

*Studio di Architettura
Arch. Daniela Lavarra*

Via Scipione Valentini n° 1 – Castrolibero – Cosenza

Tel 0984853018 cell. 3389558254

e-mail: danyarch@virgilio.it

pec: daniela.lavarra@architworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnico d'ufficio

Procedura esecutiva immobiliare n° 183/2013
Giudice relatore: Dott.ssa Francesca Goggiamani
Creditore [REDACTED]
Debitore [REDACTED]

*Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Daniela Lavarra*



INDICE

• <u>Premessa</u>	2
• <u>Svolgimento delle operazioni di consulenza</u>	6
• <u>Risposte ai quesiti del mandato</u>	7
• <u>Conclusioni</u>	20

Elenco Allegati

Allegato n. 1 "Planimetrie e visure Catastali"

Allegato n.2 "Richiesta di accesso ad atti amministrativi Comune di San Giovanni in Fiore"

Allegato n. 3 "Comunicazione operazioni peritali con sopralluogo"

Allegato n. 4 "Verbale di sopralluogo"

Allegato n. 5 "Documentazione fotografica"

Allegato n. 6 "Foglio mappale n. 85 del Catasto Terreni Comune di San Giovanni in Fiore"

Allegato n. 7 "Normativa tecnica di zona del P.R.G."

Allegato n. 8 "Lettera di sollecito al Comune di San Giovanni in Fiore – Ricevuta di avvenuta consegna tramite pec"

Allegato n. 9 "Quotazioni immobiliari Agenzia Delle Entrate"



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare n° 183/2013

Giudice relatore: Dott.ssa Francesca Goggiamani

Creditore

Debitore

• Premessa

La sottoscritta Architetto Daniela Lavarra nata a Cosenza, il 08/11/1968, con studio a Castrolibero – CS alla Via Scipione Valentini n° 1 ed iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n° 1061, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale Civile di Cosenza nella procedura esecutiva n° 183/2013 dal Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani.

Invitata a comparire all'udienza del 07 luglio 2015 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 trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);



3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
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'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale **LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento**;
7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;



9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal 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.



In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore) e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l'esperto considererà 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).

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).

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
2. invii **almeno sessanta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la



trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato (oltre tutti gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a 30 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

3. depositi, **almeno 15 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., sia in forma cartacea, sia via pec tramite il "processo civile telematico" il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, (inviando relazione scritta, foglio "riassuntivo", oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima)
E dei chiarimenti in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta.
4. nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
5. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
6. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
7. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo un attento studio dei fascicoli d'ufficio, ritirati presso il Tribunale di Cosenza, per l'espletamento del mandato ho effettuato delle ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e presso gli uffici del Comune di San Giovanni in Fiore.

Da tutto ciò ho prodotto i seguenti allegati:



Allegato n. 1 "Planimetrie e visure Catastali"

Allegato n. 2 "Richiesta di accesso ad atti amministrativi Comune di San Giovanni in Fiore"

Il giorno 15 settembre 2015 alle ore 10:30, previo avviso tramite regolare raccomandata A.R. e/o pec, alle parti mi recavo sui luoghi di causa per effettuare il sopralluogo dell'immobile.

Essendo l'indirizzo di residenza del [REDACTED] verificato rispetto a quello presente negli atti di pignoramento, ho consegnato a mano la lettera di comunicazione sopralluogo.

Sul posto erano presenti;

[REDACTED]
Nel corso del sopralluogo ho effettuato un accertamento dello stato dei luoghi con un rilievo metrico per verificare la corrispondenza alle planimetrie catastali ed un rilievo fotografico così come viene riportato nel verbale di sopralluogo riportato tra gli atti allegati.

Allegato n. 3 "Comunicazione operazioni peritali con sopralluogo"

Allegato n. 4 "Verbale di sopralluogo"

Allegato n. 5 "Documentazione fotografica"

• **Risposte ai quesiti del mandato**

Quesito n° 1 *"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa";*



Per l'immobile pignorato risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile.

In particolare risulta copia del Certificato notarile ventennale a firma del Notaio Giuseppe Lombardo.

