

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Reg. Es. Imm. N. 205/2011

████████████████████ c/ ████████████████████

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

████████████████████

TECNICO ESPERTO STIMATORE:

████████████████

INDICE

1. PREMESSA	PAG. 1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. RISPOSTA AI QUESITI	6
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 delle 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 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 rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;	7
3.2. 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);	8
3.3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;	9
3.4. Descriva, <u>previo necessario accesso</u> , l'immobile pignorato indicandone 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;	9
3.4.1. Descrizione Lotto 1	10
3.4.2. Descrizione Lotto 2	11
3.4.3. Descrizione Lotto 3	12
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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;	13
3.6. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;	16
3.7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;	17
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 urbanistica edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato	17

sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;	
3.9. 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;	18
3.10. 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;	19
3.11. 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 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;	19
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;	20
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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;	20
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 ed 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 nove 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. <u>Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;</u>	20
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 <i>pro quota</i> 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.	26
4. CONCLUSIONI	26

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 OPERAZIONI PERITALI

- VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2 RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

- VISURA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO ED ALL'ATTUALITÀ
- VISURE PER IMMOBILE ANTE VARIAZIONE CATASTALE
- RICHIESTA ALLINEAMENTO PARTICELLA 543 E SOLLECITO
- DENUNCE DI VARIAZIONE - PROCEDURE DOCFA
- VISURE PER IMMOBILE AGGIORNATE
- ESTRATTO MAPPA FOGLIO 38
- PLANIMETRIE CATASTALI UNITÀ IMMOBILIARI
- ATTO COMPRAVENDITA IMMOBILI PIGNORATI
- ATTO DI PROVENIENZA ULTRA VENTENNALE

ALLEGATO 4 CONFORMITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

- STRALCIO TAVOLA DI PROGETTO
- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE GENIO CIVILE
- LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE

ALLEGATO 5 DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Reg. Es. Imm. N. 205/2011

Ill.mo Sig. Giudice Dell'Esecuzione

1. PREMESSA

In data 9 gennaio 2013 il Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto , con studio in ed iscritto nell'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione , Esperto Stimatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n° 205/2011 (), invitandolo a comparire all'udienza del 19 marzo 2013 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico che si articola nei 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 delle 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 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 rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 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 al combinato disposto degli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

- 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 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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 ed 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 nove 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo e della documentazione in atti, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitogli.

Per l'espletamento del mandato il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi e gli accessi ritenuti necessari, presso gli immobili oggetto di valutazione, e gli accertamenti presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza*, la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza*, nonché numerosi accertamenti ed indagini presso l'*Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano*, per l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria. Si è resa necessaria inoltre una attività aggiuntiva presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza*, per l'aggiornamento e l'adeguamento catastale dello stato attuale degli immobili pignorati che risultava difforme dallo stato di fatto, che ha comportato, alla fine del procedimento, la presentazione di n° 2 procedure DOCFA (relative alle unità immobiliari pignorate) con redazione puntuale degli allegati planimetrici.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Previa analisi e studio della documentazione contenuta nel fascicolo di ufficio, il sottoscritto ha definito e circoscritto il compendio oggetto della presente, per come riportato nel verbale di pignoramento depositato il 15 giugno 2011 dal creditore procedente, e successivamente ha esperito tutto quanto necessario per controllare la documentazione di cui al quesito n. 1. In particolare, il sottoscritto ha verificato in atti la presenza di certificato notarile attestante le risultanze delle visure

catastali e dei registri immobiliari ed ha effettuato (in data 17/04/2013 e 14/05/2013) le opportune verifiche presso la CC.RR.II., richiedendo certificazione e visura delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nel ventennio antecedente la data di deposito del pignoramento.

Nel verificare l'adeguatezza della documentazione, ha contestualmente effettuato accertamenti prolungati presso l'*Agenzia del Territorio* – Ufficio Provinciale di Cosenza in data 10/04/2013, 17/04/2013, 07/05/2013 e 14/05/2013 al fine di riscontrare, identificare e definire la situazione catastale dell'immobile che è risultata difforme da quanto riportato nel verbale di pignoramento.

Per sanare tali difformità, e prima di procedere a correzioni per allineamento mappe nel catasto terreni della particella interessata, il sottoscritto ha effettuato tutti gli accessi ed accertamenti ritenuti necessari, nonché ulteriori e successive attività. In particolare, sono stati condotti diversi accertamenti e accessi nel mese di giugno e luglio 2013 (richieste atti ed accessi del 07/06/2013, del 03/07/2013, del 17/07/2013) in quanto, nonostante i nuovi identificativi catastali (attribuiti a seguito di precedente allineamento del 2007) risultassero corretti (Allegato n.3 Documentazione Ipcatastale – visure per immobile ante variazione catastale), la particella n° 543 foglio 38 del Comune di Bisignano nel censuario E.U. risultava di appena Ha 00.00.20. Tale superficie non trovava peraltro riscontro con quella cartografica e ciò ha reso necessario procedere alla richiesta del 3 agosto 2013, per ulteriore allineamento della citata particella (Allegato n.3 Documentazione Ipcatastale – Richiesta allineamento particella 543 e sollecito). Operazione, quest'ultima, propedeutica alla presentazione delle successive variazioni catastali necessarie a rendere catastalmente conformi gli immobili pignorati allo stato di fatto.

Nonostante i ripetuti solleciti verbali e scritti, la su citata richiesta è rimasta inevasa per diverso tempo, fino al mese di novembre 2013 (Allegato n.3 Documentazione Ipcatastale – Richiesta allineamento particella 543 e sollecito), cioè sino a quando al sottoscritto non è stato permesso di presentare le variazioni catastali tramite n° 2 procedure DOCFA: una procedura per divisione e variazione toponomastica ed un'altra per variazione di destinazione d'uso del 12 novembre 2013 (Allegato n.3 Documentazione Ipcatastale – Denunce di variazione – procedure DOCFA).

Con le denunce richiamate è stato possibile apportare le necessarie modifiche alle unità immobiliari pignorate, al fine di renderle catastalmente conformi allo stato di fatto, con redazione dell'elaborato planimetrico relativo all'intero cassone e degli allegati planimetrici delle nuove unità immobiliari costituite (Allegato n.3 Documentazione Ipcatastale – Visure per immobile aggiornate).

