

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N° 296/2015 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

RELAZIONE DELL' ESPERTO ESTIMATORE

Premessa.

Il sottoscritto, [REDACTED], con studio in Cosenza, [REDACTED], è stato nominato Esperto Estimatore dal Giudice dell'esecuzione, [REDACTED], nella vertenza in oggetto ed ha prestato giuramento in data 20.06.2017 dinanzi al cancelliere [REDACTED] che, su disposizione del Giudice dell'esecuzione, ha affidato allo scrivente i seguenti **QUESITI**:

QUESITO N.1)

1_ **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, Cod. Proc. Civile (Estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 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 in corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il dritto 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;

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);

QUESITO N.3)

Acquisisca, ove dove 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 **dando prova**, in caso di mancato rilascio della documentazione da parte dell'amministrazione competente, **della relativa richiesta**;



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 metri quadri, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessi e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.); **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 all'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;

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 identificati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati identificati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO N.6)

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a specificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

QUESITO N.7)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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 al combinato disposto degli artt. 46, quinto comma del DPR 06 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della Legge 28.02.1985, n. 47;
In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di Condonò, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del Titolo in Sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di Condonò che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;



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 proprietari, 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 legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

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 dei registri 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;

QUESITO N.12)

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

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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

QUESITO N.13 bis)

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 su cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) **proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e 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;**



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, etc.) 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 – depositi almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. Civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli elaborati e del predetto foglio riassuntivo in telematico (contenente relazione scritta, foglio riassuntivo in formato word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
- 3 – invii nello stesso termine 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 ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti il termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4 – entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- 5 – nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod.proc.civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6 – allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna all'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7 – allegghi alla relazione planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 8 – segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito N. 1

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del cod. proc. civ

Prima di ogni altra attività, il sottoscritto:

- **ha verificato** la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del cod. proc. civ., compendiata e certificata nella Relazione Notarile redatta, in data 19.01.2016, dalla d. [REDACTED] [REDACTED], Notaio in Rende, con studio [REDACTED];

- **ha acquisito** presso i competenti registri catastali ed immobiliari, per l'intero ventennio anteriore alla data del 28.09.2017, la documentazione catastale (visure e piante) e trascrizioni ipotecarie del bene pignorato.

Dalla documentazione acquisita è risultato:

- La titolarità del bene;

- la individuazione del Bene (eccetto la toponomastica che sulle visure figura Via Giorgio De Chirico, anzichè via Ligabue n. 13)

Per quanto concerne il titolo di provenienza del bene, è stata acquisita Nota di Trascrizione, N. 27783 R.G. e N. 97748 del R. Particolare in data 06.11.1984, su richiesta dello scrivente, in data 16.10.2017, N. 102286, prodotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza. Da detta Nota non emergono elementi che possano invalidare l'atto di acquisto del terreno (part. 428) e l'atto di pignoramento in questione.

Quesito N. 2

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relativi all'immobile pignorato.

Relativamente all'immobile pignorato, individuato nel NCEU al foglio n. 49, p.lla 428, sub 9, abitazione A/2, vani 7, contrada Saporito, piano terra, (che come da Certificato notarile, risulta di PIENA PROPRIETA' di [REDACTED], in regime della comunione legale dei beni), presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

a) IPOTECA VOLONTARIA, concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notar [REDACTED] in data 23.10.2001, rep. N. 22684, iscritta il 26.10.2001 ai nn. 2762 R.P., 22939 R.G., ipoteca per Lire 300.000.000, a garanzia della somma di Lire 150.000.000, durata 10 anni,

A FAVORE della [REDACTED],
con domicilio ipotecario in San Vincenzo la Costa, [REDACTED],
CONTRO [REDACTED], sopradetti,
OGGETTO: unità immobiliare in Rende, foglio n. 49, p.lla 428, sub 9, sopra identificato;
DEBITORE NON DATORE: [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED];

b) IPOTECA VOLONTARIA, concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio [REDACTED], in data 21.10.2003, rep. N. 62036, iscritta il 22.10.2003 ai nn. 3995 R.P., 26253 R.G., ipoteca per € 260.000,00 a garanzia della somma di € 130.000,00 , durata 15 anni,

