

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dr. Ing. Umile Fiore TARSITANO

Via Cesare Battisti, 58 – 87013 Fagnano Castello (CS)
Cell.: 329 3767302 – 347 9592195
Partita Iva: 02894170782

Pec: umile.tarsitano.e96328@ingpec.eu
C.F.: TRS MPR 78D03 CS88K
e-mail: umifiotar@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI COSENZA

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED]

(REG. ES. IMM. N. 19/2018)

Esperto Stimatore: Ing. Tarsitano Umile Fiore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione Tecnica ed Allegati

Fagnano Castello li, 21/03/2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore TARSITANO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(REG. ES. IMM. N. 19/2018)



1) PREMESSE:

In data 09/12/2019, tramite posta elettronica certificata (pec), venivo nominato esperto stimatore nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 19/2018 tra [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], invitandomi a comparire in cancelleria in data 15/01/2020 per prestare il giuramento di rito e successivamente, pormi i seguenti quesiti:

- 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*
- 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali*



discrepanze tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la*

non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

11) *accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*

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

13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

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

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15) **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota 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).

Disponendo che l'esperto stimatore:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- 2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, **esclusivamente mediante deposito su PCT** (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
- 3) invii **nello stesso termine** l'elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche se non costituito (in tale ultima ipotesi l'invio va effettuato per posta ordinaria all'indirizzo di residenza in atti), ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un

- termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
 - 5) nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
 - 6) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
 - 7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
 - 8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Inoltre, venivo autorizzato al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio, all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ad accedere ai pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati, a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, ad avvalersi della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte eseguita (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo di causa, io sottoscritto Tarsitano Umile Fiore, nato a Cetraro il 03/04/1978, con studio professionale in Fagnano Castello alla Via Cesare Battisti n. 58, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato un solo sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, nonché accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) per la visione e acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*, *All. 4: Estratto di Mappa*, *All. 5: Planimetria Catastale*), oltre le ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto del compendio pignorato (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*).

In data 30/01/2020 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) per verificare la pratica di progetto ed eventuali sanatorie relative all'immobile oggetto del compendio pignorato richiedendone copia tramite istanza (*All. 7: Istanza Ufficio Tecnico di Montalto Uffugo (CS)*), per visionare i parametri plano-volumetrici dello strumento

urbanistico vigente e di zonizzazione urbanistica (All. 9: Zonizzazione e Parametri Urbanistici) e per richiedere il certificato di eventuali vincoli sul bene oggetto di causa (All. 10: Attestazione Comune di Montalto Uffugo (CS)).

Inoltre, in pari data, sempre tramite istanza richiedevo all'Ufficio Anagrafe del Comune i certificati di residenza degli esecutati al fine di eseguire correttamente le notifiche di causa. (All. 6: Istanze Ufficio Anagrafe di Montalto Uffugo (CS) e Certificati di residenza).

In data 25/02/2020, mi sono recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) per ritirare le copie dell'unico titolo abilitativo rinvenuto nell'archivio comunale e cioè una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 7173 del 13/04/2001 (All. 8: D.I.A. prot. n. 7173 del 13.04.2001) e per ritirare l'attestazione comunale (All. 10: Attestazione Comune di Montalto Uffugo (CS)).

Il primo sopralluogo l'ho fissato la prima volta il giorno 22/02/2020 alle ore 9:30 ma, in tale data non ho rinvenuto nessuno delle parti presso i luoghi di causa.

Successivamente ho fissato un altro sopralluogo in data 06/03/2020 alle ore 15:30, preventivamente comunicato alle parti tramite raccomandate A.R. e pec (All. 1: Comunicazione Sopralluoghi).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza dei Sig.ri coniugi [REDACTED] e [REDACTED], ho visionato l'immobile oggetto di causa, verificando la consistenza, l'occupazione, le superfici, i confini ecc., eseguendo un rilievo metrico ed un rilievo fotografico (All. 13: Rilievo Fotografico).

Concludevo le operazioni peritali alle ore 16:40, redigendo il verbale di sopralluogo (All. 2: Verbale di sopralluogo).