Per quanto riguarda l'identificazione dell'immobile e la definizione dell'iter tecnico-amministrativo relativo all'edificazione del fabbricato di interesse e l'acquisizione delle dichiarazioni relative alla regolarità edilizia dell'immobile, si sono rese necessarie similmente diverse e prolungate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS) in data 24/04/2013, 07/05/2013 e 15/05/2013, in quanto i dati a disposizione non consentivano di individuare alcuna pratica edilizia

per l'immobile di causa. Dopo numerose ricerche, effettuate sulla base di ditte verosimilmente interessate alla edificazione del fabbricato, è stata recuperata presso gli archivi del comune la pratica edilizia di costruzione del fabbricato risalente al 1966 ed intestata ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]; ciò ha permesso di estrarre i documenti essenziali per definire l'iter tecnico-amministrativo del fabbricato, di cui l'appartamento pignorato fa parte, e completare l'indagine al fine di adeguatamente rispondere al mandato conferito (Allegato n.4 *Conformità Tecnico-Amministrativa*).

Acquisite le nuove informazioni e sulla base della documentazione in possesso del sottoscritto, si è dato corso ad un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, risultato infruttuoso per l'assenza delle parti e per la impossibilità di visionare l'immobile all'interno. Successivamente, a seguito delle comunicazioni intercorse con la parte esecutata e con i documenti amministrativi e gli elaborati progettuali di merito, si è dato corso ad un secondo sopralluogo presso l'immobile di interesse con accesso all'interno. Tale fruttuoso accesso ha permesso di ispezionare e verificare la consistenza dell'immobile, controllare la conformità ai parametri progettuali, accertare lo stato dell'immobile e la sua occupazione, controllare le superfici attraverso puntuali rilievi planimetrici, controllare i confini ed i dati catastali, poi variati e corretti con le denunce di cui sopra, nonché le caratteristiche funzionali, strutturali e di rifinitura.

Nel corso dei sopralluoghi, effettuati in data 07 maggio 2013 e 15 maggio 2013 (Allegato n.1 *Operazioni Peritali - Verbali di sopralluogo*), si è proceduto ad effettuare diverse ritrazioni fotografiche dell'esterno e degli interni dell'unità immobiliare (Allegato n.2 *Rilievo Fotografico*) e tutte le verifiche necessarie per poter adeguatamente rispondere ai quesiti posti.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Preliminarmente alla stesura delle risposte è opportuno precisare (aspetti esaustivamente argomentati nella risposta al quesito n° 9 e riportata al par. 3.9. della presente relazione) che, considerando la consistenza, le caratteristiche e la dislocazione dei beni immobili in oggetto, in presenza di unità immobiliari sia di fatto che all'attualità correttamente e catastalmente divise, sono stati individuati n° 3 lotti nella massa dei beni di cui alla procedura in esame che fanno riferimento alle 3 unità immobiliari ottenute dalle variazioni e correzioni catastali effettuate:

"LOTTO 1" Appartamento di tipo economico composto da tre vani, bagno e cucina al piano primo di via Dei Pioppi n° 1 del comune di Bisignano (CS); l'unità immobiliare risulta attualmente identificata catastalmente al foglio 38 particella 543, sub 8, zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita cat. € 180,76 (già foglio 51, particella 115 sub 8)

"LOTTO 2" Appartamento di tipo economico composto da due vani, bagno e cucina al

piano terra di via Dei Pioppi n° 1 del comune di Bisignano (CS); l'unità immobiliare risulta attualmente identificata catastalmente al foglio 38 particella 543, sub 7 zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita cat. € 144,61 (già foglio 51, particella 115 sub 8).

"LOTTO 3"

Appartamento di tipo economico allo stato rustico al piano primo sottostrada di via Dei Pioppi n° 1 del comune di Bisignano (CS); l'unità immobiliare risulta attualmente identificata catastalmente al foglio 38 particella 543, sub 10 cat. F/3 (in corso di costruzione) (già foglio 51, particella 115 sub 3).

Per una migliore fruizione della relazione si procede facendo coincidere le risposte ai quesiti del mandato ad ogni paragrafo. Pertanto il paragrafo 3 è stato suddiviso in 14 sottoparagrafi (3.1 ÷ 3.14), ovvero le risposte ai 14 quesiti, e nel caso di riscontrata necessità di risposte articolate e differenziate per le tre unità immobiliari coincidenti con i tre lotti individuati, ogni sottoparagrafo sarà suddiviso in ulteriori tre sottoparagrafi (per es. 3.4.1 ÷ 3.4.3).

Quanto indicato al punto 15 del mandato sarà riportato in apposito foglio a parte, mentre nelle conclusioni saranno riportate in maniera sinottica le informazioni principali le peculiarità riportate nel corso delle risposte ai quesiti.

3.1. RISPOSTA AL 1° QUESITO: *"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 delle 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 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 rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa"*

Il sottoscritto ha effettuato le opportune verifiche della documentazione in atti accertando la presenza di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri

immobiliari. La stessa certificazione notarile evidenziava la difformità dei dati identificativi catastali dei beni pignorati riportati nell'atto di pignoramento rispetto ai corretti dati catastali attuali derivati dall'allineamento mappe del 24/04/2007. Inoltre, la certificazione notarile riporta indicazioni ed estremi degli atti relativi alla provenienza ultraventennale degli stessi immobili (di fatto l'area su cui insiste il fabbricato) e sul titolo di provenienza degli immobile in favore dell'esecutato che non risultano presente in atti. Sulla scorta della certificazione suddetta il sottoscritto ha verificato la situazione ipotecaria dell'immobile acquisendo altresì, presso lo studio del Notaio [REDACTED], il titolo di provenienza degli immobili in favore dell'esecutato verificandone la trascrizione (Allegato n.3 *Documentazione Ipotecaria* – Atto di compravendita immobili pignorati) e successivamente ha effettuato verifica presso la CC.RR.II. richiedendo certificazione e visura delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile, di cui alla presente procedura, dal maggio del 1991 (ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento). In particolare l'esecutato [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, risulta **proprietario** delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento, trasformate all'attualità dal sottoscritto in tre unità immobiliari con la variazione catastale soprarichiamata, per mezzo di due atti di compravendita, contro la Sig.ra [REDACTED] (madre dello stesso esecutato), a rogito del Notaio [REDACTED], registrati entrambi l'08/03/2004 ai nn. 6862 e 6863 R.G. e 5215 e 5216 R.P..

