula del mutuo sul bene è stata concessa un'ipoteca di primo grado.

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- TRASCRIZIONE CONTRO** del _____ Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
 Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 a favore di: _____ con sede in Roma (RM).

 a carico di: _____, nato a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di un ½
 _____, nata a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di un ½

 attiva su: Immobile sito in _____ in Marano Principato (CS), censito al foglio _____
 _____, particelle graffate n. _____ sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6, e n. _____
 sub 20 (area di corte esclusiva) del N.C.E.U. dello stesso comune.

- ISCRIZIONE CONTRO** del _____ Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
 Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale CARLO VIGGIANI
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
 a favore di: _____ con sede in Roma (RM).

 contro: _____, nato a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di un ½
 _____, nata a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di un ½

 attiva su: Immobile sito in _____ in Marano Principato (CS), censito al foglio _____
 _____, particelle graffate n. _____ sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6, e n. _____
 sub 20 (area di corte esclusiva) del N.C.E.U. dello stesso comune.



- TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare n. _____ Registro Generale n. _____
 Atto Repertorio n. _____ del _____ Pubblico ufficiale CARLO VIGGIANI
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 a favore di: _____, nato a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di un ½
 _____, nata a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di un ½
 a carico di: _____, nato a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di 1/1
 attiva su: Immobile sito in _____ in Marano Principato (CS), censito al foglio
 _____, particelle graffate n. _____ sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6, e n.
 sub 20 (area di corte esclusiva) del N.C.E.U. dello stesso comune.

(cfr. allegato n. 4)



4 DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla corretta identificazione del bene, si precisa che è stata fatta richiesta dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 all'ufficio competente in materia del Comune di Marano Principato (CS) il quale, ad oggi, non ha ancora rilasciato detta documentazione.

Si riporta in stralcio, come prova, la sola richiesta di accesso agli atti inerente copia del certificato di destinazione urbanistica dei terreni, n. prot. (cfr. allegato n. 5)

STUDIO TECNICO FRANCESCO DOMIGNONI <small>PROJECT OF ENGINEERING STRUCTURES CONSULTING</small>		
		Spett.le UFFICIO TECNICO COMUNE DI MARANO PRINCIPATO PIAZZA CADUTI IN GUERRA N.1 87040 MARANO PRINCIPATO (CS)
ESECUZIONE IMMOBILIARE TRIBUNALE DI COSENZA PROMOSSA DA: NEI CONFRONTI DI:	PROC. N. 295/2016 R.G.E. DR.SSA FRANCESCA GOGGIAMANI AVV.	
OGGETTO: RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI		
Il sottoscritto Ing. Francesco DOMIGNONI, residente in via San Paolo n. 65 di Mendicino (CS), in qualità di C.T.U., nell'Esecuzione in oggetto, con la presente,		
<p align="center">CHIEDE</p>		
la produzione in copia del certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, eventuale depositato, presso la S.V. per l'edificazione del fabbricato sito in via di Marano Principato (CS), censito al foglio n. P.lla graffate n. sub 18 piano T-2° et. U, cat. A/2, vani 6 (appartamento) e sub 20 (area di corté esclusiva) del Catasto urbano dello stesso Comune.		
Allega: Estratto del verbale di conferimento incarico con la nomina del sottoscritto e l'autorizzazione del sig. Giudice ad acquisire presso gli uffici competenti tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.		
Con l'occasione, distintamente saluta.		
Mendicino, li 16/05/2018.		
	Il C.T.U. Ing. Francesco Domignoni 	
<small>Tel. +39 0984 24583 Fax +39 0984 22978 - Mobile 330816111 Email: ing.domignoni@alice.it - Pec: ing.domignoni@pec.it Via San Paolo n. 65 - 87040 Mendicino - Via Dalmazia n. 24 - 87100 Cosenza</small>		

5 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

5.1 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Marano Principato (CS) alla _____, ex _____, dal _____ a seguito di variazione toponomastica.

L'immobile fa parte di un maggiore complesso immobiliare, risalente all' anno _____, costituito da un unico corpo di fabbrica.

