

1. INCARICO :

Il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Stefania Antico affidava alla sottoscritta Architetto Emanuela Dattilo, iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Cosenza al n. 1363, con studio alla Via Roma 69, Montalto Uffugo, l'incarico di perito stimatore nella procedura esecutiva n. 94/2015 invitandomi a comparire dinanzi a sé all'udienza del 29 maggio 2017 per il conferimento dell'incarico che si articola nei seguenti quesiti ed adempimenti :

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 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 tipo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi 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 DPR 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 sgombrò, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna, 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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro 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 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 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 della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 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.

- 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 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 di 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'articolo 557 cod. proc. civ. dell'articolo 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 dal l'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 invisibilità; 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 di servitù) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

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

14 Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazioni 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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle sudette correzioni e decurtazioni;

15 Riporti in apposito "foglio riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, : - descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo; - 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.

2. ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

Accettato l'incarico, lo scrivente Perito Stimatore, per l'espletamento del mandato effettuava i sopralluoghi ritenuti necessari, presso gli immobili oggetto di valutazione.

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di

verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- *Visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Cosenza per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative all'immobile; (Allegato 1)*
- *Visure telematiche ed accesso presso gli Uffici della Conservatoria di Cosenza per l'acquisizione delle note di trascrizione ed iscrizione; (Allegato2)*
- *Verifica delle pratiche edilizie istruite con l'ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, e colloqui con il personale tecnico degli uffici (urbanistica e territorio) del Comune di Cosenza;(Allegato1)*

3. CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili, oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

Comune Cosenza

Gli immobili oggetto di perizia sono due magazzini posti al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni, sviluppato su più livelli, situato nel Comune di Cosenza, sul Via Barrio snc.

4. DATI CATASTALI

L'immobile relativo all'atto di pignoramento è attualmente individuato al N.C.E.U. di Cosenza come segue :

*Comune di Cosenza
Via G. Barrio snc piano 4
Sez. Urbana - Foglio 4
Part. 287 sub 23 Cat.A/10
Consistenza 6.5 vani
Superficie catastale 135mq*

5. SITUAZIONE TECNICA AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Il Fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di causa, costruito dalla ██████████ è stato autorizzato dal Comune di Cosenza con il rilascio del Permesso di Costruire n. 143 del 03.11.2004, pratica edilizia n. 590 del 28.07.2004, DIA n. 515 del 23.08.2006 e Permesso di Costruire in Variante n. 92 del 03.11.2006. Ed inoltre risulta che l'immobile in esame non possiede il certificato di agibilità.

6. CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dell'immobile è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione del bene così come evidenziato dallo stato attuale.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili delle stesse caratteristiche di quelli in esame. Inoltre si è preso come riferimento anche i dati delle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio. (Allegato 1)

7. RISPOSTE AI QUESITI

7.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 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 tipo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Nel fascicolo di causa è contenuto la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, e i certificati ipotecari speciali relativi all'immobile. Il diritto di cui è titolare il debitore esecutato corrisponde a quello oggetto di pignoramento, per come meglio di seguito si specifica. Non risultano documenti mancanti e/o inidonei, pertanto il consulente ha proseguita nelle attività peritali.

7.2 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);

Sull'immobile grava:

Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione trascritto in data 12/03/2012 in Registro Particolare 5786 Registro Generale 6817 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Reperorio 8925/2011 del 22/12/2011

ASTE
GIUDIZIARIE

Atto Giudiziario - Decreto di Sequestro Preventivo per Equivalente trascritto in data 14/04/2014 in Registro Particolare 7730 Registro Generale 9864 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3986/13 del 07/04/2014

Pignoramento Immobiliare trascritto in data 14/04/2015 in Registro Particolare 6718 Registro Generale 8139 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 509 del 30/03/2015 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Conservativo trascritto in data 19/04/2016 in Registro Particolare 7523 Registro Generale 9236 Pubblico Ufficiale CORTE DEI CONTI Repertorio 20769/2015 del 22/03/2016

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- 7.3 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.**

Sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Cosenza le mappe censuarie e le visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento. Non è stato viceversa necessario acquisire certificati di destinazione urbanistica, in quanto non ci sono terreni da trattare.

