

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Sezione Prima Civile
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 161/2017



(Ricorrente)

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SSA GIUSI IANNI



Cosenza, 8 gennaio 2019

IL C.T.U.

arch. Maria Teresa Pascuzzo



arch. Maria Teresa Pascuzzo

Viale della Repubblica, n. 311 - 87100 Cosenza tel. e fax 0984.24239 338.3451557
mail: mariateresa.pascuzzo@libero.it pec: miteresa.pascuzzo@archiworldpec.it



INDICE

1. Premessa

ASTE GIUDIZIARIE.it pag. 5

2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

ASTE GIUDIZIARIE.it pag. 5

Quesito n. 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 riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa; pag. 5

Quesito n. 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);pag. 6

Quesito n. 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;pag. 7

Quesito n. 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, 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 della 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;pag. 7

Quesito n. 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 nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a

quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;.....pag. 10

Quesito n. 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;pag. 11

Quesito n. 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; pag. 11

Quesito n. 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi incontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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'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; pag. 11

Quesito n. 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;pag. 11

Quesito n. 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa; pag. 12

Quesito n. 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa

anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;pag. 12

Quesito n. 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge separato del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;pag. 13

Quesito n. 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. pag. 13

Quesito n. 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;pag. 13

Quesito n. 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 del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;pag. 13

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. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).pag. 16

3. Conclusionipag. 19

1. Premessa

La sottoscritta arch. Maria Teresa Pascuzzo, nata a Cosenza il 25.10.1958, con studio professionale in Cosenza Viale della Repubblica n. 311, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 457 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare promossa da contro Procedura n. 161/2017 R.G.E., come da accettazione incarico (allegato n.1) dove ha prestato il rituale giuramento davanti alla S.V.L.

In tale circostanza ha ricevuto i quesiti oggetto della presente relazione di consulenza, cui si dà risposta nel seguito.

Successivamente, all'atto del sopralluogo, ha potuto ispezionare i luoghi oggetto di contenzioso ed ha potuto produrre apposita documentazione fotografica al fine di rispondere alle problematiche postegli.

Gli immobili oggetto di C.T.U. sono i seguenti:

- Appartamento censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 2 – piano terra;
- Appartamento censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 3 – piano primo e secondo;
- Locale commerciale censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 14 – piano seminterrato.

2. Risposte ai quesiti

Quesito n. 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 riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;"

La sottoscritta afferma che è stata verificata la presenza in atti della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e che risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale. Inoltre, richiedendo la certificazione ipotecaria presso gli uffici competenti, è risultato che per

l'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 3 particella 900 subalterno 14 piano seminterrato "Locale commerciale", risulta un atto di compravendita a mezzo notaio De Santis Luigi del 07/02/2018 e successivo all'atto di pignoramento del 03.06.2017.

Stante dunque tale situazione, la sottoscritta procede alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti sia per i beni per cui risulta proprietario il debitore esecutato e sia per l'immobile oggetto di compravendita, successiva al pignoramento. Avendo la sottoscritta distinto la vendita degli immobili per lotti, la S.V.I. deciderà se procedere anche alla vendita del lotto n. 3.

Quesito n. 2) "predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale,)"

Sugli immobili in oggetto risultano rispettivamente le seguenti formalità da evidenziare per come richiesto nel presente quesito (da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale e ispezione ipotecaria in data 19.03.2018 – (allegato n. 2):

Appartamento censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 2 – piano terra:

- IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario del 6.12.2006 Rep. 54735 iscritta il 7.12.2006 ai numeri 45053 R.G. e 9866 R.P. a favore della I contro società
- ANNOTAZIONE del 07/07/2009 – Registro Particolare 2360 Registro Generale 19950 Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 57082/19737 del 24/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
- TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Registro Particolare 15105 Registro Generale 18298 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1090/2017 del 03/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Appartamento censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 3 – piano primo e secondo:

- IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario del 6.12.2006 Rep. 54735 iscritta il 7.12.2006 ai numeri 45053 R.G. e 9866 R.P. a favore della S.p.A. contro società S.r.l.;
- ANNOTAZIONE del 07/07/2009 – Registro Particolare 2360 Registro Generale 19950 Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 57082/19737 del 24/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
- TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Registro Particolare 15105 Registro

Generale 18298 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1090/2017 del 03/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Locale commerciale censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 14 - piano seminterrato:

- IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario del 6.12.2006 Rep. 54735 iscritta il 7.12.2006 ai numeri 45053 R.G. e 9866 R.P. a favore della S.p.A. contro la società
- IPOTECA LEGALE iscritta il 20.12.2010 ai numeri 40488 R.G. e 7409 R.P. a favore dell'..... con sede in Cosenza e contro la società
- TRASCRIZIONE del 30/06/2017 - Registro Particolare 15105 Registro Generale 18298 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1090/2017 del 03/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 2815 Registro Generale 3461 Pubblico Ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 50349/27412 del 07/02/2018 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Quesito n. 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;"

Per la corretta identificazione dei beni, la scrivente ha acquisito, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, la documentazione catastale (allegato n. 3) ed urbanistica (allegato n. 4) necessaria alla identificazione del bene ed alla loro regolarità, in particolare: estratto di mappa, visura catastale e planimetria catastale elaborato planimetrico, che hanno consentito l'esatta individuazione degli immobili eseguiti,

Quesito n. 4) "descrive, 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, 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 della 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;"

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Consulenza Tecnica d'Ufficio Procedimento R.E. 161/2017 - C.T.U. arch. Maria Teresa Pascuzzo

7

L'accesso agli immobili oggetto del pignoramento è avvenuto durante il sopralluogo del 25 aprile 2018 (allegato 5) e se ne riporta la seguente dettagliata descrizione.

Descrizione immobile censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 2 Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 6,5 vani Superficie Catastale Totale: 140 m² Totale escluse aree scoperte: 120 m² Rendita Euro 335,70

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento ubicato in un fabbricato per civile abitazione costruito negli anni 2000 con strutture portanti in cemento armato e con tamponature esterne in laterizi, posto al piano terra sul lato sud-est e sud-ovest, e al primo piano rispetto al lato nord-ovest. La zona è a carattere residenziale e commerciale per cui si trovano tutti i principali servizi e le principali attività nelle immediate vicinanze. L'appartamento di mt. 3.00 di altezza è composto da un ampio soggiorno-cucina, tre camere da letto, doppio servizio, ripostiglio, ampia terrazza sul lato sud-ovest, balconi sul lato sud-est e sud-ovest con balaustre di protezione in profilati di ferro non verniciati e corte di pertinenza. L'accesso è garantito dall'ampia terrazza posta lato sud-ovest. Internamente l'appartamento non è stato ultimato poiché si presenta senza rivestimento dei pavimenti, le pareti sono prive di pittura e risultano essere incamiciate solo nelle camere da letto, nella zona giorno l'incamiciatura è solo a metà altezza delle pareti, nei bagni sono incamiciate anch'esse per metà altezza mentre nella parte sottostante si presentano con l'intonaco grezzo e impianti idrici a vista. Per quanto riguarda la parte impiantistica vi è solo la predisposizione poiché per l'impianto di riscaldamento a metano mancano i corpi riscaldanti. Per l'impianto elettrico manca tutta la parte componentistica come prese, interruttori, centralina ecc.. Per l'impianto idrico mancano i sanitari nei bagni. Infine, per quanto riguarda la canna fumaria risulta esserci la sola predisposizione. Gli infissi esterni sono messi in opera solo gli scurettili in legno di pino russo, mentre le finestre a vetro sono accatastate nell'appartamento e non collocate nei vani del foro muro. L'appartamento inoltre è privo di porte interne. Pertanto lo stato di conservazione degli interni è da ritenersi incompleto come da documentazione fotografica allegata (allegato n. 7.1). Esternamente l'edificio in cui è collocato l'immobile è in buono stato di conservazione, presenta prospetti rifiniti con intonaco del tipo tradizionale sono tinteggiati e non vi sono tracce di umidità.