Gli immobili risultano pervenuto al debitore in data 28/06/2004 con atto di compravendita, ai rogiti del notaio F. Giglio da Cosenza, repertorio 23808, trascritto il 30/06/2004 ai n. 17631/13177, c. [REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]

Quindi risulta ad oggi corrispondere il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Quesito n° 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)":

Dalle certificazioni acquisite risulta che gli immobili identificati in catasto al:

Foglio 93 part. 982 sub 1 categoria C/6 Consistenza mq. 24 Via Florens n. 75 B piano T;

Foglio 93 part. 982 sub 4 categoria A/5 Consistenza 1 vano Via Florens n. 53 piano T e I,

sono stati oggetto delle seguenti formalità;

- IPOTECA GIUDIZIALE del 21/10/2011

Registro generale n. 28991

Registro particolare n. 4633

Pubblico Ufficiale (Decreto Ingiuntivo) Tribunale di Catania del 27/06/2011 numero di repertorio 4153

A favore Strano Spa Sede in Catania
[REDACTED]

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE del 28/06/2013

Registro generale n. 16230

Registro particolare n. 11369

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cosenza numero di repertorio 882
[REDACTED]
[REDACTED]



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

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Catasto Urbano di Cosenza ho acquisito gli elaborati grafici (planimetrie) che mi consentiranno di identificare correttamente gli immobile e successivamente mi permetteranno di valutare e controllare le eventuali difformità.

Dalle ricerche si rileva che gli immobili oggetto della presente stima sono così distinto:



Appartamento

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo/Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
93	982	4	Via Florens n. 53 PianoT e l	A/5	3	1 vano	€ 17,97

Magazzino

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo/Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
93	982	1	Via Florens n. 75/B PianoT	C/6	1	24 mq	€ 16,11

le unità immobiliare risultano così intestati;

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/1

Va evidenziato che per l’identificazione dell’immobile sul territorio di San Giovanni in Fiore il foglio 93 del Catasto Urbano corrisponde al foglio n. 85 Catasto Terreni del suddetto comune.

Allegato n. 6 “Foglio mappale n. 85 del Catasto Terreni Comune di San Giovanni in Fiore”
Per quanto riguarda le ricerche agli uffici di competenza del Comune di San Giovanni in Fiore per i dati sulle concessioni edilizie e certificati di abitabilità, nonostante sia stata fatta richiesta formale di accesso ad atti amministrativi, in data 15 settembre 2015, all’ufficio tecnico predisposto, precisamente al SERVIZIO N. 7 – Urbanistica Espropri Edilizia Privata Catasto – numero di protocollo 20692 (Allegato n. 2) Nonostante abbia più volte sollecitato sia telefonicamente sia tramite pec, che di persona, ancora ad oggi non ho ricevuto la documentazione richiesta.



Dalle ricerche online presenti sul sito del comune di San Giovanni in Fiore gli immobili in oggetto ricadono in "area A – Agglomerato urbano con carattere Storico Artistico Ambientale" tale area, come si evince dalla normativa tecnica di "zona", è sottoposta alla richiesta del nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.AA. per gli edifici di interesse storico artistico – ambientale.

Allegato n. 7 "Normativa tecnica di zona P.R.G."

Allegato n. 8 "Lettera di sollecito al Comune di San Giovanni in Fiore – Ricevuta di avvenuta consegna"

Quesito n°4 *"Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (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 della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;"*

Nel corso del sopralluogo, in data 15 settembre 2015 alle ore 10:30, ho proceduto ad effettuare il rilievo metrico per rilevare la corrispondenza alla planimetria catastale ed alcuni rilievi fotografici per documentarne lo stato.

Gli immobili sono identificati al Catasto Urbano al Comune di San Giovanni in Fiore al Foglio 93 particella 982 sub. 1 piano terra (magazzino) e Foglio 93 particella 982 sub. 4 piano terra e primo (abitazione).

Per l'individuazione dell'immobile sul territorio di San Giovanni in Fiore il foglio 93 del Catasto Urbano va preso in esame il foglio 85 Catasto Terreni del suddetto comune.

Confrontando la planimetria catastale ed i punti fiduciali con la toponomastica attuale, l'attuale indirizzo dell'immobile risulta in Via S. Biagio n. 68.

Gli immobili pignorati rappresentano un intero fabbricato, nel centro storico del Comune di San Giovanni in Fiore, composto da un piano fuori terra con sovrastante soffitta, e dal magazzino seminterrato.



Il fabbricato è stato costruito certamente prima del 1940 come risulta dalla data dell'accatastamento sulle planimetrie catastali.

La struttura portante si presenta in buono stato di conservazione tranne che per qualche segno di umidità sull'intonaco esterno.

L'appartamento è composto dall'ingresso cucina al piano terra (ingresso via San Biagio n. 68) completamente ristrutturata e tinteggiata, dalla quale si accede tramite due scale a chiocciola sia al piano mansardato dove è presente la camera da letto ed il bagno, sia al magazzino sottostante.

L'accesso al magazzino è possibile anche attraverso una classica porta garage, su via Florens.

La pavimentazione degli ambienti risulta in monocottura per il piano principale di ingresso cucina e per il magazzino, legno prefinito in camera da letto e il bagno presenta un pavimento e un rivestimento in maioliche.

Tutti gli infissi della casa sono in pvc, color legno, e ben mantenuti, le pareti sono tutte tinteggiate.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e l'impianto termico è rappresentato da un termo camino presente nell'ingresso cucina.