ASTE
GIUDIZIARIE

- 7.4 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna, 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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città**

ASTE
GIUDIZIARIE

L'immobile oggetto di perizia posto al quarto piano di un edificio di maggiori dimensioni, sviluppato su quattordici livelli oltre al piano interrato è situato, nel Comune di Cosenza, alla via Gabriele Barrio, Dall'atrio d'ingresso dell'edificio sito al piano terra, si accede al vano scala che collega il piano interrato ed i piani superiori, è dotato anche di ascensore, posto in prossimità del vano scala. La struttura portante dell'edificio, strutture verticali e solai, compreso quello di copertura, sono in calcestruzzo cementizio armato, le facciate esterne sono intonacate con intonaco di colore giallo e grigio, mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato. L'immobile è censito al NCEU del Comune di Cosenza, Via G. Barrio snc, piano 4 Sez. Urbana - Foglio 4, Part. 287 sub 23, Cat. A/10, Rendita euro 1.661,70 in [REDACTED]

Arch. Emanuela Dattilo - Via Roma, 69 - 87046 Montalto Uffugo
Tel./fax 0984.929740 - e-mail emanueladattilo@yahoo.it

7
ASTE
GIUDIZIARIE

Confina con unità immobiliari di altra ditta censite con i sub 149 e 29, con vano scala ed area condominiale. Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'unità immobiliare rispetta la planimetria approvata in Comune, ed è costituito da: un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto una lavanderia, ed un terrazzo coperto accessibile dal soggiorno e dalla cucina ed un altro accessibile da due delle stanze da letto, e altresì è emerso che allo stato attuale, l'immobile non è ancora completo.

La superficie calpestabile è pari a circa mq 158.55 (comprensiva di mq 44.60 terrazze coperte).

Gli infissi interni non sono presenti, come anche i sanitari in uno dei due bagni, le pareti sono intonacate con intonaco civile liscio ma manca la tinteggiatura, i pavimenti sono in monocottura in tutti gli ambienti, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sono stati installati sia i termosifoni che la caldaia, non ancora in funzione.

L'appartamento è fornito di impianto idrico con regolare scarico fognante ed è dotato di impianto elettrico, ma senza i relativi allacci.

L'Edificio si trova in zona urbanizzata, e affaccia anche sulla Strada Statale 107, la Silana/Crotonese; i servizi offerti dalla zona sono, farmacia, banche, ufficio postale, ufficio della Provincia, Agenzie delle entrate, bar, e mancano invece negozi al dettaglio. Dista dal centro della città di Cosenza circa 3 km, e dalle uscite autostradali Cosenza Nord e Sud circa 4 km.

- 7.5 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 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 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 corrispondono a quelli attuali.

- 7.6 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;**

Avendo rilevato la destinazione ad uso abitativo nella planimetria approvata, con Permesso di costruire in VARIANTE n. 92 del 03/11/2006, (Allegato1) risulta necessario una **variazione catastale da studio ad abitazione. Per un costo sommario di €600,00.**

- 7.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico Comunale;**

Non è stato necessario acquisire dati in merito in quanto non ci sono terreni da trattare.

7.8 *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 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.

Dall'esame della documentazione reperita presso gli uffici tecnici comunali, risulta che:

- *Il fabbricato comprensivo degli immobili oggetto della presente, è stato autorizzato con Permesso di attività edilizia n. 143 del 03/11/2004, pratica edilizia n. 590 del 28/07/2004, D.I.A. n. 515 del 23/08/2006 e Permesso di costruire in VARIANTE n. 92 del 03/11/2006. La scrivente fa presente che l'immobile in esame non possiede il certificato di agibilità, e che catastalmente risulta A/10 ovvero studio, mentre al Comune da progetto autorizzato (Permesso di costruire in VARIANTE n. 92 del 03/11/2006) risulta abitazione.*

Pertanto volendo richiedere il certificato di agibilità andrà prodotta, una variazione catastale (da studio a residenza), certificazione sulla salubrità e la prosciugatura dei muri e degli ambienti artt. 24 e 25 della legge n. 380/2001, certificazione di regolare esecuzione di tutti gli impianti, oltre a tutta la documentazione di rito. Per un costo sommario di circa € 600,00.

7.9 *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 Erariale;*

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

7.10 *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 di 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'articolo 557 cod. proc. civ. dell'articolo 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'immobili oggetto della presente procedura è pignorato per l'intero.

7.11 *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;*

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile, non è occupato poiché i lavori non sono stati ancora completati, pertanto affinché l'immobile sia abitabile dovranno essere terminati i lavori.

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

Vedi quesito precedente.

7.13 *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; 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 di servitù) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;*

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di invisibilità, né su di essi esistono diritti demaniali ed usi civici. Per quanto riguarda vincoli o oneri di natura condominiale, vi sono delle spese minime per ordinarie amministrazioni, come luce e pulizia scale, non ancora saldate dalla [REDACTED]

7.14 (13 bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Riguardo alle spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, secondo quanto dichiarato in una e-mail, l'amministratore di condominio sig. Ivan Toscano, ammontano ad € 3479,00, e in merito alle quote straordinarie, l'assemblea condominiale ha deliberato dei lavori riguardo al piazzale (01.07.2017/30.06.2018) la cui quota relativa all'unità immobiliare in perizia ammonterebbe ad € 5.781.40 con scadenza 01.01.2018 e non ancora saldata.