Superficie lorda 121,36 mq

Superficie calpestabile è pari a 109,36 mq
superficie del terrazzo e balconi 89,00 mq,
superficie corte di 60,00 mq.



Descrizione immobile censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 3 Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 11,5 vani Superficie Catastale Totale: 217 m² Totale escluse aree scoperte: 201 m² Rendita Euro 593,93

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento ubicato in un fabbricato per civile abitazione costruito negli anni 2000 con strutture portanti in cemento armato e con tamponature esterne in laterizi. La zona è a carattere residenziale e commerciale per cui si trovano tutti i principali servizi e le principali attività nelle immediate vicinanze. L'appartamento è composto da primo e secondo piano. Il primo piano di mt. 3,00 di altezza è composto da un ampio soggiorno-cucina dal quale si accede a un ulteriore soggiorno opportunamente separato da un tramezzo con varco privo di porta, da uno studio e un servizio igienico, infine un'ampia terrazza circonda l'appartamento nei lati sud-est, sud-ovest e nord ovest con balaustre di protezione in profilati di ferro non verniciati. L'accesso esterno all'appartamento è garantito da una scala priva di rivestimento posta sul lato sud-est. Mentre la scala interna di collegamento tra primo e secondo piano non è stata realizzata. Il secondo piano di altezza pari a mt. 2,80 nel punto più alto per la pendenza delle falde di copertura risulta essere composto da disimpegno, quattro camere da letto, bagno e soffitta di altezza pari a mt. 0,90 nel punto più basso. Nel lato nord-ovest e sud-est vi sono dei balconi di pertinenza del piano con balaustre di protezione in profilati di ferro non verniciati, inoltre una parte di balaustra del lato sud-est risulta non essere messa in opera. Internamente l'appartamento non è stato ultimato poiché risulta privo di pavimenti, le pareti sono prive di intonaco e i muri sia di tamponamento esterno che le tramezzature interne sono con i mattoni forati a faccia vista. Manca la predisposizione di tutta la parte impiantistica da quella del riscaldamento a quella elettrica a quella idrica e sanitaria. Gli infissi esterni sono messi in opera mentre l'appartamento è privo di porte interne. Lo stato di conservazione degli interni è da ritenersi incompleto come da documentazione fotografica allegata (allegato n. 7.2). Esternamente l'edificio in cui è collocato l'immobile è in buono stato di conservazione, presenta prospetti rifiniti con intonaco del tipo tradizionale, sono tinteggiati e non vi sono tracce di umidità.

Piano primo:



superficie lorda è pari a 119,36 mq

superficie calpestabile 107,42 mq

terrazzo e balconi pari a 80,64 mq

Piano secondo:

superficie lorda 81,64 mq

superficie calpestabile è pari a 70,60 mq

soffitta superficie lorda 39,60 mq

soffitta superficie calpestabile 35,64 mq

balconi è pari a 37,04 mq

Descrizione immobile censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 14 Categoria C/1 Cl. 2 Consistenza 437 m² Superficie Catastale Totale: 495 m² Rendita Euro 5.303,76

L'immobile in oggetto è un locale commerciale posto al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione costruito negli anni 2000. L'accesso è garantito da ampie aperture vetrate collocate sul lato sud-ovest. La zona è a carattere residenziale e commerciale per cui si trovano tutti i principali servizi e le principali attività nelle immediate vicinanze. Internamente i pavimenti sono in klinker le pareti sono rifinite con idropittura. Attualmente è adibito a supermercato. Il locale di mt. 3.00 di altezza è fornito di impianto elettrico compresi i corpi illuminanti e della componentistica relativa alla sicurezza nei luoghi di lavoro Dlgs. 81/2008. Lo stato di conservazione degli interni è da ritenersi complessivamente buono come da documentazione fotografica allegata (allegato n. 7.3). Esternamente l'edificio in cui è collocato l'immobile è in buono stato di conservazione, presenta prospetti rifiniti con intonaco del tipo tradizionale sono tinteggiati e non vi sono tracce di umidità.

