

PROCEDURA ESECUTIVA N° 178/2015

VERTENZA PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE
di
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED] 29/01/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[REDACTED]



Indice

PREMESSA..... 3
RELAZIONE..... 7
DOCUMENTI ALLEGATI..... 20



PREMESSA

Il giorno 5 del mese di giugno dell'anno 2017, il G.E. Dott.ssa [REDACTED] sostituito in seguito con il G.E. Dott. [REDACTED], nominava consulente tecnico d'ufficio, esperto estimatore nella procedura n. 178/2015, la sottoscritta Ing. [REDACTED], [REDACTED]

Suddetta procedura vede le seguenti parti coinvolte:

1. [REDACTED], quale creditore procedente;
2. [REDACTED], quali debitori eseguiti.

Nella stessa sede la sottoscritta, prestava il giuramento di rito ed il G.E. procedeva con l'affidamento dell'incarico di rispondere, previo esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, ad una serie di quesiti, di seguito riportati:

- 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 riguardino 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 riguardino 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 urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai

fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo. 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. 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;

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

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex 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;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. 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.

Proceduto al ritiro del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza, dopo aver esaminato la documentazione ivi contenuta, onde ottenere indicazioni in merito alla raggiungibilità dei luoghi ed alla loro esatta ubicazione, ho verificato presso l'Ufficio Tecnico del [REDACTED] l'esistenza di certificazioni relative alla situazione urbanistica degli immobili considerati e presso l'ufficio anagrafe dello stesso comune, ho ottenuto informazioni, certificato storico di residenza, dei debitori eseguiti. È da

evidenziare che da parte dei tecnici comunali nonostante le mie continue, perentorie richieste sia scritte che verbali, sono stati generati ritardi nel reperire e fornirmi le informazioni necessarie.

Per tale motivo e dunque per la prosecuzione del mio incarico, è stata da me richiesta istanza di proroga in data 30/11/2017. In data 15/11/2017 mi veniva notificata, una proroga del termine di deposito della relazione di stima fino al 30/01/2018.

Ho acquisito le visure storiche catastali presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza verificando altresì presso la stessa agenzia, Servizio Pubblicità Immobiliare, eventuali procedure esecutive in atto sui suddetti immobili.

Il sottoscritto CTU comunicava, tramite raccomandata con A/R al creditore procedente ed al debitore esecutato, che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali, indicando ora e data, presso i luoghi ove è posto l'immobile oggetto del pignoramento, in data 26.07.2017.

Così nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali, oltre la sottoscritta, compariva il sig. [REDACTED], quale debitori esecutati; non era presente il creditore procedente.

Il sottoscritto, dopo aver letto ai presenti i quesiti posti dal Giudice, elencava i beni oggetto di pignoramento. Nell'occasione, sono stati effettuati anche i rilievi fotografici della parte esterna del fabbricato e dell'ambiente circostante, oggetto di perizia, verificando i confini. Inoltre, ho proseguito con un accesso all'interno del fabbricato, eseguendo accertamenti al riguardo, misurazioni metriche e fotografiche.

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte in seguito, dichiarate chiuse le operazioni peritali, ho proceduto alla stesura della relazione.

RELAZIONE

La presente relazione è divisa in parti corrispondenti ai quesiti postimi dal G.E. [REDACTED], sostituito con il G.E. Dott. [REDACTED], qui di seguito riportati punto per punto ed evidenziati con carattere corsivo.

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 riguardino 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 riguardino 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.

Dall'esame della documentazione presente in atti, ho provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure ed i relativi elaborati catastali dell'immobile oggetto di procedura, siti in Rovito (CS), Viale della Resistenza n°55, identificato al Catasto al:

- foglio 10, particelle graffate 242, subalterno 2 e 242 subalterno 16;

Nel fascicolo dei documenti prodotti dal precedente, è presente la dichiarazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatta dal Notaio Antonio Saltino in data 18 Dicembre 2015, come risulta dal documento fornitomi dal creditore precedente.