L'atto di compravendita repert. n. 86070 del 10/03/2001 col quale i Sig.ri [REDACTED] - [REDACTED] sono divenuti proprietari dell'immobile oggetto di causa, l'ho richiesto in data 30/01/2020 verbalmente ed esibendo l'incarico di CTU all'archivio notarile di Cosenza (All. 11: Atto di Compravendita Reper. N. 86070 del 10.03.2001).

In data 22/01/2020, mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per richiedere tramite istanza (All. 12: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione) se esistevano contratti registrati di qualunque tipo sull'immobile oggetto di causa.

3) RISPOSTE AI QUESITI

3.1) 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

Prima di ogni altra attività, ho provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. acquisendo, successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio, le visure catastali, l'estratto di mappa, la planimetria catastale e le visure ipotecarie (All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie, All. 4: Estratto di Mappa, All. 5: Planimetria Catastale) valutando la completezza e l'idoneità dei documenti.

Successivamente ho proceduto alla redazione della perizia nell'osservanza dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

3.2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

Sulla base dei documenti contenuti nei fascicoli di causa e da quanto emerge dalle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie), sull'immobile oggetto del compendio pignorato, dal 18/12/1990 al 21/01/2020 esistono in forma sintetica le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 27/03/2001 - Registro Particolare 5485 Registro Generale 6954 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86070 del 10/03/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 25/06/2001 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 13305
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 87117 del 22/06/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
3. ISCRIZIONE del 08/11/2005 - Registro Particolare 16369 Registro Generale 44007
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29880/34 del 02/11/2005
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5724 del 23/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 4715 Registro Generale 20705
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108101/13053 del 22/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
5. ISCRIZIONE del 11/06/2009 - Registro Particolare 3005 Registro Generale

16634 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4310/34 del
05/06/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR
29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 06/02/2018 - Registro Particolare 2635 Registro Generale
3199 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 27/2018 del
10/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

Per il di più si rimanda all'allegato n.3 della CTU - Visure Catastali ed ipotecarie.

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

Dalla banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio ho prelevato lo stralcio di mappa (All. 4: Estratto di mappa), indispensabile per la corretta identificazione del bene pignorato.

Inoltre, ho acquisito ed allegato alla perizia le visure catastali aggiornate e le visure ipotecarie per immobile e per soggetto, in forma sintetica ed integrale, riferite al periodo che va dal 18/12/1990 al 21/01/2020 (All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie).

3.4) *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;*

L'immobile di cui al compendio pignorato si identifica catastalmente come da tabella seguente:

COMUNE	INDIRIZZO	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUOTA PIGNORATA
MONTALTO UFFUGO (CS)	VIA CARLO PISACANE (EX VIA CAVOUR)	7	195	6	1/1

Dall'esame delle visure catastali regolarmente rilasciate dall'Agenzia Dell'Entrate di Cosenza (All. 3: *Visure Catastali ed Ipotecarie*), l'immobile facente parte del compendio pignorato si può meglio classificare come da tabelle che segue:

DATI CATASTALI FABBRICATO

COMUNE	LOCALITA'	FOG.	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
MONTALTO UFFUGO	VIA CARLO PISACANE	7	195	6	A/3	2	9 vani	€ 464,81

Inoltre, sul foglio di mappa (All. 4: *Estratto di mappa*) colorato con velina in giallo si evidenzia l'intero stabile pignorato.

L'unità immobiliare oggetto del compendio pignorato (All. 13: *Rilievo Fotografico*), di proprietà per ½ ciascuno di [REDACTED] nato a Cosenza il 12/04/1963 e [REDACTED] nata a Cosenza il 04/10/1966, è costituita da due piani fuori terra (piano terra e primo) e fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Carlo Pisacane (ex Via Cavour).

L'intero fabbricato è posizionato nella zona periferica del Comune di Montalto Uffugo, località Taverna, da dove è possibile raggiungere l'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria e altri centri di rilevata importanza come Cosenza e Rende in pochi minuti di auto.