Il fabbricato risulta confinante solo su un lato dalla particella 983, gli altri lati confinano con strade comunali carrabili, tranne Via San Biagio che è pedonale.

La superficie complessiva calpestabile è di circa mq. 75 distribuita su tre piani.

Quesito n° 5 *“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;*

La descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento risulta conforme per quanto riguarda i dati catastali e consente di identificare i beni. Va solo precisato che l'ingresso principale di tali beni è su Via San Biagio n. 68, come risulta sulle planimetrie ma non nella visura, che erroneamente indica la particella 982 sub 4 in Via Florens anziché in via San Biagio n. 68.



Va evidenziato inoltre che per l'individuazione dell'immobile sul territorio di San Giovanni in Fiore il foglio 93 del Catasto Urbano corrisponde al foglio n. 85 Catasto Terreni del suddetto comune.

Quesito n° 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”;*

Nel corso del sopralluogo non ho riscontrato una diversa disposizione interna rispetto alla planimetria catastale, negli anni variazioni sono state; la diversa posizione e forma (ora a chiocciola) della scala interna che collega sia il sottotetto mansardato che il magazzino; la diversa posizione della porta di ingresso del magazzino, con la chiusura del vano bagno; anche nella zona mansardata è stato ricavato il bagno.

Tutte queste modifiche necessitano la variazione delle sole planimetrie per l'aggiornamento. Il costo in via sommaria per la redazione delle planimetria da presentazione all'ufficio del catasto a firma di un tecnico abilitato è di € 700,00

Non sono variate né le volumetrie né la destinazione d'uso.

Quesito n° 7 *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;*

Gli immobili risultano accatastati come civile abitazione A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare) e C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

Dalle ricerche online presenti sul sito del comune di San Giovanni in Fiore gli immobili in oggetto ricadono in “area A – Agglomerato urbano con carattere Storico Artistico Ambientale” tale area, come si evince dalla normativa tecnica di “zona”, è sottoposta alla richiesta del nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.AA. per gli edifici di interesse storico artistico – ambientale.

Quesito n° 8 *“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47”;*



Non avendo avuto nessuna comunicazione o informazione riguardo i titoli abilitativi dal Comune di San Giovanni in Fiore posso solo aggiungere che il fabbricato è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, come si evince dagli atti catastali allegati alla presente relazione.

Preciso inoltre che questa semplificazione, introdotta con la legge n.47/85, permette la commerciabilità di un immobile realizzato prima del 1 settembre del 1967 ma non ne dimostra la conformità urbanistica.

Quesito n° 9 *“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;*

I beni pignorati sono vendibile in un unico lotto, infatti essendo minima la metratura di ogni piano risulterebbe più appetibile dal punto di vista commerciale la vendita in un unico lotto. In base a tale considerazione abbiamo;

LOTTO N. 1

Appartamento

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo/Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
93	982	4	Via Florens n. 53 PianoT e l	A/5	3	1 vano	€ 17,97

Magazzino

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo/Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
93	982	1	Via Florens n. 75/B PianoT	C/6	1	24 mq	€ 16,11

Quesito n° 10 *“Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla*



determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa”;

Gli immobili non risultano pignorati *pro quota*.

Quesito n° 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”;*

Gli immobili risultano occupati dal debitore XXXXXXXXXX

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

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato.

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

Dalle ricerche online presenti sul sito del comune di San Giovanni in Fiore gli immobili in oggetto ricadono in “area A – Agglomerato urbano con carattere Storico Artistico Ambientale” tale area, come si evince dalla normativa tecnica di “zona”, è sottoposta alla



richiesta del nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.AA. per gli edifici di interesse storico artistico – ambientale. Allegato n. 7

Non risultano vincoli di natura condominiale, nessun diritto demaniale o usi civici.

Quesito n°14 *“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento*

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore) e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l'esperto considererà 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).

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:”;

Per la stima del valore di mercato dell'immobile pignorato è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero un vero e proprio paragone tra il bene da stimare e altri dello stesso tipo, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita avvenuta di recente.

Quindi si stabilisce il metro quadro, come unità di misura fondamentale, ed il **valore medio unitario (Vu)**, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadro) per l'abitazione della zona considerata, dove ricade l'immobile da stimare.



Tale valore V_u si ricava sia attraverso lo studio dei dati forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che rappresenta una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendo l'elaborazione statistica delle informazioni tecnico – economiche relative ai valori immobiliari.

Le quotazioni immobiliari OMI individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie nella medesima zona omogenea.