3.2. RISPOSTA AL 2° QUESITO: "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)"

Dalle certificazioni acquisite e relative alle due unità immobiliari pignorate (divenute le tre unità immobiliari che costituiscono i tre lotti individuati), emerge che, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, risultano le iscrizioni e trascrizioni di seguito riassunte (Allegato n.3 *Documentazione Ipotecaria* - Visura delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento ed all'attualità):

- **Atti di compravendita per Notaio [REDACTED]**, registrati il 08/03/2004 ai nn. 6862 e 6863 R.G. e 5215 e 5216 R.P. 6862 R.G. e 5215 R.P.;
A favore del Sig. [REDACTED];
Contro Sig.ra [REDACTED].
- **Iscrizione d'Ipoteca Volontaria**, registrata il 23/04/2004 al n.1486 R.P.;
In favore della [REDACTED];
Contro Sig. [REDACTED].
- **Pignoramento Immobiliare**, registrato il 21/07/2011 ai nn. 20564 R.G. e 14279 R.P.;
In favore della [REDACTED];

Contro Sig. [REDACTED].

Dalla data di trascrizione del pignoramento e sino alla data di redazione della presente relazione non risultano iscrizioni e trascrizioni (Allegato n.3 *Documentazione Ipotecaria* - Visura delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento ed all'attualità).

Il fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte risulta essere stato costruito a partire dal 1966 (vedi dettaglio par. 3.8) e, precedentemente, l'area su cui insiste il fabbricato era in proprietà di [REDACTED]. Per atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 21/03/1966 e registrato il 04/04/1966 ai nn. 6040 R.G. e 76976 R.P. (successivamente rettificato per mero errore materiale relativo alla data di nascita dell'acquirente [REDACTED]) (Allegato n.3 *Documentazione Ipotecaria* - Atto di provenienza ultra ventennale), un piccolo appezzamento di terreno della consistenza di 136 m² veniva acquistato dalla Sig.ra [REDACTED] (madre dell'esecutato) e, successivamente veniva edificato il fabbricato in questione. Dall'atto di acquisto del terreno e fino al trasferimento delle unità immobiliari pignorate dalla Sig.ra [REDACTED] al figlio [REDACTED] (esecutato) non risultano altre iscrizioni e trascrizioni.

3.3. RISPOSTA AL 3° QUESITO: *“acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta”*

Nel corso degli accertamenti condotti, è stata acquisita la documentazione catastale (non presente in atti) ritenuta necessaria per la corretta identificazione dell'immobile presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio di Cosenza (Allegato n.3 *Documentazione Ipotecaria* - Visure per immobile ante variazione catastale – Estratto mappa foglio 38). Dall'acquisizione delle visure e mappe in sede di sopralluogo è stata verificata la difformità tra lo stato attuale del bene e la situazione catastale per la quale si sono rese necessarie le correzioni, per tutte le unità immobiliari corrispondenti ai tre lotti individuati, di cui in dettaglio al par. 3.6.

3.4. RISPOSTA AL 4° QUESITO: *“descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone 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"

In occasione dei sopralluoghi, effettuati in data 07 maggio 2013 e 15 maggio 2013 (Allegato n.1 *Operazioni Peritali - Verbali di sopralluogo*), il sottoscritto ha accertato quanto riportato nei sottoparagrafi di seguito riportati per i tre lotti individuati.

3.4.1 Descrizione Lotto 1

Appartamento di tipo economico posto al piano primo di fabbricato multipiano con destinazione residenziale ubicato nel comune di Bisignano (CS), con ingresso, dall'attuale Via dei Pioppi n° 1, tramite piccola corte pavimentata ed ingresso-vano scala di disimpegno, che collega anche i lotti 2 e 3. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, due stanze da letto e bagno.

Le finiture interne sono del tipo economico ed in uno stato di buona conservazione. Sono presenti pavimenti in piastrelle di ceramica. Il bagno e l'angolo cottura presentano pareti piastrellate, il portone d'ingresso e tutti gli altri infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio, corredati di battenti oscuranti e provvisti di vetrocamera. Sono presenti regolare impianto elettrico, citofonico e telefonico; il riscaldamento è servito da un caminetto e da pannelli ad alimentazione elettrica, le pareti ed il soffitto sono tinteggiati di bianco. Gli esterni sono intonacati, tinteggiati e rifiniti (Allegato n.2 *Rilievo Fotografico*). Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta in buono stato di conservazione strutturale e di manutenzione.

Superfici

In base ai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo utilizzati poi per la redazione delle nuove planimetrie catastali (Allegato n.3 *Documentazione Ipotecaria - Planimetrie catastali unità immobiliari*), la superficie dell'immobile risulta così distribuita:

Superficie utile calpestabile = 73 m ²	<i>Superficie commerciale = 94,67 m².</i>
Superficie lorda appartamento = 93,00 m ²	
Superficie lorda balconi = 5,00 m ²	

La superficie commerciale, per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stata calcolata considerando la superficie lorda, la superficie dei muri perimetrali al 100%, quella dei muri confinanti con altre proprietà al 50% e quella dei balconi al 30%.

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare composta da appartamento posto al piano primo fuori terra, confina, come si evince dall'atto di compravendita, con Via Giardini sul lato sud, corte comune, pozzo luce e via dei Pioppi sul lato nord e, con proprietà [REDACTED] ed [REDACTED] sui lati est ed ovest. La stessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al **Foglio 38, particella 543 sub 8, piano primo, zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita cat. € 180,76** (Allegato n.3 *Documentazione Ipotecaria* - Visure per immobile aggiornate).

L'unità immobiliare non dispone di altre pertinenze, ma di parti comuni (corte pavimentata per l'accesso da via dei Pioppi e ingresso-vano scala di disimpegno tra i tre lotti individuati).

Caratteristiche zona

La zona dove sorge il fabbricato, di cui l'immobile indicato quale lotto 1 fa parte, è posta nelle aree immediatamente adiacenti al centro della cittadina di Bisignano (media Valle del Crati) che risultano completamente urbanizzate e dotate dei servizi tipici dei centri storici della Provincia di Cosenza (piccoli dettaglianti, servizi primari, scuole, chiese). La zona è servita dai mezzi pubblici di collegamento con la periferia della cittadina e con la città di Cosenza. Le strade di grande comunicazione (autostrada e SS) distano alcuni Km.

3.4.2 Descrizione Lotto 2

Appartamento di tipo economico posto al piano terra di fabbricato multipiano con destinazione residenziale ubicato nel comune di Bisignano (CS) con ingresso dall'attuale Via dei Pioppi n° 1, tramite piccola corte pavimentata ed ingresso-vano scala di disimpegno che collega anche i lotti 1 e 3. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, una stanza da letto e bagno.

