



TRIBUNALE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



contro



Procedura n. 303 del 2015



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ARCH. GIANFRANCO LA RICCIA

Relazione di CTU, procedimento in danno di *****
Arch. Gianfranco La Riccia, Corso Mazzini n.217 - Cosenza



PREMESSA (NOMINA)

Il Giudice del procedimento esecutivo immobiliare n. 303/2015 a carico di *****
*****, Dott.ssa Francesca Goggiamani, ha nominato quale Consulente Tecnico
d'Ufficio il sottoscritto Arch. Gianfranco La Riccia, codice fiscale LRC GFR 56B15 D086S,
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza con il numero 388 ed all'Albo
dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza al n. 2281, titolare dello studio
di progettazione e consulenza sito in Cosenza, Corso Mazzini n.217 – tel. 0984/1931588;
nell'udienza del 21/06/2016, prestavo il giuramento di rito davanti al G.E., che,
contestualmente, mi conferiva l'incarico dal mandato sotto specificato.

Dopo aver preso visione degli atti presso il Tribunale Civile di Cosenza, relativi al
bene oggetto di stima, reperivo: le visure, l'estratto di mappa, la planimetria catastale, presso
l'Agenzia del Territorio e l'atto di provenienza, presso l'Archivio Notarile.

Successivamente dopo aver individuato l'immobile pignorato, comunicavo la data e
l'ora del primo accesso con lettera raccomandata A.R. del 24/06/2016 al debitore esecutato,
con e-mail certificata in pari data, la medesima comunicazione veniva inviata all'Avv.
***** ***** per il creditore procedente.

MANDATO

Dall'ordinanza del 7/5/13:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (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 riguardanti **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 riguardanti **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'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;

4. descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 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, 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.

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 questo ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. dica qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove, necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3.6.1940, 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 od 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 comunicazioni 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 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 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 stime 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 forfettario 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;

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).

1) ACCERTAMENTI

Sono stati effettuati due accessi sui luoghi di causa, nelle date del 5 e 6 di Luglio 2016; il relativo verbale è allegato alla presente relazione al n° 1.

Al primo incontro nessuno era presente, per il debitore esecutato e per il creditore procedente, all' incontro successivo, erano presenti: oltre al medesimo, per il debitore esecutato, il fratello della Sig.ra ***** *, Sig. ***** *, nessuno invece era presente per il creditore procedente (*****).

ESPLETAMENTO DEL MANDATO – QUESITO N.1

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (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 riguardanti 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 riguardanti 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;

Agli atti del processo, è depositata una relazione notarile redatta in data 27/01/2016 dal notaio Anna Muto in Rogliano, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dalla quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza.

QUESITO N.2

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);

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano gravanti sull'immobile pignorato le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 21/09/2005 – Registro Particolare 18801 Registro Generale 35557 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 932/463 del 02/07/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

2. ISCRIZIONE del 21/02/2011 – Registro Particolare 943 Registro Generale 5426 Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1409/34 del 17/02/2011 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;

3. ISCRIZIONE del 30/08/2012 – Registro Particolare 1886 Registro Generale 22024 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1627 del 26/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5419 del 29/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 15/02/2013 – Registro Particolare 2936 Registro Generale 3940 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1671 del 15/12/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2432 del 24/09/2014 (CANCELLAZIONE)

5. ISCRIZIONE del 28/04/2015 – Registro Particolare 953 Registro Generale 9138 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354/2015 del 20/01/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 21/12/2015 – Registro Particolare 22769 Registro Generale 28077 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2310/2015 del 12/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.3

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;

Le formalità relative a codesto quesito sono state regolarmente espletate e la documentazione inerente è allegata alla presente perizia.

Lo scrivente ha acquisito, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, la documentazione catastale ed urbanistica necessaria alla identificazione del bene ed alla sua regolarità, in particolare: estratto di mappa, visura catastale e planimetria catastale che hanno consentito l'esatta individuazione dell'immobile esecutato.

QUESITO N.4

4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali

Relazione di CTU, procedimento in danno di *****
Arch. Gianfranco La Riccia, Corso Mazzini n.217 - Cosenza

*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;***

4.1 - UBICAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di COSENZA alla via delle MEDAGLIE D'ORO al civ. n.92 (già prolungamento via XXIV Maggio n. 160), posto al piano secondo del Corpo "B" int. 17 di un fabbricato a sette piani fuori terra, ed è costituito da n.1 unità catastale.