A FAVORE: Banca di [REDACTED] con
domicilio ipotecario in [REDACTED],



CONTRO [REDACTED], sopradetti,
OGGETTO: unità immobiliare in Rende, foglio n. 49, p.lla 428, sub 9, sopra identificato;
DEBITORE NON DATORE: [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED]

c) ATTO GIUDIZIARIO in data 19.11.2015, N. Rep. 2196 del Tribunale di Cosenza, riguardante un ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

RICHIEDENTE: [REDACTED], C.F. [REDACTED];

IMMOBILE: comune di Rende, Catasto Fabbricati, Foglio 49, Particella 428, Sub.9, Abitazione civile Categ. A2, Vani 7, via C.da Saporito, Piano T.

(Si precisa, ancora, che l'indirizzo dell'immobile ha subito variazioni nel tempo: prima C.da Saporito, poi Via Giorgio De Chirico, ora via Ligabue 13.)

Il sottoscritto ha accertato, inoltre, che la Certificazione Ipotecaria, estratta dai registri immobiliari, su richiesta prodotta dallo scrivente in data 02.10.2017, risponde in parte con quanto figurante nel detto Certificato Notarile, redatto dal [REDACTED]; infatti, in esso manca una terza Nota di Trascrizione, R.G. n. 27777, R.P. n. 22539 del 10.12.2015, riguardante il pignoramento in atti.

Quesito N. 3

Acquisizione di documentazione Catastale ed Urbanistica.

a) *Acquisizione mappe censuarie.*

Il sottoscritto ha acquisito, telematicamente, dall'Agenzia dell'Entrate:

- **la pianta** dell'immobile pignorato e la mappa della zona per l'individuazione dell'immobile sul territorio.

- **le relative Visure** riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento

La corrispondenza fra la pianta catastale e quella reale è stata verificata durante la prima visita di sopralluogo, avvenuta e verbalizzata in data 13.09.2017, alla presenza del signor [REDACTED], intervenuto in rappresentanza del padre, [REDACTED] e della madre, [REDACTED].

E' stato, soltanto, rilevato che l'accesso al ripostiglio, adiacente la cucina, avviene dal bagno e non dalla cucina stessa, come riportato sulla pianta catastale.

b)- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Rende, in data 31.10.2017, su richiesta telematica dello scrivente del 10.10.2017:

1)- Concessione Edilizia N. 90 del 29.06.1985, per la realizzazione di un fabbricato ad uso Residenza - Artigianale.

2)- Dichiarazione di Abitabilità , prot. n. 294 del 07.05.1990, da cui risulta che il piano Terra (Rialzato) aveva destinazione di laboratorio artigianale con abitazione.

3)- Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. n. 61993/2017, relativo alla particella n. 428 del foglio n. 49, da cui risulta:

- Superficie censuaria: mq. 1210
- Zona: B2/2 (Zona di Completamento);
- IF (Indice di Fabbricazione) = 1,2 mc/mq;
- H.(Altezza max)= m. 10,50;
- RC (Rapporto di Copertura) = 1/4
- DC (Distanza dai confini) = m. 5,00



4)- **Comunicazione del settore Urbanistica , n. 62034 del 31.10.2017**, attestante che per l'immobile in questione non risultano procedimenti Amministrativi in corso.

5)- **Denuncia al Catasto di cambiamento d'uso n. 2606 del 27.04.1988**, corredata di Tipo Mappale, pianta catastale del piano Terra ed Elaborato Planimetrico.

Quesito N. 4

Descrizione dell'immobile pignorato.

a) Ubicazione:

- Comune: *RENDE (CS)*;
- Località: Saporito;
- Via Giorgio De Chirico; (Si precisa che l'effettivo indirizzo è: via Ligabue. n. 13);
- Accesso da scala esterna indipendente + da vano scala interno comune;
- Piano Terra;
- Foglio n. 49, Particella n. 428, Sub. n. 9;
- Abitazione civile, Categ. A2, Vani 7;

b) Superfici.

La superficie netta calpestabile è di mq. 155,09;

La superficie lorda commerciale è di mq. 177,37 + balcone (mq. 8,34x0,60) = mq. 182,37;

d) Confini.