Le finiture interne sono del tipo economico ed in uno stato di sufficiente conservazione. Sono presenti pavimenti in piastrelle di ceramica. Il bagno e l'angolo cottura presentano pareti piastrellate, il portone d'ingresso e tutti gli altri infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio, corredati di battenti oscuranti e provvisti di vetrocamera. Sono presenti regolare impianto elettrico e telefonico; il riscaldamento è servito da un caminetto, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Gli esterni sono intonacati, tinteggiati e rifiniti (Allegato n.2 *Rilievo Fotografico*). Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta in buono stato di conservazione strutturale e di manutenzione.

Superfici

In base ai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo utilizzati poi per la redazione delle nuove planimetrie catastali (Allegato n.3 *Documentazione Ipotecaria* – Planimetrie catastali unità immobiliari), la superficie dell'immobile risulta così distribuita:

Superficie utile calpestabile = 60 m ²	Superficie commerciale = 73,67 m².
Superficie lorda appartamento = 72,00 m ²	
Superficie lorda balconi = 5,00 m ²	

La superficie commerciale, per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stata calcolata considerando la superficie lorda, la superficie dei muri perimetrali al 100%, quella dei muri confinanti con altre proprietà al 50% e quella dei balconi al 30%.

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare composta da appartamento posto al piano terra, confina, come si evince dall'atto di compravendita, con Via Giardini sul lato sud, corte comune, pozzo luce e via dei Pioppi sul lato nord e con proprietà ██████ ed ██████ sui lati est ed ovest, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al **Foglio 38, particella 543 sub 7, piano terra, zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita cat. € 144,61** (Allegato n.3 *Documentazione Ipocatastale - Visure per immobile aggiornate*).

L'unità immobiliare non dispone di altre pertinenze, ma di parti comuni (corte pavimentata per l'accesso da via dei Pioppi e ingresso-vano scala di disimpegno tra i tre lotti individuati).

Caratteristiche zona

La zona dove sorge il fabbricato di cui l'immobile indicato quale lotto 2 fa parte, come per il lotto 1, è posta nelle aree immediatamente adiacenti al centro della cittadina di Bisignano (media Valle del Crati) che risultano completamente urbanizzate e dotate dei servizi tipici dei centri storici della Provincia di Cosenza (piccoli dettaglianti, servizi primari, scuole, chiese). La zona è servita dai mezzi pubblici di collegamento con la periferia della cittadina e con la città di Cosenza. Le strade di grande comunicazione (autostrada e SS) distano alcuni Km.

3.4.3 Descrizione Lotto 3

Appartamento **allo stato completamente rustico** posto al piano primo sottostrada di fabbricato multipiano con destinazione residenziale ubicato nel comune di Bisignano (CS) con ingresso dall'attuale Via dei Pioppi n° 1, tramite piccola corte pavimentata ed ingresso-vano scala di disimpegno che collega anche i lotti 1 e 2.

L'appartamento allo stato rustico comprende due ambienti suddivisibili in due o tre vani, vano con destinazione cucina piccolo disimpegno e servizio igienico. L'appartamento in pianta risulta corrispondente all'appartamento del piano terra.

Non è presente portoncino d'ingresso (ma una semplice porta tamburata) mentre sono presenti gli

infissi esterni sul lato sud (affaccio via Giardini). Non è presente alcun tipo di impianto. Gli esterni, così come per tutto il fabbricato, sono intonacati, tinteggiati e rifiniti (Allegato n.2 *Rilievo Fotografico*). Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta in buono stato di conservazione strutturale e di manutenzione.

Superfici

In base ai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo utilizzati poi per la redazione delle nuove planimetrie catastali (Allegato n.3 *Documentazione Ipotecatale* – Planimetrie catastali unità immobiliari), la superficie dell'immobile risulta così distribuita:

Superficie lorda appartamento = 77,00 m ²	Superficie commerciale = 78,67 m².
Superficie lorda balconi = 5,00 m ²	

La superficie commerciale, per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stata calcolata considerando la superficie lorda, la superficie dei muri perimetrali al 100%, quella dei muri confinanti con altre proprietà al 50% e quella dei balconi al 30%.

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare composta da appartamento posto al piano primo sottostrada, confina, come si evince dall'atto di compravendita, con Via dei Giardini sul lato sud, terrapieno e pozzo luce su via dei Pioppi sul lato nord e con proprietà ██████ ed ██████ sui lati est ed ovest, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al **Foglio 38, particella 543 sub 10, cat. F/3 (in corso di costruzione)** (Allegato n.3 *Documentazione Ipotecatale* - Visure per immobile aggiornate).

L'unità immobiliare non dispone di altre pertinenze, ma di parti comuni (corte pavimentata per l'accesso da via dei Pioppi e ingresso-vano scala di disimpegno tra i tre lotti individuati).

Caratteristiche zona

La zona dove sorge il fabbricato di cui l'immobile indicato quale lotto 3 fa parte, come per i lotti 1 e 2, è posta nelle aree immediatamente adiacenti al centro della cittadina di Bisignano (media Valle del Crati) che risultano completamente urbanizzate e dotate dei servizi tipici dei centri storici della Provincia di Cosenza (piccoli dettaglianti, servizi primari, scuole, chiese). La zona è servita dai mezzi pubblici di collegamento con la periferia della cittadina e con la città di Cosenza. Le strade di grande comunicazione (autostrada e SS) distano alcuni Km.

L'unità immobiliare non dispone di altre pertinenze, ma di parti comuni (corte pavimentata per l'accesso da via dei Pioppi e ingresso-vano scala di disimpegno tra i tre lotti individuati).

3.5. RISPOSTA AL 5° QUESITO: "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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato"

La descrizione, identificazione e definizione catastale della massa dei beni pignorati, così come riportati nel verbale di pignoramento, fa riferimento a quanto riportato nella tabella che segue:

TABELLA 1 - DATI IDENTIFICATIVI RIPORTATI IN VERBALE DI PIGNORAMENTO		
DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	INDIRIZZO
Porzione di fabbricato costituita da:		
A. due vani, cucina, bagno e corridoio di disimpegno al piano primo	Foglio 51, particella 115 sub 3 del Comune di Bisignano	Comune di Bisignano - Via Giardini
B. ingresso, soggiorno, bagno, pozzo luce al piano secondo	Foglio 51, particella 115 sub 8 del Comune di Bisignano	
C. tre stanze da letto, corridoio, bagno e pozzo luce al piano terzo		

L'identificazione riportata in verbale di pignoramento (sia in termini di identificativi catastali che di descrizione ed indirizzo) risulta difforme rispetto a quella attuale ma in relazione al quesito è possibile affermare che pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile (casistica c) del quesito). Inoltre è stato necessario effettuare correzioni e variazioni catastali (vedi par. successivo 3.6) per la situazione dello stato di fatto e dunque, è necessario sinteticamente evidenziare la storia identificativa e catastale della massa dei beni pignorati.