Superficie lorda 491,92 mq

Superficie calpestabile è pari a 481,00 mq.

Quesito n. 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 nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur 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) corrispondono a quelli riscontrati in sede di sopralluogo e consentono l'individuazione del bene, per cui gli immobili restano identificati correttamente.

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

Tutti gli immobili risultano regolarmente accatastati ed a seguito del sopralluogo anche le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Quesito n. 7) *"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"*

Tutti gli immobili ricadono in zona B1 del PRG comunale.

Quesito n. 8) *"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi incontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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'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;"*

All'atto vi è conformità della costruzione alla concessione edilizia ed è stato rilasciato certificato di agibilità in data 3.11.2008 (allegato n. 4).

Quesito n. 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;"*

Gli immobili pignorati sono individuati catastalmente con tre unità, tenuto conto delle caratteristiche distributive e dimensionali degli stessi, si ritiene che

non prevedano un'eventuale frazionabilità, e quindi una scomposizione funzionale, pertanto costituiscono tre lotti:

- **Lotto n. 1** Appartamento posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 2 Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 6,5 vani Superficie Catastale Totale: 140 m² Totale escluse aree scoperte: 120 m². Rendita Euro 335,70;
- **Lotto n. 2** Appartamento posto al piano primo e secondo di un fabbricato censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 3 Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 11,5 vani Superficie Catastale Totale: 217 m² Totale escluse aree scoperte: 201 m². Rendita Euro 593,93;
- **Lotto n. 3** magazzino commerciale posto al piano seminterrato censito nel Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 14 Categoria C/1 Cl. 2 Consistenza 437 m² Superficie Catastale Totale: 495 m², Rendita Euro 5.303,76.

Quesito n. 10) *“dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 cod. proc. civ. dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;”*

Gli immobili sono stati pignorati al 1000/1000 come piena proprietà, pertanto si procederà alla stima dell’intero per ciascun immobile.

Quesito n. 11) *“Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell’occupante determinerà il valore locativo del bene.”*

L’immobile destinato a magazzino commerciale, censito al NCEU del Comune di Casali del Manco Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, Foglio 3 Particella 900 Subalterno 14, RISULTA LOCATO giusto contratto allegato, registrato a Cosenza in data 26/03/2012, con durata dal 01/01/2012 al 31/12/2018, tra il

LOCATORE

, e il

(), società fusa nella ; In data 01/04/2015 venne fatta modifica ed integrazione del contratto con inizio del 01/05/2015 e termine il 30/04/2021, con decorrenza di anni sei e tacitamente rinnovata per ugual periodo; In data 01/01/2018 venne fatta una seconda modifica al contratto per modifica del canone mensile, (allegato n.6)

Quesito n. 12) *“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge separato del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”*

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

Quesito n. 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;”*

Sugli immobili pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Non esistono vincoli di natura condominiale e non sono in essere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o di usi civici.

Quesito n. 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;”*

Per quanto riguarda gli immobili si precisa che non vi è condominio.

Quesito n. 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 del bene al netto delle suddette correzioni e*

decurtazioni;”