L'intero corpo di fabbrica, di cui l'unità immobiliare di che trattasi fa parte, è stato realizzato in muratura portante.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Montalto Uffugo (All. 10: *Attestazione Comune di Montalto Uffugo (CS)* e All. 8: *D.I.A. prot. n. 7173 del 13.04.2001*) e da quanto dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita repert. n. 86070 del 10/03/2001 (All. 11: *Atto di Compravendita Reper. N. 86070 del 10.03.2001*), il fabbricato è stato realizzato, presumibilmente, in data anteriore al 01/09/1967.

Dagli atti dell'ufficio tecnico comunale è emerso che per detto fabbricato è stata depositata solo una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 7173 del 13/04/2001 per manutenzione ordinaria e straordinaria per opere interne (All. 8: *D.I.A. prot. n. 7173 del 13.04.2001*).

DATI AMMINISTRATIVI

DOCUMENTO	DEPOSITATO	DATA PRESENTAZIONE	PROT. N.
D.I.A.	Comune di Montalto Uffugo	13/04/2001	7173

L'immobile de quo è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al foglio di mappa n. 7, particella n. 195, sub 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani e rendita catastale € 464,81, come da tabella che segue:

DATI CATASTALI

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST.	RENDITA	INTESTAZIONE	DIRITTI E ONERI REALI
7	195	6	A/3	9 vani	€ 464,81	[REDACTED] nato a COSENZA il 12/04/1963 [REDACTED] nata a COSENZA il 04/10/1966	Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

Detta unità immobiliare è costituita da due piani (piano terra e primo) comunicanti da una scala esterna (foto nn. 1 e 2).



Al piano terra troviamo un ingresso-corridoio, una cucina, una sala-pranzo, due camere da letto ed un bagno di circa 80 mq mentre, al piano primo troviamo un ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni di circa 80 mq e due balconi di circa 13 mq.

Catastalmente e di fatto, a detta unità immobiliare è associata la scala esterna, un piccolo ripostiglio sottoscala di circa 2 mq e la corte del fabbricato di circa 70 mq catastali.

Infine, nella parte retrostante il fabbricato, lato Nord-Ovest, è stato realizzato abusivamente un manufatto edilizio di circa 6 mq adibito a ripostiglio (foto n. 4).

Gli infissi esterni sono di alluminio, quelli interni di legno tamburato (All. 13: Rilievo Fotografico).

I pavimenti sono di gres porcellanato e l'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia.

Da come si evince sia dallo stralcio di mappa e sia dalla planimetria catastale allegati, l'immobile di che trattasi, confina per tre lati con le particelle 947, 192 e 962 mentre, l'altro lato confina con Via Carlo Pisacane.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la D.I.A. prot. n. 7173 del 13/04/2001 e la planimetria catastale (All. 13: Rilievo Fotografico, All. 5: Planimetria Catastale e All. 8: D.I.A. prot. n. 7173 del 13.04.2001), l'immobile di che trattasi è risultato difforme per i motivi esposti al successivo punto 3.8.

L'immobile di che trattasi, attualmente, in base alle ricerche effettuate ed ai dati rilasciati dal Comune di Montalto Uffugo, risulta privo di certificato di agibilità/abitabilità.

3.5) 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 erranei 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;

Tra la descrizione attuale dell'immobile (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento, non esistono rilevate difformità.

In particolare, l'unica differenza riscontrata è l'indirizzo dell'immobile che per variazione toponomastica comunale è variata da Via Cavour a Via Carlo Pisacane.

Quindi, i dati indicati in pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene oggetto di causa.

3.6) 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;

Per quanto accennato precedentemente e per come verrà illustrato in dettaglio al punto 3.8 della CTU, sull'immobile oggetto del compendio pignorato sono state eseguiti interventi edilizi senza aggiornare la planimetria catastale.