In dettaglio i beni pignorati risultano realizzati alla fine degli anni sessanta e gli immobili risultavano accessibili sia dal lato sud del fabbricato (attuale via Giardini) sia dal lato nord (attuale via dei Pioppi). Successivamente, in seguito al trasferimento di proprietà dell'unità posta al piano secondo sottostrada (piano terra sul lato sud), ed alla conseguente impossibilità di accesso sarebbe risultato necessario identificare l'indirizzo solo dal lato nord (attuale via dei Pioppi) correttamente individuando la disposizione dei piani del fabbricato (il piano primo da via Giardini corrisponde al piano primo sottostrada da via dei Pioppi, così come il piano secondo ed il piano terzo da via Giardini che corrispondono rispettivamente al piano terra ed al piano primo da via dei Pioppi).

La storia catastale del fabbricato fa riferimento essenzialmente ad una pratica di accatastamento del 1985 (data presentazione del 02/11/1985) e ad una variazione degli identificativi catastali del 2007 (Allegato n.3 *Documentazione Ipcatastale - Visure per immobile aggiornate*). Per allineamento mappe (il foglio 51 è stato variato in foglio 38 e la particella 115 variata in 543).

Nella tabella che segue la corrispondenza tra i vecchi identificativi (riportati in verbale di pignoramento ed i corrispondenti identificativi successivi all'allineamento mappe:

TABELLA 2 - DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI SUCCESSIVI ALLINEAMENTO MAPPE		
DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	INDIRIZZO
Porzione di fabbricato costituita da:		Comune di Bisignano - Via Giardini
A. due vani, cucina, bagno e corridoio di disimpegno al piano primo	Foglio 38, particella 543 sub 2 del Comune di Bisignano	
B. ingresso, soggiorno, bagno, pozzo luce al piano secondo	Foglio 38, particella 543 sub 3 del Comune di Bisignano	
C. tre stanze da letto, corridoio, bagno e pozzo luce al piano terzo		

Poiché la situazione così catastalmente definita non risultava conforme allo stato di fatto, il sottoscritto è stato costretto ad eseguire due variazioni catastali.

Una prima variazione ha comportato la divisione catastale di una unità immobiliare con costituzione di due unità indipendenti come risulta dallo stato di fatto. L'unità immobiliare identificata nella tabella precedente con la particella 543 sub 3 (aggiornata 543 sub 7 e sub 8) risulta infatti costituita da due appartamenti completamente autonomi ed indipendenti di fatto e di diritto. Tale situazione ha comportato una variazione catastale per divisione tramite procedura DOCFA (Allegato n.3 *Documentazione Ipcatastale - Denunce di variazione - Procedure DOCFA*) con costituzione di due unità immobiliari (particella 543 sub 7 e sub 8). Inoltre, è stato necessario effettuare una seconda variazione catastale sull'unità immobiliare identificata, nella tabella precedente con la particella 543 sub 2, poiché la stessa risultava all'atto dei sopralluoghi allo stato rustico e quindi in corso di costruzione, e che all'attualità risulta variata in particella 543 sub 10.

In definitiva l'attuale situazione catastale risulta dalla tabella che segue (Allegato n.3 *Documentazione Ipcatastale - Visure per immobile aggiornate*).

TABELLA 3 - DATI IDENTIFICATIVI E CATASTALI ATTUALI			
Intestatari	Lotto	Dati Catastali	Indirizzo
<p>██████████</p> <p>proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni</p>	<p>1 (già lettera C tabelle 1 e 2)</p>	<p>Appartamento Foglio 38, particella 543 sub 8, piano primo, zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita cat. € 180,76</p>	<p>Comune di Bisignano, 87043 (CS), Via Dei Pioppi n. 1</p>
	<p>2 (già lettera B tabelle 1 e 2)</p>	<p>Appartamento Foglio 38, particella 543 sub 7, piano terra, zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita cat. € 144,61</p>	
	<p>3 (già lettera A tabelle 1 e 2)</p>	<p>Appartamento Foglio 38, particella 543 sub 10, cat. F/3 (in corso di costruzione)</p>	

3.6. **RISPOSTA AL 6° QUESITO:** *“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;”*

Così come riportato al quesito precedente è stato necessario effettuare variazioni catastali per rendere conforme la situazione catastale alla situazione di fatto.

In particolare sono state effettuate due variazioni, una per divisione e variazione toponomastica ed una per destinazione e variazione toponomastica. Sono state presentate n° 2 procedure DOCA in data 12 novembre 2013 (Allegato n.3 *Documentazione Ipcatastale* – Denunce di variazione – Procedure DOCA). Con le denunce richiamate è stato possibile apportare le necessarie modifiche alle unità immobiliari pignorate al fine di renderle catastalmente conformi allo stato di fatto con redazione dell’elaborato planimetrico relativo all’intero cassone e degli allegati planimetrici delle nuove unità immobiliari costituite (Allegato n.3 *Documentazione Ipcatastale* – Planimetrie catastali unità immobiliari).

In definitiva l’attuale situazione catastale in riferimento ai lotti individuati risulta dalla tabella che segue (Allegato n.3 *Documentazione Ipcatastale* - Visure per immobile aggiornate).

DATI IDENTIFICATIVI E CATASTALI ATTUALI			
Intestatari	Lotto	Dati Catastali	Indirizzo
[redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni	1	Appartamento Foglio 38, particella 543 sub 8, piano primo, zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita cat. € 180,76	Comune di Bisignano, 87043 (CS), Via Dei Pioppi n. 1
	2	Appartamento Foglio 38, particella 543 sub 7, piano terra, zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita cat. € 144,61	
	3	Appartamento Foglio 38, particella 543 sub 10, cat. F/3 (in corso di costruzione)	

3.7. RISPOSTA AL 7° QUESITO: "Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"

Gli immobili pignorati e i tre lotti individuati sono stati realizzati con destinazione per civili abitazioni e tale risulta anche l'attuale destinazione urbanistica del fabbricato di cui gli immobili fanno parte.