Gli ultimi dati della banca dati delle quotazioni immobiliari sono del 2° semestre del 2014, Comune di San Giovanni in Fiore, zona omogenea Centrale/CENTRO STORICO e aree più prossime precisamente B1 con destinazione Residenziale i valori da prendere in considerazione sono;

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)	SUPERFICIE
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500 - 750	L
Box	NORMALE	400 - 500	L

Il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Si assume un valore medio tra i dati riportati, per cui si ottiene

$$\text{abitazione } V_{u_{1a}} = \text{€/mq } 625,00$$

$$\text{magazzino } V_{u_{1m}} = \text{€/mq } 450,00$$

Allegato N. 8 “Quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate”

Nell'ambito dei processi estimativi, però le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, infatti considerando le caratteristiche intrinseche e di rifinitura degli immobili è stata fatta una indagine diretta, mediante le agenzie immobiliari del luogo, le riviste specializzate e si è potuto stabilire un prezzo di mercato a metro quadro pari a;

$$\text{abitazione } V_{u_{2a}} = \text{€/mq } 700,00$$

$$\text{magazzino } V_{u_{2m}} = \text{€/mq } 500,00$$

Mediando i due valori trovati si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$\text{abitazione } V_{ua} = (V_{u_{1a}} + V_{u_{2a}}) : 2 = (\text{€/mq } 625,00 + \text{€/mq } 700,00) : 2 = \text{€/mq } 662,50$$



$$\text{magazzino } V_{um} = (V_{u_{1m}} + V_{u_{2m}}) : 2 = (\text{€/mq } 450,00 + \text{€/mq } 500,00) : 2 = \text{€/mq } 475,00$$

Per effettuare la stima è stata ricavata la *superficie commerciale* (Sc) sia dell'appartamento pignorato che del magazzino, che corrisponde all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, (fino ad un massimo di cm 50) al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con parti condominiali.

Il piano mansardato avendo un'altezza media inferiore a m 2,40 verrà considerato solo per il 35% della sua superficie

$$\text{Superficie commerciale abitazione } (Sc_a) = \text{mq } 33,52 \text{ (piano primo)} + 21,79 \text{ (35\% del piano mansardato)} = \text{mq } 55,31$$

$$\text{Superficie commerciale magazzino } (Sc_m) = \text{mq } 33,52$$

Il prezzo reale degli immobile si è poi ottenuto utilizzando una serie di coefficienti correttivi, che esprimono in particolare le caratteristiche proprie dell'unità abitativa da stimare.

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 1,00
- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 0,90
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 0,90
- parametro urbanistico : 0,80
- parametro di trasformazione : 1,10
- parametro estetico – architettonico : 0,90

Il coefficiente correttivo totale è 0,933

Analizzando tutte le caratteristiche e determinati i coefficienti si è ricavato il *valore unitario di mercato* degli immobili (V_{um})

$$\text{abitazione } V_{ua} = V_u \times 0,933 = \text{€/mq } 662,50 \times 0,933 = \text{€/mq } 618,11$$

$$\text{magazzino } V_{um} = V_u \times 0,933 = \text{€/mq } 475,00 \times 0,933 = \text{€/mq } 443,17$$

Il *valore di mercato dell'immobile* (V_i) si ottiene moltiplicando per la superficie commerciale (Sc)

$$\text{Abitazione } V_{ia} = V_{ua} \times Sc_a = \text{€/mq } 618,11 \times \text{mq } 55,31 = \text{€ } 34.187,66$$

$$\text{magazzino } V_{im} = V_{um} \times Sc_m = \text{€/mq } 443,17 \times \text{mq } 33,52 = \text{€ } 14.855,06$$



Concludendo il valore di mercato dei beni in oggetto è di;

€ 34.187,66 abitazione

€ 14.855,06 magazzino

Essendo gli immobili vendibili in un unico lotto il suo valore di mercato risulta

€ 49.042,72

Decurtando il valore necessario per l'aggiornamento della planimetria di € 700,00 si ha;

€ 49.042,72 - € 700,00 = € 48.342,72

Procedendo "all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute"; si ottiene;

il valore del bene in oggetto è di € 41.091,31

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

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



PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	PREZZO BASE	NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA
1	<p>Abitazione di tipo ultra economico ubicata al piano terra e primo di un fabbricato sito in Via San Biagio n. 68 nel comune di San Giovanni In Fiore. Superficie commerciale mq. 55,31</p> <p>Magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Via Florens n. 75/B nel comune di San Giovanni In Fiore. Superficie commerciale mq. 33,52</p>	<p>Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 93 part. 982 sub. 4 cat. A/5 Classe 3 vani catastali 1</p> <p>Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 93 part. 982 sub. 1 cat. C/6 Classe 1 mq. 24</p>	<p align="center">€ 41.091,31</p>	<p align="center">Proprietà 1/1</p>



- Conclusioni

Dalle indagini effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata e dai sopralluoghi in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio, ritenendo di aver svolto con scrupolo l'incarico ricevuto, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza 14 ottobre 2015

Il C.T.U.

Architetto Daniela Lavarra





Prospetto su via Florens



Prospetto su via San Biagio