7.15 Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazioni 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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle su dette correzioni e decurtazioni;

La scrivente in sede di stima si è attenuta a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare, nello stimare il valore degli immobili, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, lubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. E' stata quindi effettuata una indagine immobiliare della zona, considerando anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, con riferimento ad appartamenti delle stesse caratteristiche di quelli in esame.



Determinazione della superficie commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50 % e quindi fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie commerciale dell'immobile identificato in catasto al foglio 4 Part. 287 sub 23 è pari a mq 132,00 (superficie Res. Appartamento) + mq 31,00 x 0,35% - Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% = 9.35 mq (terrazza n.1) + 17,00 x 35 % = 5,95.

Sup. commerciale totale è pari a circa mq 147,30



Determinazione del valore normale.

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari i valori di mercato per immobili assimilabili ad abitazioni nella zona interessata, hanno come valore minimo € 880 e come valore max € 1250 al mq. E' stata anche effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili delle stesse caratteristiche di quelli in esame da cui è emerso un valore pari a €900

Il CTU, inoltre, al fine di determinare il valore del bene ha applicato i correttivi del valore normale unitario relativi alle caratteristiche proprie dell'immobile quali: il piano, la distribuzione degli spazi, la luminosità, nonché la non completezza, ed inoltre lo stabile, i parcheggi, e la zona.



L'immobile oggetto di perizia posto al quarto piano di un edificio di maggiori dimensioni, sviluppato su quattordici livelli oltre al piano interrato è situato, nel Comune di Cosenza, alla via Gabriele Barrio, Dall'atrio d'ingresso dell'edificio sito al piano terra, si accede al vano scala che collega il piano interrato ed i piani superiori, è dotato anche di ascensore, posto in prossimità del vano scala. Confina con unità immobiliari di altra ditta censite con i sub 149 e 29, con vano scala ed area condominiale. Dal sopralluogo effettuato è emerso che allo stato attuale, l'immobile non è ancora completato. Lo scrivente fa presente che l'immobile in esame non possiede il certificato di agibilità, e che catastalmente risulta A/10 ovvero studio, mentre al Comune da progetto autorizzato (Permesso di costruire in VARIANTE n. 92 del 03/11/2006) risulta abitazione. Pertanto volendo richiedere il certificato di agibilità andrà prodotta, una variazione catastale (da studio a residenza) oltre a tutta la documentazione di rito. L'unità immobiliare rispetta la planimetria approvata in Comune, ed è costituito da: un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto una lavanderia, ed un terrazzo coperto accessibile dal soggiorno e dalla cucina ed un altro accessibile da due delle stanze da letto, La superficie calpestabile è pari a circa mq 158.55 (comprensiva di mq 44.60 terrazze coperte). Gli infissi interni non sono presenti, le pareti sono intonacate con intonaco civile liscio ma manca la tinteggiatura, i pavimenti sono in monocottura in tutti gli ambienti, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sono stati installati sia i termosifoni che la caldaia, non ancora in funzione. L'appartamento è fornito di impianto idrico con regolare scarico fognante ed è dotato di impianto elettrico, ma senza i relativi allacci. L'Edificio si trova in zona urbanizzata, e affaccia anche sulla Strada Statale 107, la Silana/Crotonese; i servizi offerti dalla zona sono, farmacia, banche, ufficio postale, ufficio della Provincia, Agenzie delle entrate, bar, e mancano invece negozi al dettaglio. Dista dal centro della città di Cosenza circa 3 km, e dalle uscite autostradali Cosenza Nord e Sud circa 4 km.

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Cosenza
Via G. Barrio snc piano 4
Sez. Urbana - Foglio 4
Part. 287 sub 23 Cat.A/10
Consistenza 6.5 vani
Superficie catastale 135mq

NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA

per i
diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

VALORE STIMATO

€136.000,00

VALORE DECURTATO DAI PASSIVI

€134.800,00



Infine si precisa che la documentazione richiesta viene riportata in appendice ed in allegato e, all'occorrenza, è stata richiamata in relazione.

La scrivente ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestole, chiude la relazione ringraziando per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.



Montalto Uffugo 07.11.2017

Il Tecnico Esperto Stimatore

Arch. Emanuela Dattilo



Arch. Emanuela Dattilo – Via Roma, 69 - 87046 Montalto Uffugo
Tel./fax 0984.929740 - e-mail emanueladattilo@yahoo.it