- a Nord con corte comune del fabbricato;
- a Sud con corte comune del fabbricato;
- a Ovest con rampa accesso al seminterrato;
- a Est con vano scala e sub. 8.

e) Dati catastali attuali figuranti sulle visure..

- Comune: *RENDE (CS)*;
 - Foglio 49, Part. 428, Sub.. 9, Zona Cens. 2, Categ. A2; Vani 7, Sup. tot. 174 mq., Rendita € 921,88;
 - Via Giorgio De Chirico; (Si precisa che l'effettivo indirizzo è: via Ligabue. n. 13.);
 - Piano Terra;
 - Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietario per 1000/1000.
- Da relazione notarile la proprietà risulta intestata a [REDACTED] per ½ e a [REDACTED] per ½.

f) Pertinenze.

Costituisce pertinenza del sub 9, solo la corte comune.

g) Caratteristiche strutturali, finiture ed impianti.

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio di maggiore consistenza costituito da un piano seminterrato adibito ad attività artigianali, da un piano terra e da un piano primo costituiti ciascuno da 2 unità immobiliari ad uso abitazione.

La struttura portante dell' edificio e del tipo intelaiato in c.a. su fondazioni a trave rovescia in c.a.

I solai di piano sono in latero - cemento e soletta in cls. armata con reticolo metallico.

La tompagnatura è "a cassa vuota" eseguita con mattoni forati in laterizio.

L'intonaco esterno è in malta bastarda eseguito a frattazzo.

L'unità immobiliare è costituita: da un solone- soggiorno di mq. 65,29; da un vano cucina di mq. 15,43; da un bagno padronale di mq. 13,57; da un ripostiglio di mq. 3,34; da una camera da letto di mq. 8,03; da una camera da letto di mq. 13,35; da una camera da letto matrimoniale di



mq. 17,35 con annesso w.c. di mq. 4,63 e cabina armadio di mq. 4,31; da un disimpegno di mq. 9,02 e da un balcone di mq. 8,34.

Gli infissi esterni sono in profilato di alluminio con taglio termico e rivestimento interno in legno di ciliegio; i pannelli sono in vetrocamera.

Gli infissi interni sono in legno massello di ciliegio, con riquadro in legno o in vetro decorativo; il tutto di ottima fattura artigianale.

I pavimenti della zona soggiorno sono in parquet costituito da listoni di legno di Iroko, contornati con bordo di piastrelle, in cotto di ottima qualità, di colore azzurro; dello stesso tipo di cotto è la pavimentazione del vano cucina;

Il vano salone è controsoffittato in cartongesso con faretti a led incastonati, ed è intonacato con malta speciale di calce speciale, spatolata.

Nel vano salone risulta ubicato un camino a legna, di forma tonda, in parte rivestito a mosaico.

Dello stesso materiale figura rivestita una colonna circolare in c.a. ubicata al centro del vano soggiorno.

Il bagno padronale è ampio ed è dotato di pezzi igienici e vasca idromassaggio di qualità superiore; le pareti sono rivestite con mosaico di colore giallo (tipo Reale Siena); la pavimentazione è costituita da lastre dello stesso tipo e qualità.

I corridoi e le camere sono pavimentate con parquet di legno di Iroko.

Gli altri vani sono pavimentati a parquet con listoni di Iroko.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

1- Impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, e tubazioni in rame collocate sottopavimento; gli elementi radianti sono in alluminio altri sono costituiti da termoconvettori.

2- Impianto di climatizzazione estivo costituito da gruppo refrigerante e tubazione di distribuzione con split.

3- Impianto di filodiffusione con conduttori sottotraccia;

4- Impianto Antintrusione con sensori sugli infissi esterni;

5- Impianto Elettrico sottotraccia e lampade a LED;

6- Impianto idrico potabile allacciato alla rete pubblica;

7- Impianto fognario allacciato alla rete pubblica.

h) Caratteristiche della zona.

La zona, ove è ubicato l'immobile, ha caratteristiche residenziali e commerciali.

Nelle immediate vicinanze esistono negozi di ogni genere, bar, supermercati, scuole, farmacie, negozi al dettaglio, ristoranti e spazi diversi.

Dal centro della città di Rende (Zona Roges) essa dista circa 2 km. e dalla città di Cosenza circa 4 km.