L'intero complesso, sorge su un'area non delimitata da recinzione perimetrale, avente unico ingresso pedonale ubicato nella parte interna del cortile, una corte esterna circostante l'edificio di estensione pari a circa 300,00 mq e si eleva per tre piani oltre a parziale piano terra con parte seminterrata, per complessive n.6 unità abitative e n.4 locali destinati ad uso commerciale generico per la parte di piano terra non seminterrata, oltre copertura in legno lamellare con abbaini e tegole. Il fabbricato non dispone di ascensore.

La struttura portante è in c.a. realizzata da telai bidirezionali (travi e pilastri) a più piani e più campate, tompagnati da muratura in laterizi e solai gettati in opera e/o realizzati con elementi prefabbricati in c.a.p.

La sua conformazione planimetrica è assimilabile ad una figura geometrica di forma regolare.

Il piano seminterrato prospiciente la strada principale è adibito ad attività commerciali.

L'immobile pignorato è un appartamento adibito a civile abitazione facente parte del succitato fabbricato, avente accesso tramite scala posta sul retro del fabbricato, al piano 2°, composto da ingresso, soggiorno e sala da pranzo, tre camere da letto, due bagni, un antibagno, cucina e tre balconi, confinante con appartamento di proprietà della Curia.

Le dimensioni in pianta comprese dei muri perimetrali e, al netto della scala condominiale, sono pari a circa mt 9,00 x 14,00, per una superficie complessiva di mq 122,00. L'altezza d'interpiano varia da stanza a stanza poiché la copertura è realizzata con abbaini avente altezze differenti a seconda del punto in cui si esegue la misurazione.

Infatti, la zona centrale presenta un'altezza di circa mt 3,70 mentre nelle stanze più esterne si è misurata un'altezza media di mt 2,75.

Si può indicare, in maniera orientativa, un'altezza media di mt 3,00 e, pertanto, la volumetria totale risulta pari a circa mc 315,0.

La superficie calpestabile, al netto dell'ingombro delle tramezzature, è di circa mq 105,0.

In fase di sopralluogo, all'interno della zona soggiorno, si è riscontrata la presenza di n. 2 soppalchi in legno lamellare amovibili, ancorati al pavimento e alla muratura mediante collegamenti di tipo cerniera.

La superficie complessiva di tali soppalchi è di circa 20 mq aventi altezza dal pavimento fino all'intradosso della trave di mt 2,45.

L'appartamento è dotato di tre balconi avente dimensioni pari a mt 1,39 x 2,86 a servizio della camera da letto che affaccia all'interno del cortile; mt 1,39 x 12,50 a servizio di una camera da letto, del soggiorno e della cucina che affacciano sul lato ortogonale alla strada principale e mt 1,39 x 4,46 a servizio della camera da letto e della cucina che affacciano sulla strada principale.

La superficie complessiva dei balconi è di circa di mq 27,0 avente vista lungo i tre lati del fabbricato.



Internamente, l'immobile risulta rifinito con pareti rivestite con intonaco civile liscio e pavimentazione in piastrelle di gres mentre il soffitto è costituito da travi in legno lamellare che a loro volta costituiscono il sistema strutturale della copertura.

Il sistema di apertura degli infissi, a uno o due ante, è di tipo a battente, con profili in alluminio color legno; nello specifico, l'apertura interna è dotata di vetro camera mentre quella esterna è di tipo alla romana. Tale sistema, però, non è presente in tutte le aperture e alcune presentano delle pseudo zanzariere amovibili. La cucina è in parte rivestita da piastrelle in ceramica mentre i bagni presentano il rivestimento di tipo maiolica/ceramica lungo tutto il perimetro. Le porte interne sono in legno di colore ciliegio chiaro mentre il portoncino d'ingresso è di tipo blindo.

Gli impianti tecnici (idrici, elettrici e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia nella muratura di tomagno e nel massetto di sottopavimento. In particolare, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo.

Nel complesso, la pavimentazione e gli infissi sono di discreta qualità. Per quanto concerne la manutenzione può essere definita buona.