Quindi, risulta necessario aggiornare la planimetria catastale eseguendo una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni tramite procedura DOCEA ed il costo da sostenere per fare ciò, comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato può quantificarsi in via sommaria a circa:

TOT. COSTI PRATICA CATASTALE = € 1.000,00 (euro mille/00)

3.7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale di Montalto Uffugo, l'intero fabbricato oggetto di causa ricade in zona B/3 di completamento e rinnovo urbano con l'utilizzazione prevista nell'allegato n. 9 della CTU.

3.8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

Dall'analisi e confronto della documentazione tecnica rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo (D.I.A.), dalla planimetria catastale e dalle verifiche eseguite in fase di sopralluogo, ho potuto constatare che sull'immobile oggetto di causa esistono delle difformità e abusi edilizi.

In particolare, sia al piano terra e sia al piano primo è stata modificata, rispetto alla D.I.A. depositata in Comune ed alla planimetria catastale, la distribuzione degli spazi interni.

Inoltre, in fase di sopralluogo ho constatato che nella parte retrostante il fabbricato, sulla corte è stato realizzato un manufatto edilizio abusivamente, anche per come dichiarato dalle parti a verbale.

Detto manufatto ha una superficie di circa 6 mq ed è utilizzato dai proprietari come ripostiglio (foto n. 4).

Infine, la ristrutturazione esterna è stata eseguita senza titolo abilitativo in quanto, la D.I.A. prot. n 7173 del 13/04/2001 prevedeva l'intervento di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria solo interne.

Per sanare le difformità riscontrate sul fabbricato, relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e della ristrutturazione esterna, è necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria i cui costi, comprensivi di progettazione, calcoli, direzione lavori, relazione di ultimazione lavori, diritti al Comune, sanzione amministrativa minima, ecc. ammontano a circa:

TOTALE COSTI SANATORIA = € 2.000,00 (euro duemila/00)

Mentre, per quanto riguarda il manufatto edilizio rinvenuto nella parte retrostante il fabbricato, questo non può essere sanato in quanto è stata utilizzata tutta la volumetria possibile sul terreno e lo stesso è stato realizzato sui confini non rispettando le dovute distanze.

Pertanto, detto manufatto va demolito ripristinando lo stato dei luoghi ed i costi per la demolizione ammontano a circa:

TOTALE COSTI DEMOLIZIONE = € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

Infine, da quanto emerge dalla documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo (CS), per l'immobile oggetto di causa manca il certificato di agibilità (All. 10: Attestazione Comune di Montalto Uffugo (CS)).

3.9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per quanto concerne la formazione dei lotti, visto la zona, la tipologia e la categoria catastale dell'immobile di cui al compendio pignorato, ho ritenuto giusto formare un unico lotto.

Chiaramente, la formazione di più lotti potrebbe essere fattibile a seguito della redazione dei frazionamenti e dell'identificazione dei nuovi confini.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita si veda il quesito 3.14.

UNICO LOTTO

DESCRIZIONE	Fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Carlo Pisacane e costituito da due piani fuori terra. Un piano terra di circa 80 mq e un primo piano di circa 80 mq e circa 13 mq di balconi. I due piani sono comunicanti mediante scale esterna. A detto fabbricato è associata una corte di circa 70 mq catastali, un ripostiglio sottoscala di circa 2 mq ed un ripostiglio esterno di circa 6 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 7, particella n. 195 sub. 6, categoria A/3, classe 2, piano T-1, consistenza 9 vani, rendita catastale € 464,81;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDAZIONE] nato a Cosenza il 12/04/1963, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni; - [REDAZIONE] nata a Cosenza il 04/10/1966, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 153.500,00 (euro centocinquantatremilacinquecento/00)

3.10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del

frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

Non ricadiamo in questo caso.

3.11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

All'atto del primo ed unico sopralluogo, l'immobile oggetto del compendio pignorato è risultato a disposizione degli attuali proprietari, i Sig.ri coniugi [REDACTED] nato a Cosenza il 12/04/1963 e [REDACTED] nata a Cosenza il 04/10/1966, anche per come dichiarato verbalmente dagli stessi.