La documentazione presente in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

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).*

Per quanto concerne l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento, ho provveduto ad effettuare apposita ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza, nella quale ho potuto constatare che risultano a carico dell'immobile in oggetto, le seguenti procedure (rif. Doc_2), e precisamente:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 15/06/2002 – Registro Particolare 10191 Registro Generale 13028
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 27790 del 14/06/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in Rovito (CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO DEL 15/06/2002
Registro Particolare 1512
Registro Generale 13029
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 27791 del 14/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in Rovito (CS)
SOGGETTO DEBITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO DEL 15/06/2005

Registro Particolare 9333

Registro Generale 23097

Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. repertorio 14891/34 del 08/06/2005

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in Rovito (CS)

SOGGETTO DEBITORE

Si allega nota di iscrizione (rif. Doc_2)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2015

Registro Particolare 14379

Registro Generale 17562

Pubblico ufficiale UUF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI COSENZA

Repertorio 1174 del 19/06/2015

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Rovito (CS)

Si allega nota di iscrizione (rif. Doc_2)

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.*

La documentazione catastale da me acquisita in data 26/06/2017, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale Territorio, ha permesso di identificare correttamente l'immobile oggetto di perizia. (rif. Doc_2).

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.

Dalle verifiche e riscontri in loco, durante il necessario sopralluogo correlato agli accertamenti documentali, ho constatato che l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Rovito (CS), Viale della Resistenza n° 55:

L'immobile, oggetto di procedura esecutiva, identificato in catasto al foglio n°10 particelle graffate 242 sub 2 e sub 16 destinato a civile abitazione, categoria A/2, è costituito da piano terra e da una corte a servizio.

Esso è posto al piano terra di un fabbricato con struttura in cemento armato ed è composto da: ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, corridoio, due terrazzi, corte di pertinenza esclusiva e ripostiglio con vano scala e con corte comune da più lati.

Al fabbricato si accede mediante un portone in vetro che conduce a due appartamenti posti sullo stesso pianerottolo. L'accesso agli altri piani avviene attraverso una scala ubicata all'interno del locale atrio.

Dalle misurazioni effettuate in loco si evince che l'immobile ha la seguente superficie così ripartita:

- 112,50 mq, area appartamento,
- 48,50 mq area balconi-terrazzi;
- 27,90 mq area corte;
- 3,24 mq area ripostiglio.

A tale riguardo, si allega pianta aggiornata dell'immobile oggetto di perizia (rif. Doc_2).

Dal sopralluogo effettuato, si desume che il fabbricato esternamente e internamente, si presenta in buone condizioni di conservazione. È realizzato con struttura in cemento armato e solai misti in latero-cemento; il tetto è realizzato da un solaio con sovrastante manto di copertura costituito da tegole in laterizio.

Nel suo interno l'appartamento come si può verificare dal rilievo fotografico (rif. Doc_4), risulta essere in buone condizioni. Le facciate esterne risultano intonacate con intonaco di tipo civile graffiate e tinteggiate di bianco-grigio e quelle interne rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con diverse tonalità di colore. Le pareti della cucina e dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica a tutta altezza. La pavimentazione, il cui stato di manutenzione risulta essere ottimo, è costituita da parquet, negli ambienti destinati alla zona giorno e alla zona notte, nei due bagni in ceramica e nei balconi risultano presenti piastrelle maiolicate in monocottura di colore grigio.

Gli impianti idrico, elettrico (a norma CEI), termico e fognario sono funzionanti e non presentano anomalie. Per l'utilizzo del piano cottura vengono impiegate bombole a gas. L'impianto tecnologico di riscaldamento è costituito da un sistema di climatizzazione mono-split a parete, il quale sostituisce quello realizzato con radiatori in ghisa e da serbatoio gpl mai utilizzato, in quanto quest'ultimo sistema, non risulta essere collegato. La produzione di acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posto all'esterno dell'unità abitativa.

Le porte sono in legno tamburato con riquadri, mentre gli infissi esterni sono costituiti in legno con vetro camera e scuri; entrambi si presentano in ottime condizioni.