In merito a parti comuni e non divise, esiste una area di corte esterna al fabbricato ad uso esclusivo dell'appartamento oggetto di pignoramento. Tale superficie è ubicata nella parte interna del cortile del fabbricato ed ha una superficie di circa 24 mq avente pavimentazione in cemento. L'uso è destinato a parcheggio auto.

Il terreno che funge da corte ha una forma irregolare e una giacitura non pianeggiante sia nella parte antistante sia in quella posteriore e laterale al fabbricato. All'esterno c'è un piazzale cementato che si sviluppa di fronte e di fianco al fabbricato, che funge da parcheggio per le autovetture.

L'immobile si trova in una zona centrale, ubicato a pochi passi dal Comune di Marano Principato (CS). Lo svincolo autostradale di Cosenza sud, la stazione ferroviaria di Cosenza (CS) e il centro del Comune di Cosenza (CS) distano circa 15 Km mentre la distanza dalla superstrada che collega le città di Cosenza e Rende con la costa tirrenica è di circa 8 km.

Planimetria Catastale Immobile Pignorato



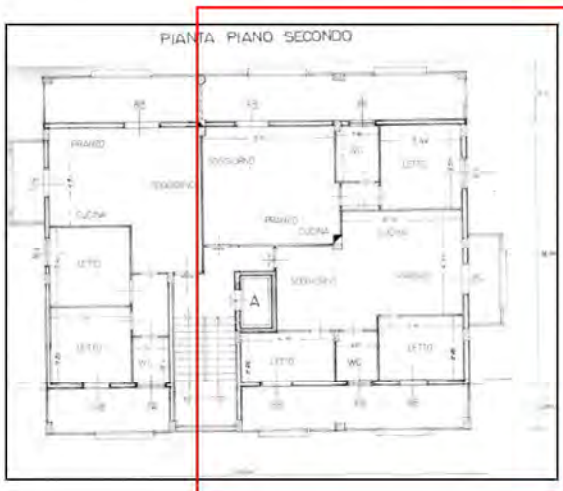
Rilievo Metrico Particella uso esclusivo



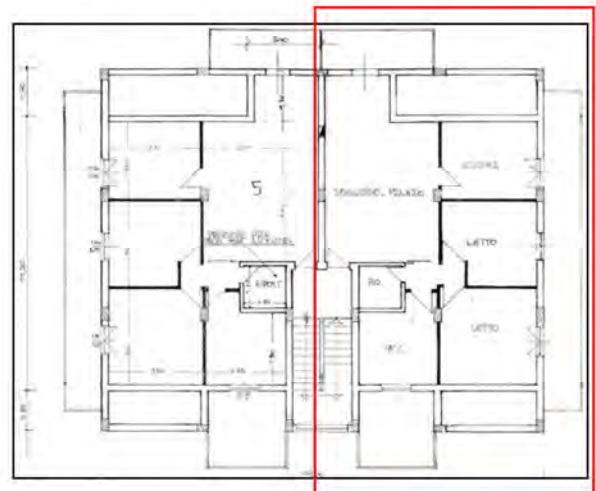
Rilievo Metrico Immobile Pignorato



Planimetria Immobile Pignorato
Concessione edilizia n.



Planimetria Immobile Pignorato
Concessione edilizia (in variante) n.



5.2 ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al foglio particelle graffate n. sub. 18 e n. sub 20 (area di corte esclusiva) del N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS). (cfr. allegato n. 6).

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
		18 20			A/2	U	6 vani	€. 449,32	Corte esclusiva

Mappa Catastale Immobile Pignorato



Identificazione Immobile Pignorato



5.3 CONFINI

L'immobile confina a nord-est con le part.lle n. e , a sud-ovest con la part.lla n. e a sud-est con la part.lla n. .

6 CONFORMITA' DEL BENE

Dal confronto tra l'esistente e la documentazione catastale relativa allo stato di fatto, si è accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sebbene i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile non in maniera univoca, poiché, a seguito dell'avvenuta recente variazione toponomastica del Comune di Marano Principato (CS), la via corrispondente all'immobile oggetto di pignoramento è ad oggi:



7 DIFFORMITA' DEL BENE

Dal confronto tra l'esistente e la documentazione catastale relativa allo stato di fatto, non sono emerse "difformità" rilevanti, se non, la mancata variazione di indirizzo da

8 SITUAZIONE URBANISTICA

In merito alla utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, si precisa che è stata fatta richiesta dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 all'ufficio competente in materia, del Comune di Marano Principato (CS) il quale, ad oggi, non ha ancora rilasciato detta documentazione. (vedi par. 4).