3.8. RISPOSTA AL 8° QUESITO: "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 al combinato disposto degli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47"

È stata analizzata la regolarità della costruzione attraverso la verifica dei documenti che sono stati messi a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano.

Per quanto riguarda l'identificazione dell'immobile e la definizione dell'iter tecnico-amministrativo relativo all'edificazione del fabbricato di interesse e l'acquisizione delle dichiarazioni relative alla regolarità edilizia dell'immobile, le diverse e prolungate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS), non avevano prodotto, in una prima fase, risultati in quanto non esistevano pratiche edilizie riconducibili all'esecutato, alla madre o al padre dello stesso. Il fascicolo relativo all'edificazione del fabbricato risultava infatti intestato al proprietario del terreno, Sig. [redacted], in quanto il progetto era stato presentato prima dell'atto di compravendita del terreno a

favore della Sig.ra [REDACTED].

Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico ed alcuni abitanti della zona relativamente all'epoca della edificazione (anni 65) sono stati condotti accertamenti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano a seguito dei quali è stata rinvenuta la pratica edilizia relativa alla costruzione in oggetto, intestata al Sig. [REDACTED] ma presentata anche a nome del Sig. [REDACTED] (già padre dell'esecutato). Su istanza che il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare agli uffici competenti del Comune di Bisignano, atta ad acquisire copia degli atti amministrativi relativi alla regolarità edilizia, è stato verificato che è stato presentato un progetto di costruzione nel mese di ottobre del 1965 (Allegato n.4 *Conformità Tecnico-Amministrativa* – Stralcio tavola di progetto) a cui è fatto seguito una autorizzazione a costruire da parte del Genio Civile identificata con il prot. 36616 del 13 gennaio 1966 (Allegato n.4 *Conformità Tecnico-Amministrativa* – Autorizzazione a costruire Genio Civile) e che ha permesso al comune di Bisignano di rilasciare regolare Licenza di Costruzione Edile di Costruzione n° 359 del 04 marzo 1966 rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n.4 *Conformità Tecnico-Amministrativa* – Licenza di costruzione edile).

Occorre comunque precisare che l'impianto urbanistico della zona dove risulta ubicato l'immobile in oggetto, riguarda aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni sessanta e settanta, su impianto scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato. All'epoca della costruzione non erano presenti strumenti e dettagliate norme tecniche di pianificazione urbanistica e non era ancora intervenuta la cosiddetta Legge Casa del 1967.

Al termine dei lavori non è stata mai richiesta (presumibilmente) regolare certificazione di abitabilità/agibilità, ma l'intervento edilizio risulta comunque legittimo.

In definitiva è possibile riscontrare la regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato e degli immobili pignorati (lotti 1, 2 e 3).

3.9. RISPOSTA AL 9° QUESITO: *“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”*

La massa dei beni pignorati faceva essenzialmente riferimento a due unità immobiliari. Dai sopralluoghi effettuati e dallo stato di fatto degli immobili si è resa necessaria una variazione catastale per correggere le difformità rispetto allo stato di fatto (parr. 3.5 – 3.6) che ha comportato la divisione catastale di una unità immobiliare con costituzione di due unità indipendenti (come risulta dallo stato di fatto) ed il cambio di destinazione per un'altra unità che risulta allo stato

rustico. Tale situazione ha comportato una variazione catastale per divisione come da procedura DOCFA dettagliatamente riportata al par. 3.5 e 3.6 con costituzione di due unità immobiliari.

Allo stato dunque risultano individuati n° 3 lotti coincidenti con le tre unità immobiliari come da variazioni e correzioni catastali.

3.10. RISPOSTA AL 10° QUESITO: *“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”*

Non risultano, per le unità immobiliare pignorate e costituenti all’attualità i 3 lotti individuati, quote immobiliari indivise. Il Sig. [REDACTED] è proprietario dell’intera massa dei beni pignorati in regime di separazione legale dei beni.

3.11. RISPOSTA AL 11° QUESITO: *“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 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”*

Alla data dei sopralluoghi, gli immobili pignorati risultavano tutti occupati. In particolare l’unità immobiliare individuata quale lotto 1 nella presente relazione risultava occupata dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia e si presentava perfettamente arredata ed in uno stato di normale utilizzo (Allegato n.2 Rilievo Fotografico). In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha chiesto al Sig. [REDACTED], persona presente che ha garantito l’accesso all’immobile, a che titolo l’unità immobiliare veniva occupata. Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato e sottoscritto *“di occupare l’immobile insieme alla sua famiglia in quanto ne è il legittimo proprietario”*. L’unità immobiliare individuata quale lotto 2 nella presente relazione risultava occupata dalla Sig.ra [REDACTED] e si presentava perfettamente

arredata ed in uno stato di normale utilizzo (Allegato n.2 *Rilievo Fotografico*). In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha chiesto al Sig. [REDACTED] persona presente che ha garantito l'accesso all'immobile, a che titolo l'unità immobiliare veniva occupata dalla Sig.ra [REDACTED] ed ha dichiarato e sottoscritto *"che l'appartamento di sua proprietà è occupato dall'anziana madre"*. L'unità immobiliare individuata quale lotto 3 nella presente relazione risultava allo stato rustico ma utilizzata come deposito e laboratorio artigianale dal Sig. [REDACTED] (Allegato n.2 *Rilievo Fotografico*). In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha chiesto al Sig. [REDACTED] persona presente al sopralluogo che ha garantito l'accesso all'immobile, a che titolo l'unità immobiliare veniva occupata e il Sig. [REDACTED] ha dichiarato e sottoscritto *"di occupare l'immobile in quanto ne è il legittimo proprietario"*.

3.12. RISPOSTA AL 12° QUESITO: *"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"*

Quesito non applicabile per nessuno dei tre lotti individuati.

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

Il fabbricato e l'immobile pignorato non sono soggetti a vincoli storici, artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. L'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli o oneri di natura condominiale (non risulta costituito un condominio) né esistono diritti demaniali o di usi civici per il fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte.

3.14. RISPOSTA AL 14° QUESITO: *"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 ed 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 limite di nove*

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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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:"

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile (appartamento residenziale in zona centrale di Bisignano) è stato usato un *critério di stima sintetico*, per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale e con riferimento al diritto di piena proprietà; tale metodo risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

Nel criterio si è tenuto in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più probabile valore" del bene, seguendo le seguenti fasi operative:

1. definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente ed estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale";
2. definizione dei vari parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
3. comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
4. trasposizione di tali differenze, a mezzo di un coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in esame;
5. determinazione del più probabile valore di mercato.