La parte esterna circostante il fabbricato costituisce un'ampia corte e su di esso insistono su buona parte, diverse varietà di alberi, mentre la zona strettamente circostante il prospetto principale del fabbricato, risulta essere adibita a parcheggio auto e verde attrezzato.

L'immobile (foglio 10, particelle graffate 242. sub 2 e sub 16) risulta confinante con le seguenti particelle identificate al foglio 10 del catasto: n°240, n° 241, n°294, n°293.

Esso è collocato a pochi chilometri (circa 3,2 km) dal centro del paese, in un'area servita da urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile si trova in Viale della Resistenza 55 e percorrendo tale strada si giunge fino alla piazza principale, che risulta distare dall'immobile in oggetto, circa 3 chilometri, e nella quale sono presenti attività commerciali di diverso genere, bar, farmacia, nonché uffici pubblici e servizi comunali. In prossimità dell'immobile si trova la strada statale 107 Silana-Crotonese. La distanza dal capoluogo di provincia (Cosenza) è di circa 15 km.

Per una migliore rappresentazione dei luoghi, è allegata alla presente, la planimetria dei locali (rif. Doc_2) ed esauriente documentazione fotografica (rif. Doc_4)

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 in pignoramento hanno permesso di identificare l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

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.*

Non esistono difformità o mancanze nella documentazione catastale.

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

Attraverso la certificazione da me acquisita dall'Ufficio Tecnico del comune di Rovito (CS), si evince che il terreno su cui insiste il fabbricato, sito in agro di Rovito (CS), distinto in Catasto Terreni come: foglio10 particelle 242, sub 2 e sub 16 ha la seguente destinazione urbanistica (rif. Doc_1):

- Foglio 10 particella 242, interamente in zona BR (Zona da Ristrutturare);

Si precisa che con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 14/10/2013 è stato adottato il P.S.A., i cui atti deliberativi sono stati pubblicati sul B.U.R.C. n.43 del 25/10/2013; con deliberazione del Consiglio

Comunale n.21 del 29/09/2014 sono state approvate le controdeduzioni del PSA; in tale contesto, il terreno oggetto di richiesta, assume la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio di Mappa n.10 Particella n.242, ricade:
 - per l'intera superficie in Zona TU Tessuti Consolidati.

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 urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo. 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.

Per l'immobile identificato al foglio n.10 particella n.242 sub 1 e sub 2 esiste atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] del 14/06/2002, rep. N. 27791, trascritto a Cosenza in data 15/06/2002 ai nn. 13028/10191, il [redacted], nato [redacted] [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, vendeva l'immobile in oggetto ai signori [redacted], nato [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted], nat [redacted] [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted].

Nella documentazione da me acquisita, risulta presente il certificato di abitabilità/agibilità rilasciato con n.275, in data 05/05/1994 relativo alla pratica edilizia n.1656 ANNO 1991. Il complesso residenziale, di cui l'immobile fa parte, è stato realizzato a seguito di "silenzio-assenso" e pertanto non risulta essere rilasciata alcuna Concessione Edilizia.(rif. Doc. 1)

Le modifiche apportate rispetto al progetto depositato, sono le seguenti: nel vano cucina, è stato realizzato un muretto di altezza pari a 95 cm e di lunghezza 2 m, come separazione tra il vano cucina e il

vano soggiorno; nel vano soggiorno è stata eliminata una porta sul lato d'ingresso e realizzata sul lato corridoio.

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.

Il bene, vista l'univoca identificazione catastale e onde evitare il deprezzamento dello stesso, è auspicabile la vendita in un unico lotto così identificato:

- Lotto 1: foglio 10, particelle graffate 242, subalterno 2 e subalterno 16.

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.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà per $\frac{1}{2}$ del Sig. [redacted] e per $\frac{1}{2}$ della Sig.ra [redacted], in regime di comunione dei beni.