Per quanto riguarda le condizioni degli immobili: Foglio 3 Particella 900 Subalterno 2, subalterno 3 e subalterno 14, sono state dettagliatamente espresse nel quesito n° 2.4. Per quanto riguarda il criterio di stima è stato applicato quello sintetico comparativo, che in funzione del prezzo medio unitario (€/mq) di beni analoghi, della superficie commerciale dello stesso e di coefficienti correttivi, fornisce la stima richiesta. In generale tale superficie viene computata moltiplicando le superfici reali ricavabili da planimetrie in scala o meglio da rilievo diretto per opportuni coefficienti correttivi (come riportati in D.P.R. 138/98), trasformando ogni superficie a seconda delle caratteristiche nella sua consistenza commerciale. Nello specifico, si intende con tale termine la superficie lorda interna più la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune computata al 50%. A mezzo dei suddetti coefficienti correttivi, verranno inoltre inglobate nel computo della superficie commerciale, tutte le superfici inerenti pertinenze (quali corti), balconi e/o terrazzi e/o verande. Attraverso indagini svolte nella zona, è stato rilevato che il valore medio unitario di zona per immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili) con caratteristiche similari a quella dei cespiti siti in Casali del Manco (ex Casole Bruzio), oscilla da € 500/mq a € 700/mq, mentre il valore medio unitario come riportato dalla rilevazione OMI II Semestre 2017 oscilla da € 530/mq a € 740/mq, pertanto si stima come valore unitario di €/mq pari a € **630/mq**. Mentre per immobili a destinazione commerciale (Negozzi), il valore medio unitario di zona scilla da € 600/mq a € 800/mq, mentre il valore medio unitario come riportato dalla rilevazione OMI II Semestre 2017 oscilla da € 6400/mq a € 940/mq. Pertanto si stima come valore unitario di €/mq pari a € **700/mq** in funzione dello stato d'uso e qualità dell'immobile.

In funzione di tutto quanto sopra riportato, viene operata la valutazione finale nelle tabelle seguenti che riportano le valutazioni per lotti:

Lotto n. 1 (Foglio 3 particella 900 subalterno 2)

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMM.LE
Terra	≅ 121,36 mq (coeff. 1)	≅ 121,36 mq
Terrazze e balconi	≅ 89,00 mq (coeff. 0,25)	≅ 22,25 mq
Corte	≅ 60,00 mq (coeff. 0,10)	≅ 6,00 mq
Totale		≅ 149,61mq
<u>VALUTAZIONE LOTTO N. 1</u>		
Valore medio Unitario (€/mq)	SUPERFICIE COMM. mq	VALORE TOTALE €
€ 630,00	149,61	€ 94.254,3
Sottrazione per lo stato di incompletezza dell'immobile 20%		€ 18.850,86
Prezzo base		€ 75.403,44
abbattimento forfettario 15%		- € 11.310,16
Prezzo in c.t.		€ 64.093,28
		€ 64.100,00

Lotto n. 2 (Foglio 3 particella 900 subalterno 3)

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMM.LE
Primo	≅ 119,36 mq (coeff. 1)	≅ 119,36 mq
Terrazze e balconi	≅ 80,64 mq (coeff. 0,25)	≅ 20,16 mq
Secondo (mansarda)	≅ 81,64 mq (coeff. 0,50)	≅ 40,82 mq
Balconi	≅ 37,04 mq (coeff. 0,25)	≅ 9,26 mq
Soffitta	≅ 39,60 mq (coeff. 0,10)	≅ 3,96 mq
Totale		≅ 193,56 mq
<u>VALUTAZIONE LOTTO N. 2</u>		
Valore medio Unitario (€/mq)	SUPERFICIE COMM. mq	VALORE TOTALE €
€ 630,00	193,56 mq	€ 121.942,8
Sottrazione per lo stato di incompletezza		€ 32.924,556

dell'immobile 27%	
Prezzo base	€ 89.018,244
abbattimento forfettario 15%	-€ 13.352,74 € 75.665,50
Prezzo arrotondato	€ 75.650,00

Lotto n. 3 (Foglio 3 particella 900 subalterno 14)

PIANO SEMINTERRATO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMM.LE
Seminterrato	≅ 491,92 mq (coeff. 1)	≅ 491,92 mq
VALUTAZIONE LOTTO N. 3		
Valore medio Unitario (€/mq)	SUPERFICIE COMM. mq	Valore TOTALE €
€ 700,00	491,92	€ 344.344
Sottrazione per lo stato locativo dell'immobile con scadenza a sei anni 20%		€ 68.868,8
Prezzo base		€ 275.475,2
abbattimento forfettario 15%		-41.321,28
Prezzo in c.t.		€ 234.150,00

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. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)".