9 CONFORMITA' AGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici comunali del Comune di Marano Principato (CS) è emerso che il fabbricato è stato costruito nell'anno e che, pertanto, la sua costruzione era subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla legge in vigore in merito alle norme tecniche in materia di costruzione.

In data , è stata presentata domanda per il rilascio della concessione edilizia di variante in corso d'opera n. relativa ai lavori di costruzione di un fabbricato per abitazione, costituito da 3 piani oltre il piano seminterrato, con parte a Piano terra, e consistente prevalentemente nella diminuzione della superficie coperta, conseguentemente a diminuzione delle dimensioni perimetrali, eliminazione del vano ascensore, eliminazione della scala di collegamento col piano Magazzini, realizzazione di rampa di accesso di pendenza non superiore all'8%, modifica della struttura del solaio di copertura, in struttura in legno con abbaini, modifica di tramezzature ed aperture esterne, in corso di edificazione in località di questo Comune, su terreno identificato Catastalmente al Foglio n. , particelle n. .

Il rilascio della concessione edilizia è avvenuto il (cfr. allegato n. 7).

In data , a seguito delle concessioni edilizie n. del e n. del (variante in corso d'opera) è stata rilasciata dal Comune di Marano Principato (CS), la dichiarazione di agibilità con registro n. . (cfr. allegato n. 8).

10 OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI

A parere dello scrivente non vi è possibilità di una vendita in parti separate del bene e se ne propone la vendita nello stato di fatto in cui si trova.



11 OPPORTUNITÀ DI FORMAZIONE IN SINGOLI LOTTI

Essendo l'immobile pignorato nella sua interezza e non pro-quota, non vi è possibilità di suddivisione e/o formazione di singoli lotti del bene.

12 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene sottoposto a pignoramento è, dal _____ a tutt'oggi, utilizzato come abitazione dagli stessi esecutati sig.ri _____ e _____, così come risulta dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Marano Principato (CS), mentre, il sig. _____ dal _____ è residente a _____ (cfr. allegato n. 9).

12.1 NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE

I sig.ri _____ e _____ hanno ricevuto la piena proprietà del bene in forza all'Atto di compravendita del _____ (Repertorio n. _____ _Raccolta n. _____), redatto dal notaio Carlo Viggiani, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il _____ (n. _____ R.G. e n. _____ R.P.).

Si evidenzia che la data dell'atto di compravendita è certamente anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che risulta essere il _____. (cfr. allegato n. 10).

12.2 VINCOLI LOCATIVI

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza - risulta che al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento ai sig.ri _____, _____ e _____ non vi è in essere alcun contratto di locazione o simili. Per tanto, sul bene sottoposto a pignoramento non risultano vincoli locativi. (cfr. allegato n. 12).

12.3 STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

I sig.ri _____ e _____ risultano essere coniugati e per tanto essi stessi sono gli unici occupanti dell'immobile pignorato.

13 VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI

Sul bene sottoposto a pignoramento non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità né di natura condominiale.



13.1 SPESE CONDOMINIALI

In fase di sopralluogo, il sig. _____, dichiarava che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non è esistente alcun tipo di condominio. Pertanto, non esistono spese di tipo condominiale di cui i sig.ri eseguiti siano morosi.

14 STIMA DELL'IMMOBILE

Nell'elaborazione del giudizio tecnico – estimativo dell'immobile sopra descritto sono stati considerati tutti i fattori che possono influire sul valore economico del bene. Allo scopo sono state esaminate sia le caratteristiche di tipo estrinseco (es. zona urbanistica, ubicazione dell'immobile rispetto ai servizi pubblici e di carattere generale, distanza dalle infrastrutture e dalle strutture commerciali e ricreative, altro) sia di tipo intrinseco (es. esposizione, stato di manutenzione dell'edificio e dell'appartamento stesso, qualità delle rifiniture interne e degli impianti tecnologici presenti, dimensioni dei vani rispetto alla loro destinazione d'uso, distribuzione e divisione degli spazi interni, dotazione dei servizi).