4.2 - CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato ove ricade l'appartamento oggetto di esecuzione, è ubicato in zona centrale della Città di Cosenza, Comune capoluogo di circa 60.000 abitanti, in un quartiere residenziale consolidato, caratterizzato da un tessuto edilizio composto principalmente da immobili dalla tipologia di edifici in linea/torre, mediamente a cinque o sei piani fuori terra, Le opere di urbanizzazioni primarie localizzate nella viabilità di affaccio dell'immobile, e ad esso allacciate, sono le seguenti: fogna bianca, grigia, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica ecc. Le urbanizzazioni secondarie localizzate in prossimità dell'immobile sono le seguenti: scuola, parcheggi, ecc. Sono inoltre presenti in prossimità dell'immobile una farmacia, negozi al dettaglio, ecc. L'immobile appare quindi ben collegato a urbanizzazioni primarie e secondarie ed a tutti i principali servizi pubblici urbani.

4.3 – DATA DELLA COSTRUZIONE

Da indagini esperite (vedi Atto notarile d'acquisto) risulta che il fabbricato ove ricade l'appartamento pignorato è stato realizzato nell'anno 1964. L'abitabilità accertata dal Comune di Cosenza decorre dal 15 Maggio 1964.

4.4 - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di fabbricato a sette piani fuori terra oltre il seminterrato, dalla tipologia assimilabile alla "linea", di forma pressoché rettangolare, coperto con tetto a due falde. Al piano terra sono dislocati locali adibiti ad attività commerciali mentre i piani superiori adibiti a civile abitazione.

4.5 - DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo del Corpo "B" int. 17, sviluppatosi su di un unico livello, costituito da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre vani, w.c., della superficie commerciale di mq. 112,00 circa (superficie calpestabile mq. 97,00 circa) oltre ad un balcone della superficie di mq. 8 circa .

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (aumento del numero dei vani) in quanto un vano è stato frazionato in due (foto nn. 8 e 9).

4.2 - DATI CATASTALI

L'appartamento risulta allibrato al N.C.E.U. del Comune di Cosenza, con le indicazioni: Fogl. 12, Particella 243, Sub.64, Cat. A/3, Cl. 2, consistenza 5 vani, RC.: Euro 322.79, Via XXIV Maggio n. 160, p. 2.

4.3 - CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, prop. ** ***** - ******, spazio d'isolamento e cortile condominiale per due lati.

4.4 – STRUTTURE, FINITURE, CARATTERI E STATO DI CONSERVAZIONE

Ad un esame visivo di superficie, il fabbricato risulta realizzata con: struttura portante intelaiata in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate, muri perimetrali in laterizio a cassa vuota.

Gli scarichi fognari sono convogliati alla rete fognaria comunale posta sulla strada.

Allo stato, l'immobile pignorato è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili a toni chiari; i pavimenti sono in ceramica in tutti gli ambienti, compresi bagno e cucina, le porte interne sono in legno massellato, gli infissi esterni in alluminio anodizzato, sono dotati di avvolgibili in PVC.

E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e piastre radianti in ghisa, impianto idraulico ed elettrico del tipo sottotraccia.

Presenta una visuale aperta, panoramica e non è soggetto ad introspezione diretta da stabili adiacenti. Buono lo stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato ove ricade l'immobile pignorato, essendo di vecchia costruzione (circa 50 anni), si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione esterna.

4.5 - SUPERFICI

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della sup. utile, di quella dei muri divisorii interni, perimetrali.

Dal rilievo effettuato risulta che l'appartamento ha una superficie calpestabile di mq. 97,00 circa ed un'altezza interna di m 3.00.

Riepilogando, risulta:

- Superficie calpestabile complessiva circa mq. 97,00
- Superficie commerciale complessiva circa mq. 112,00
- Superficie balconi circa mq. 8,00

Per una migliore individuazione, rinvio al mio rilievo planimetrico, nonché al rilievo fotografico.