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

L'immobile identificato in Catasto al foglio 10, particella 242 sub 2 e sub 16, risulta occupato dal proprietario [REDACTED]. Inoltre, i debitori eseguiti attraverso il certificato storico di residenza del comune di [REDACTED] – Servizi demografici, da me acquisito, risultano residenti in tale comune dal 18/06/2002, provenienti entrambi da [REDACTED] (rif. Doc 1)

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

L'evidenza riguardante questo quesito non sussiste.

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.*

Dalla documentazione in atti, e dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del [REDACTED] non risultano vincoli di cui al presente quesito. (rif. Doc_1).

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

Le spese condominiali relative all'appartamento sito in [REDACTED], non pagate negli ultimi due anni relativi al bene pignorato risultano essere di importo pari a € 1850,08 (rif. Doc_1), così ripartite:

- Saldo a debito anni precedenti 2016: € 1.268,08
- Saldo a debito Anno 2016: € 291,00
- Saldo a debito Anno 2017: € 291,00.

Inoltre, attraverso il certificato del [REDACTED], con protocollo n°3542 del 08/08/2017 risulta a carico dei debitori eseguiti la seguente situazione tributaria (rif. Doc_1):

Tares anno 2013: € 365,80

Tari anno 2014: € 347,55

Tari anno 2015: € 337,36

Tari anno 2016: € 272,98

Ruolo Idrico:

Importo anno 2011: € 402,20

Importo anno 2012: € 337,69

Importo anno 2013: € 286,77

Importo anno 2014: € 265,98

Per un totale debitorio pari a € 2.613,33.

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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato del bene, in una libera contrattazione di compravendita, in condizioni di ordinarietà del mercato.

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

La stima del più probabile valore di mercato degli immobili è svolta con il procedimento di "stima monoparametrica".

Il procedimento di "stima monoparametrica" opera in presenza di un parametro di stima (mq o mc) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima.

Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili moltiplicando per il parametro adottato.

Il valore di stima dell'immobile scaturisce, infine, dal prodotto tra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione.

In una prima fase è stata svolta accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di unità immobiliari con destinazione residenziale situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quelli di causa, costruiti e venduti negli ultimi anni, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie".

In generale sono stati tenuti in considerazione, con le dovute cautele, i dati acquisiti relativi ai prezzi di atti di compravendita, in quanto tali prezzi (in genere teorici) si basano sui valori catastali e raramente risultano in linea con i prezzi effettivi di mercato.

In una seconda fase si sono ricercati i dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, sulle microzone di riferimento.

Per l'immobile oggetto di perizia individuato in catasto al foglio n. 10 particella graffate sub 2 e sub 16 si possono utilizzare le quotazioni immobiliari riportate nella banca dati del sito dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, primo semestre anno 2017, relativi al comune di Rovito (CS), zona centrale:

- Per abitazioni civile con destinazione residenziale, con stato di conservazione normale, i seguenti valori di mercato: 530,00 – 730,00 €/mq.

I dati di riferimento reperiti presso le agenzie d'intermediazione immobiliare che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile da stimare, suggeriscono i seguenti valori:

- Per abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale e stato di conservazione normale, i seguenti valori di mercato : 700,00,00-1.000,00 €/mq.

Per la stima dell'immobile oggetto di procedura, identificato al foglio 10 particella 242 sub 2 e sub 16, è stato preso come valore di mercato il prezzo medio delle quotazioni sopra riportate, pari ad $((530,00+730,00+700,00+1.000,00)/4)$:

740,00€/mq

Considerando che ogni immobile, ha caratteristiche proprie, il valore medio di mercato deve essere necessariamente adeguato alla concreta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Pertanto verranno applicati dei coefficienti di differenziazione che hanno lo scopo di "correggere" il valore medio, riducendolo o aumentandolo.