Dal punto di vista viario è ben collegata alla vicina Superstrada Paola – Crotone e al sistema viario cittadino.

Quesito N. 5

Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

a) I dati indicati in pignoramento sono validi e sufficienti per identificare l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

Si fa rilevare, tuttavia, che l'effettivo indirizzo attuale è: via Ligabue n. 13, e non via Giorgio De Chirico, come riportato nelle visure catastali attuali.

Sulla documentazione del pignoramento l'indirizzo figura via Giorgio De Chirico n. 188/A, tuttavia ciò non impedisce l'univoca identificazione del bene.



Inoltre, già come sopra rilevato, sulle visure catastali la quota di proprietà dell'immobile pignorato è intestata per 1000/1000 a [REDACTED], mentre nella citata relazione notarile, risulta per 1/2 a nome di [REDACTED] e per 1/2 a nome di [REDACTED].

La storia catastale del compendio pignorato è riportata nell'allegata visura ventennale.

I dati indicati in pignoramento, a parte quanto sopra detto, non sono erronei e consentono l'individuazione del bene.

Quesito N. 6

Rilievi sulle eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale.

Non è risultata nessuna difformità invalidante per l'individuazione del Bene Pignorato.

Per un perfetto allineamento sarebbe necessario produrre al Catasto una istanza per aggiornare la toponomastica e le quote di possesso, oltre che una DOCFA per variare l'accesso al ripostiglio adiacente la cucina.

Costo sommario per la correzione : € 800,00 + Iva 22%, oltre eventuale bollo.

Quesito N. 7

Utilizzazione del bene pignorato prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Secondo lo Strumento Urbanistico Comunale e come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il Bene Pignorato può essere utilizzato per uso abitativo residenziale o per uso artigianale.

Quesito N. 8

Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Dalla Documentazione fornita al sottoscritto dal Comune di Rende in data 31.10.2017, è risultato:

- Che il Bene pignorato (appartamento al Piano Terra, Sub 9) non è conforme alla Concessione Edilizia N. 90 del 29.06.1985.
- Che lo stesso non è conforme alla Dichiarazione di Abitabilità, prot. n. 294 del 07.05.1990, da cui risulta che il piano Terra (Rialzato) ha destinazione di laboratorio e di abitazione.
- Che (come da Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. n. 61993/2017) sulla particella n. 428 del foglio n. 49, era ed è consentito edificare una volumetria di 1.452 mc.
- Che parte del piano terra (lato Ovest, sub 2), originariamente destinata ad attività artigianale, oggi figura trasformato in appartamento (quello pignorato) contraddistinto con il sub 9.
- Che relativamente alla trasformazione di cui sopra: da sub 2 (artigianale) a Sub 9 (abitazione di tipo A2), nei fascicoli del Comune non figura alcun Atto e/o documentazione autorizzativa, mentre in Catasto il sub 9 figura regolarmente dichiarato con denuncia del 28.09.2001, prot. n. 293046.

Si fa notare che per la realizzazione dell'U.I. pignorata (sub 9), fu impegnata parte della superficie del sub 2 e parte della relativa balconata del piano terra, che divenne superficie chiusa.

Pertanto, la realizzazione dell'appartamento pignorato, avvenuta nel 2001, senza alcun titolo autorizzativo, **ha comportato un illecito edilizio non ancora sanato.**

Tuttavia, **esso è sanabile** in base al combinato disposto dall' art. 46, quinto comma D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed in particolare, l'assegnatario potrà usufruire della Legge n. 326 del 24 novembre 2003, art. 32, comma 26, riguardante il Condonò Edilizio.



L'illecito in questione ricade nella tipologia di abuso n. 3 della citata legge, che prevede il pagamento di una oblazione pari a € 60/mq. di superficie chiusa, abusivamente realizzata ed il versamento per gli oneri di urbanizzazione pari a € 55/mq.