CRITERI DI STIMA

La stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. È stato applicato il metodo di stima diretto che, ricordiamo, si basa sulla "comparazione" dei prezzi di vendita di immobili simili, in tempi recenti, nella zona. Il parametro considerato è la superficie commerciale espressa in mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	mq
Superficie abitazione	105,00
Balconi	27,00
Area corte esclusiva	24,00

VALORE UNITARIO ORDINARIO

Il mercato immobiliare nella zona di Marano Principato (CS) è leggermente in via di ripresa.

Le quotazioni di mercato per appartamenti della stessa tipologia, rilevati consultando i dati forniti dalle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona, indicano un valore unitario ordinario di circa 900,00 €/mq.



Destinazione	€/mq
Superficie abitazione	900,00
Balcone	350,00
Area corte esclusiva	100,00

VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base dei dati sopra determinati il valore di mercato del bene stimato è quindi pari a:

Destinazione	mq	€/mq	€
Superficie abitazione	105,00	900,00	94.500,00
Balcone	27,00	350,00	9.450,00
Area corte esclusiva	24,00	100,00	2.400,00
Totale			106.350,00

Per la stima in questione il valore complessivo è stato, quindi, deprezzato per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, applicando, all'uopo, una quota di abbattimento pari al 15 %.

Pertanto, si ritiene di poter indicare quale più probabile valore commerciale unitario dell'appartamento in argomento, l'importo di € 90.397,50 (novantamilatrecentonovantasette/50).

15 REGIME FISCALE

L'abitazione, oggetto della presente relazione peritale, non è soggetta ad I.V.A., poiché la proprietà è riferita a persona fisica.



16 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il C.T.U. ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

Valore totale del bene:

90.397,50 €.

(Novantamilatrecentonovantasette/50 Euro)

Il presente elaborato di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato redatto nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 295/2016 R.G.E. dal sottoscritto ing. Francesco Domignoni, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Francesca Goggiamani.

Nel rassegnare l'incarico per le relative determinazioni e conclusioni il C.T.U. rimane a disposizione per quant'altro possa ritenersi utile, e, con l'occasione, porge distinti saluti.

Mendicino, li 20/07/2018.

Il Consulente Tecnico

Ing. Francesco Domignoni



PROSPETTO RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 295/2016 R.G.E.									
Promossa da									
Nei confronti di									
Giudice dell'esecuzione	Ill.ma Dott.ssa Giusi Ianni								
Custode Giudizario									
C.T.U.	ing. Francesco DOMIGNONI								
LOTTO N.	UNICO								
Comune di	Marano Principato				VALORE DEL BENE			€ 90.397,50	
Provincia di:	Cosenza							Euro (Novantamilatrecentonovantasette/50)	
Indirizzo									
DESCRIZIONE SINTETICA									
Immobile, risalente ai primi anni , sito in di Marano Principato (CS), facente parte di un maggiore complesso residenziale. L'appartamento adibito a civile abitazione avente accesso tramite scala posta sul retro del fabbricato, al piano 2°, è composto da ingresso, soggiorno e sala da pranzo, tre camere da letto, due bagni, un antibagno, cucina, tre balconi e area di corte esclusiva, il tutto per una superficie complessiva di circa 156 mq.									
DIRITTI	Piena proprietà								
DATI CATASTALI									
Dati identificativi			Dati classamento				Altre informazioni		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
		18 20		-	A/2	U	6 vani	€ 449,32	Corte esclusiva
DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE									
APPARTAMENTO									
Superficie (mq)	132,00								
Anno di costruzione	Anni 2000								
Stato di manutenzione	Buono								
Qualità delle finiture	Buona								
ELENCO TRASCRIZIONI									
Nota	n. Registro (Gen./ Part.)				n. Repertorio		Data		
Trascrizione									
Iscrizione									
Trascrizione									