I coefficienti di differenziazione presi in considerazione sono i seguenti :

- **Ubicazione:** gli immobili pignorati sono costituiti da un'unità immobiliare ed una corte, localizzati poco lontano dal centro del comune di [REDACTED] e a circa 15 km dal capoluogo di provincia (coefficiente =1,0).
- **Vetustità ed obsolescenza:** l'immobile nonostante sia stato realizzato dopo il 1991, come si evince dalla documentazione rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia del [REDACTED] (rif. Doc_1) e da come si deduce dalla documentazione fotografica allegata (rif. Doc_4), risulta in buono stato di conservazione esternamente e internamente (coefficiente =0,95);
- **Dotazione impiantistica:** per l'immobile oggetto di procedura, tale voce risulta essere buona (coefficiente =1);
- **Rete viaria di accesso e parcheggi:** l'immobile, oggetto di stima, può essere raggiunto a piedi da qualsiasi punto del territorio comunale e attraverso la rete viaria esistente (coefficiente =1).

Il valore unitario del prezzo di mercato, tenendo presente i coefficienti di differenziazione sopra richiamati, applicato all'immobile oggetto di stima risulta, pari:

$$(740,00 \times 1,0 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0) = 703,00$$

703,00 €/mq

Per l'appartamento sito in [REDACTED] identificati in Catasto al foglio 10, particella 242 sub 2 e sub 16, balconi-terrazzi, deposito e corte esclusiva, ricadenti nel Lotto 1, saranno considerati superfici di pertinenza dell'immobile.

Determinazione della superficie(*) lorda vendibile:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Superficie vani principali e accessori a servizio diretto	112,50	1,00	112,50
Superficie magazzino, deposito	3,24	(3,24) x 0,50	1,62
Balconi, terrazzi e simili	48,50	(48,50) x 0,30	14,55
Corte	27,90	(27,90)x 0,1	2,79
Superficie lorda vendibile(*)			~131.50

(*)Le superfici sono state opportunamente ragguagliate secondo il DPR n. 138/98

In conclusione, il più probabile valore di mercato degli immobili individuati per il Lotto 1 è:

$$\text{Valore di mercato} = \text{valore unitario del prezzo di mercato} \times \text{superficie lorda vendibile} =$$

$$703,00 \text{ €/mq} \times 131,50 \text{ mq} = \text{€ 92.444,50}$$

Viene eseguita, inoltre, una decurtazione del 15% sul valore di mercato dell'immobile, così come richiesto esplicitamente dal quesito, pari a

$$\text{Decurtazione 15\%} = \text{valore di mercato} \times 15\% =$$

$$\text{€ 92.444,50} \times 15\% = \text{€ 13.866,68}$$

Per quanto sopra, il valore finale del bene oggetto di pignoramento al netto delle decurtazioni e correzioni è pari a:

$$\text{€ 92.444,50} - \text{€ 13.866,68} - \text{€ 2.613,33} - \text{1850,08} = \text{€ 74.114,41}$$

Per arrotondamento il valore finale di mercato dell'immobile è: **€ 74.100,00**.

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.

Il Lotto considerato è il seguente:

- Lotto 1: Appartamento piano terra di un fabbricato sito in [redacted] foglio 10, particelle graffate 242, subalterno 2 e subalterno 16.

LOTTO 1	
Descrizione	<i>Piena proprietà dell'immobile costituito da un appartamento di civile abitazione, con corte di pertinenza esclusiva e deposito.</i>
Descrizione catastale	<i>L'immobile è sito nel [redacted] e identificato in catasto al foglio 10 particelle graffate 242, subalterno 2 e subalterno 16, zona censuaria 2, categoria A/2, consistenza 7 vani:</i>
Natura e titolarità giuridica	<i>[redacted] in regime di comunione di beni</i>
Prezzo base	<i>€ 74.100,00 in lettere settantaquattromilacento/00 euro.</i>



Con la presente relazione tecnica, redatta in originale, che si compone di 19 (diciannove) pagine, un elenco del contenuto dei fascicoli di documentazione e di n°4 fascicoli di documentazione (dal Foglio riassuntivo al Doc_4), ritengo di aver assolto l'incarico ricevuto con il pieno convincimento di avere dato, per quanto più possibile, risposta ai quesiti richiesti con serenità di giudizio e profonda obiettività e si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.



, li 29 Gennaio 2018

Il C.T.U.

Ing. 