QUESITO N.5

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;*

I dati indicati nel pignoramento (indirizzo e numero civico) non corrispondono a quelli riscontrati in sede di sopralluogo, ma consentono l'individuazione del bene, oggi via delle MEDAGLIE D'ORO civ. n.92 (già via XXIV Maggio n. 160) mentre i restanti dati

corrispondono a quelli riscontrati in sede di sopralluogo, per cui l'immobile resta identificato correttamente.

QUESITO N.6

6. *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificarne in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

La planimetria catastale agli atti è difforme dallo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, tale difformità consiste in un diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente aumento di vani. Per tale difformità è necessaria una variazione catastale di aggiornamento.

Il costo relativo per tale attività è quantificabile in euro 1.000,00

QUESITO N.7

7. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'immobile oggetto di stima fa parte di un maggiore fabbricato realizzato nel 1964, oggi secondo lo Strumento Urbanistico vigente ricade in zona di completamento "B4" Aree di completamento e ristrutturazione semi-intensive.

QUESITO N.8

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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 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, 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*



Il fabbricato ove ricade l'appartamento esaminato, è costituito da sette piani f.t. oltre il seminterrato e dagli atti risulta che l'abitabilità è stata accertata dal Comune di Cosenza con decorrenza 15 Maggio 1964 (vedi atto notarile d'acquisto).

Dall'esame della documentazione catastale rispetto allo stato dei luoghi, emerge la esatta corrispondenza alla reale consistenza dell'immobile ma non alla distribuzione planimetrica interna. Per tale variazione è necessario aggiornare la scheda catastale, ed inoltre non risulta negli atti in possesso dello scrivente alcuna pratica edilizio-urbanistica che legittimi lo stato dei luoghi. Per tale difformità è necessaria pratica edilizia in sanatoria

Il costo relativo per tale attività è quantificabile in euro 1.500,00

QUESITO N.9

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;

L'immobile pignorato è individuato catastalmente con una unica unità, tenuto conto delle caratteristiche distributive e dimensionali dell'immobile, si ritiene che lo stesso non preveda un'eventuale frazionabilità, e quindi una scomposizione funzionale, pertanto costituisce un lotto unico.

QUESITO N. 10

10. dica qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove, necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3.6.1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

L'immobile è stato pignorato solo per 1/3, lo stesso costituisce un alloggio autonomamente utilizzabile non divisibile.

QUESITO N.11

11. accerti se l'immobile è libero od 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 comunicazioni 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;

L'appartamento pignorato, risulta integralmente occupato da familiari del debitore.

QUESITO N.12

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

QUESITO N.13

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;

Dagli atti in possesso del C.T.U. si evince che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri e di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate non risultano diritti demaniali o usi civici.

QUESITO N.13 BIS

13 bis). indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate

Dai dati comunicati dall'amministratore del condominio, (vedi Mail certificata allegata) risulta che le quote condominiali scadute e non pagate, relative all'appartamento oggetto di perizia, ammontano ad euro 6.133,79 (da conguaglio di gestione 2011 ad agosto 2016).

QUESITO N.14

14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima analitiche descrizioni 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 forfettario 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;

CRITERIO DI STIMA

14.1 METODO SINTETICO COMPARATIVO

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

14.2 DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:



Caratteristiche posizionali medie	
	Coefficiente
Zona vicino arterie principali (autostrada, statale, ecc)	1.00
Zona centro storico	0.95
Zona periferica	0.85
Zona degradata	0.80

Caratteristiche ambientali intrinseche	
	Coefficiente
Ottime	1.10
Buone	0.95
Sufficienti	0.90
Scadenti	0.85

Caratteristiche tecniche e funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1
Buone	0.90
Discrete	0.85
Scadenti	0.70

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Buono	1,00
Normale	0.90
Discrete	0.85
Scadente	0.80

Vetustà fisica	
	Coefficiente
Fabbricato nuovo	1.00
Fabbricato con 5 anni	0.97
Fabbricato con 10 anni	0.95
Fabbricato con 15 anni	0.92
Fabbricato con 20 anni	0.89
Fabbricato con 30 anni	0.86
Fabbricato con 40 anni	0.83
Fabbricato con 50 anni	0.80
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio

Sulla base di informazioni, tecnicamente attendibili, assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili a destinazione abitazione categoria catastale A/3, localizzati nel Comune di Cosenza, zona centrale, oscilla tra €. 950,00 e €. 1.200,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 1.300,00 e €.