LOTTO 1

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DATI IDENTIFICATIVI:

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra, situato nel comune di Casali del Manco, alla via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, catastalmente riportato al Foglio 3 particella 900 sub 2 con una superficie calpestabile pari a 109,36 mq, terrazzo e balconi pari a 89,00 mq, corte comune pari a 60,00 mq

La superficie commerciale dell'intero lotto è pari a **149,61 mq**

Proprietà: [redacted] - Casole Bruzio CS

Catasto Fabbricati

N.C.E.U. del Comune di Casali del Manco con le indicazioni: Foglio. 3 Particella 900, Sub.2, Cat. A/3, Cl. 2 consistenza 6,5 vani, RC.: Euro 335,70, Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio.

VALORE PREZZO BASE = €. € 64.100,00

IN CIFRA TONDA (euro SESSANTAQUATTROMILACENTO)

LOTTO 2

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DATI IDENTIFICATIVI:

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo e secondo, situato nel comune di Casali del Manco, alla via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, catastalmente riportato al Foglio 3 particella 900 sub 3 con una superficie calpestabile al piano primo pari a 107,42 mq, terrazzo e balconi pari a 80,64 mq; al piano secondo con una superficie calpestabile pari a 70,60 mq, balconi pari a 37,04 mq., soffitta 39,60 mq.

La superficie commerciale dell'intero lotto è pari a **193,56 mq**.

Proprietà: [redacted] - Casole Bruzio CS

Catasto Fabbricati

N.C.E.U. del Comune di Casali del Manco con le indicazioni: Foglio 3 Particella 900, sub. 3, Cat. A/3, Cl. 2 consistenza 11,5 vani, RC.: Euro 593,93, Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio.

VALORE PREZZO BASE = €. € 75.650,00

IN CIFRA TONDA (euro SETTANTACINQUEMILASEICENTOCINQUANTA)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOTTO 3

MAGAZZINO COMMERCIALE



DATI IDENTIFICATIVI:

Magazzino commerciale ubicato al piano seminterrato di un fabbricato civile, situato nel comune di Casali del Manco, alla via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio, catastalmente riportato al Foglio 3 particella 900 sub 14 con una superficie calpestabile pari a 481,00 mq.

La superficie commerciale è pari a **491,92 mq.**

Proprietà: Sig. I. [redacted] e sig. E. [redacted]

Catasto Fabbricati

N.C.E.U. del Comune di Casali del Manco con le indicazioni: Foglio 3 Particella 900, sub. 14, Cat. C/1, Cl. 2 consistenza 437, RC.: Euro 5.303,76, Via Tiberio Casole snc di Casole Bruzio.

VALORE PREZZO BASE = €. € 234.150,00

IN CIFRA TONDA (euro DUECENTOTRENTAQUATTROMILACENTOCINQUANTA)



3. Conclusioni

Come riportato nella risposta al quesito n. 1, si ribadisce la problematica relativa al Lotto n.3: dalla certificazione ipotecaria richiesta presso gli uffici competenti, è risultato, per l'immobile censito al catasto fabbricati, al foglio 3 particella 900 subalterno 14 piano seminterrato "Locale commerciale", un atto di compravendita a mezzo notaio De Santis Luigi del 07/02/2018 successivo all'atto di pignoramento del 03.06.2017.

La sottoscritta, essendo possibile la vendita divisa per lotti, ha proceduto anche alla redazione della perizia per tale immobile. Pertanto, la S.V.I. deciderà se procedere anche alla vendita del lotto n. 3.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Alla presente relazione si allegano:

Allegato n. 1 - Copia verbale di conferimento e accettazione incarico

Allegato n. 2 - Ispezioni ipotecarie

Allegato n. 3 - Visure e planimetrie catastali, elaborato planimetrico.

Allegato n. 4 - Documentazione Comune di Casali del Manco

Allegato n. 5 - Verbale operazioni di sopralluogo

Allegato n. 6 - Contratto locazione

Allegato n. 7 - Documentazione fotografica

Cosenza, 8 gennaio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Maria Teresa Pascuzzo