Le fasi 1 e 2 possono essere raggruppate per i tre lotti individuati mentre le fasi 3, 4 e 5 devono essere definite per ogni lotto individuato (comparazione immobile e definizione coefficiente globale da applicare al valore medio zonale in relazione alle caratteristiche specifiche di ogni lotto).

Applicazione del metodo

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento (LOTTI 1, 2 E 3)

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 quello di causa, ad appartamenti di similari dimensioni in zona semi-centrale di centro storico compravenduti negli ultimi anni (necessario ampliare l'indagine all'ultimo quinquennio in quanto la fase congiunturale attuale ha determinato una riduzione evidente delle compravendite in generale e nella zona di riferimento in particolare), ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

In generale sono stati tenuti in considerazione, con le dovute cautele, i dati acquisiti relativi ai prezzi degli 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. Inoltre si è tenuto conto dei dati ricavati dai borsini immobiliari ma con il solo scopo di effettuare una verifica a posteriori dei risultati dell'indagine, in quanto tali dati sono risultati generici ed applicabili con le dovute cautele.

I dati ricavati sono stati verificati con i valori elaborati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio della Provincia di Cosenza", sulle microzone di riferimento (Allegato n.5 *Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*).

Dall'indagine svolta per l'appartamento in zona centrale nel Comune di Bisignano (zona assimilabile a quella del fabbricato in questione), in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari tra €/m² 660,00 ed €/m² 920,00. Tali prezzi unitari risultano ben calibrati sui prezzi unitari di mercato rilevati dall'indagine effettuata sul posto anche se il mercato immobiliare si trova in una fase congiunturale molto depressiva con effetto contrattivo sulle trattative che si ripercuote di conseguenza sul prezzo finale (incontro tra domanda ed offerta). Per tali motivazioni è opportuno attestarsi sulle fasce di prezzo unitarie minime per il mercato di riferimento (prezzo al m²) per la tipologia di unità immobiliare che può essere estesa ai tre lotti individuati. Inoltre per l'appartamento allo stato rustico è opportuno utilizzare sempre il prezzo unitario di riferimento ma applicando accuratamente il coefficiente relativo al parametro costruttivo (fase n° 3 e 4 della metodologia estimativa). Sulla base di tali considerazioni si ottiene il valore corrente di mercato unitario, di un immobile statisticamente definibile "medio ideale di riferimento" che risulta pari a:

- €/m² 700,00 per la tipologia appartamento in zona semicentrale nel Comune di Bisignano.

Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

Per l'applicazione del metodo devono essere presi in esame i seguenti parametri:

- Parametro posizionale K_{pos} (ubicazione, utenza, posizione);

- Parametro costruttivo K_{cos} relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finiture, impiantistica);
- Parametro funzionale K_{fun} (esposizione edificio, qualità degli affacci, dimensione complessiva, servizi annessi, caratteristiche funzionali);
- Parametro urbanistico K_{urb} ;
- Parametro di trasformazione K_{tras} ;
- Parametro estetico – architettonico K_{arch} .

Comparazione dei parametri LOTTO 1 (appartamento piano primo)

Per l'applicazione del metodo devono essere presi in esame i seguenti parametri:

- Parametro posizionale (ubicazione, utenza, posizione): **1,00**;
- Parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finiture, impiantistica): **0,85**;
- Parametro funzionale (esposizione edificio, qualità degli affacci, dimensione complessiva, servizi annessi, caratteristiche funzionali): **1,10**;
- Parametro urbanistico: **1,00**;
- Parametro di trasformazione: **1,00**;
- Parametro estetico – architettonico: **0,95**.

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento e determinazione del coefficiente globale di comparazione LOTTO 1

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito "ideale di riferimento", ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria "media" di riferimento, si ha la seguente formazione del coefficiente globale di comparazione valore di mercato unitario dell'immobile in esame:

$$K_{tot} = K_{pos} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{urb} \times K_{tras} \times K_{arch} = 1,00 \times 0,92 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,96$$

Determinazione del più probabile valore di mercato LOTTO 1

Tenuto conto della classificazione unitaria "media" di riferimento e del coefficiente globale di comparazione per il lotto in esame si ha la seguente formazione del valore di mercato unitario dell'immobile in esame:

$$\text{€/m}^2 \text{ 700,00 (valore medio unitario)} \times 0,96 \text{ (coefficiente totale)} = \text{€/m}^2 \text{ 673,00}$$

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'unità immobiliare relativa al LOTTO 1 risulta pari a

94,67 m², si ha un valore di stima pari a:

$$\text{€}/\text{m}^2 673,00 \times \text{m}^2 94,67 = \text{€ } 63.708,00$$

In ossequio al quesito si procede inoltre all'abbattimento forfetario richiesto e si ottiene il valore di stima finale.

VALORE BASE STIMATO	€ 63.708,00
ASSENZA GARANZIA PER VIZI (-15%)	€ 9.556,00
VALORE FINALE DEL BENE	€ 54.152,00

Comparazione dei parametri LOTTO 2 (appartamento piano terra)

Per l'applicazione del metodo devono essere presi in esame i seguenti parametri:

- Parametro posizionale (ubicazione, utenza, posizione): **1,00**;
- Parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finiture, impiantistica): **0,92**;
- Parametro funzionale (esposizione edificio, qualità degli affacci, dimensione complessiva, servizi annessi, caratteristiche funzionali): **1,00**;
- Parametro urbanistico: **1,00**;
- Parametro di trasformazione: **1,00**;
- Parametro estetico – architettonico: **0,95**.

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento e determinazione del coefficiente globale di comparazione LOTTO 2

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito "ideale di riferimento", ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria "media" di riferimento, si ha la seguente formazione del coefficiente globale di comparazione valore di mercato unitario dell'immobile in esame:

$$K_{\text{tot}} = K_{\text{pos}} \times K_{\text{cos}} \times K_{\text{fun}} \times K_{\text{urb}} \times K_{\text{tras}} \times K_{\text{arch}} = 1,00 \times 0,92 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,87.$$

Determinazione del più probabile valore di mercato LOTTO 2

Tenuto conto della classificazione unitaria "media" di riferimento e del coefficiente globale di comparazione per il lotto in esame si ha la seguente formazione del valore di mercato unitario dell'immobile in esame:

$$\text{€}/\text{m}^2 700,00 \text{ (valore medio unitario)} \times 0,87 \text{ (coefficiente totale)} = \text{€}/\text{m}^2 611,80$$

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'unità immobiliare relativa al **LOTTO 2** risulta pari a 73,67 m², si ha un valore di stima pari a:

$$\text{€/m}^2 \text{ 611,80} \times \text{m}^2 \text{ 73,67} = \text{€ 45.069,00}$$

In ossequio al quesito si procede inoltre all'abbattimento forfetario richiesto e si ottiene il valore di stima finale.