1.600,00 al mq. Considerando un valore medio di 1.200,00 €/mq ed applicando i coefficienti di merito

Immobile	Valore €/mq	Coefficienti di merito					Media coeff.	Valore rapportato all'immobile in esame €/mq
		Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche ambientali intrinseche	Caratteristiche tecniche e funzionali	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica		
Appartamento	1.200,00	1,00	0,95	0,90	0,90	0,80	0,91	1.092,00

Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di € 1.092,00

14.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL' APPARTAMENTO

Il più probabile valore venale dell'appartamento, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

appartamento: superficie commerciale complessiva 112,00 mq. (h. 3.00 m)

$$V = \text{mq. } 112,00 \times \text{€ } 1.092,00 = \text{€ } 122.304,00$$

balcone: superficie commerciale complessiva 8,00 mq. a cui si ritiene opportuno praticare (Norma UNI 10750) un coefficiente pari al 25%

$$V = \text{mq. } 8,00 \times \text{€ } 1.092,00 \times 0,25 = \text{€ } 2.184,00$$

Valore complessivo dell'appartamento $V = \text{€ } 124.488,00$ a cui si applica l'abbattimento forfettario sottraendo il 15% pari a € 18.673,20 (come da quesito n. 14) e le presumibili spese per la pratica edilizia urbanistica che legittimi l'attuale stato dei luoghi quanto già evidenziato (al quesito n. 8) e le presumibili spese per la variazione catastale di aggiornamento quanto già evidenziato (al quesito n. 6) per cui:

- abbattimento forfettario 15%

€ 18.673,20

- presumibili spese pratica edilizia-urbanistica

€ 1.500,00

VALORE COMPLESSIVO DELL'APPARTAMENTO

V = €. 103.000,00 IN CIFRA TONDA (euro centotremila/00)

3.4 Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 9% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari 50 €. e all'imposta catastale pari al 50 €.

QUESITO N.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.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

DATI IDENTIFICATIVI:

Appartamento per civile abitazione posto a piano 2° sito nel comune di Cosenza (cs) alla via delle Medaglie D'Oro n. 92 (già via XXIV Maggio n. 160), costituito da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre vani, w.c., dalla superficie commerciale complessiva mq 112,00 circa oltre balcone di mq. 8 circa.

Catasto Fabbricati

N.C.E.U. del Comune di Cosenza, con le indicazioni: Fogl. 12, Particella 243, Sub.64, Cat. A/3, CL. 2, consistenza 5 vani, RC.: Euro 322.79, Via XXIV Maggio n.

160, p. 2. in ditta ***** - ***** - ***** in ragione di 1/3 ciascuno

VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 1/3 = €. 34.333,00 IN CIFRA TONDA (euro TRENTAQUATTROMILATRECENTOTRENTATRE/00)



Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza li, 20 luglio 2016



In fede
IL C.T.U.
Arch. Gianfranco La Riccia



*Relazione di CTU, procedimento in danno di *****
Arch. Gianfranco La Riccia, Corso Mazzini n.217 - Cosenza*



LOTTO UNICO**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE****DATI IDENTIFICATIVI:**

Appartamento per civile abitazione posto a piano 2° sito nel comune di Cosenza (cs) alla via delle Medaglie D'Oro n. 92 (già via XXIV Maggio n. 160), costituito da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre vani, w.c., dalla superficie commerciale complessiva mq 112,00 circa oltre balcone di mq. 8 circa.

Catasto Fabbricati

N.C.E.U. del Comune di Cosenza, con le indicazioni: Fogl. 12, Particella 243, Sub.64, Cat. A/3, Cl. 2, consistenza 5 vani, RC.: Euro 322.79, Via XXIV Maggio n. 160, p. 2. in ditta ***** _ ***** _ ***** in ragione di 1/3 ciascuno

**VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 1/3 = € 34.333,00 IN CIFRA
TONDA (euro TRENTAQUATTROMILATRECENTOTRENTATRE/00)**

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza li, 20 luglio 2016

ASTE
GIUDIZIARIE®*In fede*

IL C.T.U.

Arch. Gianfranco La Riccia

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®