Detto immobile è pervenuto agli attuali proprietari con atto di compravendita repert. n. 86070 del 10/03/2001 stipulato dinnanzi al Notaio [REDACTED] di Amantea (CS) (All. 11: Atto di Compravendita Reper. N. 86070 del 10.03.2001).

L'atto di compravendita citato precedentemente ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Mentre, per quanto riguarda la registrazione di eventuali contratti di locazione, ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza che dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, per l'immobile oggetto di causa, non risultano registrati contratti di locazione o simili (All. 12: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione).

Infine, considerando i valori medi di mercato all'attualità, il valore locativo del bene oggetto di causa è pari a 650,00 €/mese.

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

Non ricadiamo in questo caso.

3.13) 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;

Da come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo (CS) (All. 10: Attestazione Comune di Montalto Uffugo (CS)) sul bene pignorato non esiste nessun vincolo, nessun diritto demaniale e usi civici citati nel quesito 3.13.

3.13bis) 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;

L'unità immobiliare oggetto del compendio pignorato fa parte di un fabbricato che non è gestito da nessun condominio, quindi, le spese di gestione e di manutenzione sono quelle normali di immobili privati.

3.14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del compendio pignorato, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

A tal proposito è stata svolta un'accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'unità immobiliari con destinazione residenziale situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quello di causa, costruiti e venduti di recente ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie".

Inoltre, si è tenuto conto anche dei 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 e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate di Cosenza", sulle microzone di riferimento.

Per l'immobile di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari medi (V_m) pari a 1.100,00 €/mq (millecento/00 €/mq).

In definitiva, per ottenere il valore di mercato dell'immobile, si considerano le superfici commerciali degli ambienti omogenei e non, corretti eventualmente, con opportuni coefficienti:

VALORE DI MERCATO: $(V_m \times S_{\text{appartamento}}) + (V_m \times S_{\text{balconi}} \times \text{Coeff. correttivo}) + (V_m \times S_{\text{corte}} \times \text{Coeff. correttivo}) + (V_m \times S_{\text{ripostigli}} \times \text{Coeff. correttivo}) = (1100,00 \text{ €/mq} \times 160 \text{ mq}) + (1100,00 \text{ €/mq} \times 13 \text{ mq} \times 0,25) + (1100,00 \text{ €/mq} \times 25 \text{ mq} \times 0,10) + (1100,00 \text{ €/mq} \times 45 \text{ mq} \times 0,02) + (1100,00 \text{ €/mq} \times 8 \text{ mq} \times 0,20) = \text{€ } 185.075,00 \text{ (euro centottantacinquemilasettantacinque/00)}$

Per ottenere il valore a base d'asta è sufficiente detrarre a detto valore i costi per la sanatoria

(€ 2.000,00), della pratica catastale (€ 1.000,00) e della demolizione del manufatto edilizio retrostante il fabbricato (€ 1.500,00).

Infine, al valore così ottenuto si applica una detrazione forfetaria del 15% ottenendo:

$(€ 185.075,00 - € 2.000,00 - € 1.000,00 - € 1.500,00) - 15\% = € 153.488,75$ ed in cifra tonda =
€ 153.500,00 (euro centocinquantatremilacinquecento/00).

3.15) 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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

L'immobile di cui al compendio pignorato è stato raggruppato in un unico lotto.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita, si veda il quesito 3.14.

UNICO LOTTO

DESCRIZIONE	Fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Carlo Pisacane e costituito da due piani fuori terra. Un piano terra di circa 80 mq e un primo piano di circa 80 mq e circa 13 mq di balconi. I due piani sono comunicanti mediante scale esterna. A detto fabbricato è associata una corte di circa 70 mq catastali, un ripostiglio sottoscala di circa 2 mq ed un ripostiglio esterno di circa 6 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 7, particella n. 195 sub. 6, categoria A/3, classe 2, piano T-1, consistenza 9 vani, rendita catastale € 464,81;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDACTED] nato a Cosenza il 12/04/1963, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni; - [REDACTED] nata a Cosenza il 04/10/1966, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 153.500,00 (euro centocinquantatremilacinquecento/00)

Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore TARSITANO)