VALORE BASE STIMATO	€ 45.069,00
ASSENZA GARANZIA PER VIZI (-15%)	€ 6.760,00
VALORE FINALE DEL BENE	€ 38.308,00

Comparazione dei parametri LOTTO 3 (appartamento stato rustico piano primo sottostrada)

Per l'applicazione del metodo devono essere presi in esame i seguenti parametri:

- Parametro posizionale (ubicazione, utenza, posizione): **1,00**;
- Parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finiture, impiantistica): **0,45**;
- Parametro funzionale (esposizione edificio, qualità degli affacci, dimensione complessiva, servizi annessi, caratteristiche funzionali): **1,00**;
- Parametro urbanistico: **1,00**;
- Parametro di trasformazione: **1,00**;
- Parametro estetico – architettonico: **1,00**.

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento e determinazione del coefficiente globale di comparazione LOTTO 3

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito "ideale di riferimento", ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria "media" di riferimento, si ha la seguente formazione del coefficiente globale di comparazione valore di mercato unitario dell'immobile in esame:

$$K_{\text{tot}} = K_{\text{pos}} \times K_{\text{cos}} \times K_{\text{fun}} \times K_{\text{urb}} \times K_{\text{tras}} \times K_{\text{arch}} = 1,00 \times 0,45 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,45.$$

Determinazione del più probabile valore di mercato LOTTO 3

Tenuto conto della classificazione unitaria "media" di riferimento e del coefficiente globale di comparazione per il lotto in esame si ha la seguente formazione del valore di mercato unitario dell'immobile in esame:

$$\text{€/m}^2 700,00 \text{ (valore medio unitario)} \times 0,45 \text{ (coefficiente totale)} = \text{€/m}^2 315,00$$

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'unità immobiliare relativa al LOTTO 3 risulta pari a 78,67 m², si ha un valore di stima pari a:

$$\text{€/m}^2 315,00 \times \text{m}^2 78,67 = \text{€ 24.780,00}$$

In ossequio al quesito si procede inoltre all'abbattimento forfetario richiesto e si ottiene il valore di stima finale.

VALORE BASE STIMATO	€ 24.780,00
ASSENZA GARANZIA PER VIZI (-15%)	€ 3.717,00
VALORE FINALE DEL BENE	€ 21.063,00

3.15. RISPOSTA AL 15° QUESITO: *“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.*

Le prescrizioni contenute nel presente quesito sono soddisfatte attraverso la redazione di un foglio riassuntivo, distinto dalla relazione, contenente quanto richiesto e denominato “Foglio Riassuntivo” mentre di seguito, nelle conclusioni, sono sinteticamente riportate le informazioni principali relative alla massa dei beni pignorati e la indicazione dei lotti con i relativi valori finali stimati.

4. CONCLUSIONI

In ossequio al quesito n° 15 dell’incarico conferito e nel concludere la presente relazione si riporta di seguito un sintetico riepilogo della situazione e delle risposte ai quesiti del mandato:

- è stata verificata ed è stata acquisita presso la CC.RR.II. la documentazione ipotecaria e catastale per verificare la situazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
- è stata verificata la situazione catastale, evidenziandone le difformità rispetto allo stato di fatto e sono state effettuate le necessarie variazioni e correzioni catastali tramite la presentazione di n° 2 procedure DOCFA. In particolare sono state costituite n° 3 unità immobiliari per divisione, corrispondenti ai tre lotti individuati, rispetto alle due unità immobiliari pignorate ed è stata variata la destinazione dell’unità immobiliare al piano primo sottostrada che risulta allo stato rustico;
- è stata fornita dettagliata evoluzione catastale delle unità immobiliari pignorate;

- è stata fornita dettagliata descrizione, previo accesso degli immobili; durante gli accessi è stata verificata l'occupazione degli immobili e sono state acquisite le dichiarazioni relative all'occupazione degli stessi da parte degli occupanti (ovvero il debitore esecutato);
- è stato verificato l'iter tecnico amministrativo relativo all'edificazione del fabbricato e riscontrata la conformità della costruzione dello stesso alle normative vigenti all'epoca della costruzione, ma non è stata acquisita la dichiarazione di agibilità in quanto la stessa non è mai stata richiesta;
- è stata verificata l'inesistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- è stata condotta indagine di mercato ed è stato usato un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile "valore di mercato".

Di seguito si riporta inoltre una sintetica descrizione dei lotti individuati con indicazione dei rispettivi identificativi catastali ed i valori finali stimati attraverso la redazione della seguente tabella complessiva:

SINTESI LOTTI		
LOTTO 1	Descrizione	Appartamento di tipo economico composto da tre vani, bagno e cucina al piano primo di via Dei Pioppi n° 1 del comune di Bisignano (CS)
	Identificazione Catastale	Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al foglio 38 particella 543, sub 8, zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita cat. € 180,76
	Valore Finale	€ 54.152,00
LOTTO 2	Descrizione	Appartamento di tipo economico composto da due vani, bagno e cucina al piano terra di via Dei Pioppi n° 1 del comune di Bisignano (CS)
	Identificazione Catastale	Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al foglio 38 particella 543, sub 7 zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita cat. € 144,61
	Valore Finale	€ 38.308,00
LOTTO 3	Descrizione	Appartamento di tipo economico allo stato rustico al piano primo sottostrada di via Dei Pioppi n° 1 del comune di Bisignano (CS)
	Identificazione Catastale	Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al foglio 38 particella 543, sub 10 cat. F/3 (in corso di costruzione)
	Valore Finale	€ 21.063,00

Infine si precisa che la documentazione richiesta viene riportata in allegato e, all'occorrenza, è stata richiamata nella relazione. Tutta la documentazione tecnica significativa, tutti i documenti ed atti amministrativi e/o di supporto allo svolgimento dell'incarico sono custoditi dal sottoscritto.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi, chiudo la relazione ringraziando per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Rende (CS), 05 dicembre 2013

IL TECNICO ESPERTO STIMATORE