Calcolo Oblazione ed Oneri di Urbanizzazione:

- Superficie abusivamente realizzata destinata a civile abitazione: mq. 48,89;
- Tariffa Oblazione per la tipologia di abuso n. 3 = € 60,00/mq.
- Tariffa Oneri Urbanizzazione = € 55,00/mq.
- Totale da versare per Oblazione : € 60,00 x mq. 48,89 = € 2.933,40;
- Totale da versare per Oneri di Urbaniz.: € 55,00 x mq. 48,89 = € 2.688,95;
- Spese Tecniche per pratica Condonò: € 1.830,00 compreso IVA
- **Totale complessivo: € 7.452,35**

Documentazione obbligatoria da allegare alla domanda di Condonò Edilizio

1. Dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 47, comma 1, del testo unico di cui al D.P.R. 28/12/2000 n.445, con allegata documentazione fotografica delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere abusive entro il 31/3/2003;
2. Attestazione del pagamento dell'oblazione con le modalità stabilite dalla legge statale (versamento a favore dello Stato);
3. Attestazione del pagamento del contributo per **Oneri concessori**;
4. Relazione a firma di un tecnico abilitato che asseveri le dimensioni e lo stato delle opere eseguite.
5. Variazione Catastale.

Quesito N. 9

Possibilità o meno di vendere il bene pignorato in uno o più lotti

A parere del sottoscritto, non è possibile dividere l'unità immobiliare pignorata in più lotti, in quanto i lavori, necessari per la divisione sarebbero molto onerosi.

Quesito N. 10

L'immobile è libero da altre ipoteche tranne quella relativa al pignoramento in oggetto.

Quesito N. 11

Accertamento se l'immobile è libero o occupato.

E' stato accertato che l'appartamento pignorato è occupato dal signor [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED] figlio dei proprietari [REDACTED], in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito per civile abitazione, redatto in Rende in data 10.10.2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Cosenza, il giorno 11.10.2012 al n. 6631.

Detto contratto a tempo indeterminato, ha data certa anteriore alla data della trascrizione del pignoramento.

Dal certificato di residenza storica rilasciato dal comune di Rende in data 09/11/2017, risulta che il signor [REDACTED] è residente in [REDACTED] dal 21/10/2001.

Quesito N. 12

Occupazione dell'immobile

L'immobile non è occupato da coniuge separato.

Quesito N. 13

Vincoli di legge sull'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto ad alcun vincolo e/o a diritti demaniali.



Quesito N. 13 bis

Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della presente perizia.

A tutt'oggi non risultano debiti dell'occupante l'immobile nei confronti del proprietario dello stesso, sia per quanto riguarda spese di manutenzione e gestione che spese condominiali.

Quesito N. 14

Determinazione del valore dell'immobile pignorato e criteri di stima a cui si fa riferimento.

Per arrivare alla determinazione del probabile valore dell'immobile e del relativo prezzo unitario di comune mercato vengono adoperati: il " **Metodo Sintetico – Comparativo** " ed il " **Metodo Analitico** ".

1) Metodo Sintetico – Comparativo.

Il sottoscritto, ha effettuato un'indagine di mercato, in modo diretto, e si è avvalso, oltre che della propria esperienza quarantennale nel settore delle costruzioni, anche delle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari, costruttori ed intermediari della zona,

Sulla base delle indagini effettuate e dalla diretta osservazione dell'immobile in occasione del sopralluogo, effettuato in data 13.09.2017, durante il quale è stato possibile constatare che l'immobile è in ottimo stato di conservazione, dotato di finiture interne medio – alte, di impianti tecnologici non comuni per qualità e tecnologia, di una felice ubicazione rispetto al contesto urbano, il sottoscritto è stato in grado di attribuire all'unità immobiliare pignorata **il prezzo unitario probabile di comune mercato di €/mq. 1.450,00.**

Nel definire detto valore, il sottoscritto ha tenuto conto anche delle caratteristiche di natura **intrinseca ed estrinseca** del bene, applicando i seguenti coefficienti correttivi (il coefficiente " 1 " corrisponde alla normalità):

- **A) Parametri intrinseci**

Stato conservativo, ottimo:	coeff. = 1,10;
Qualità finiture, medio - alto:	coeff. = 1,05;
Impianti tecnologici:	coeff. = 1,05;
Vetustà, anni 16:	coeff. = 1,00;
Parcheggi esclusivi (carente):	coeff. = 0,95;
Affaccio, normale:	coeff. = 1,00;
Panoramicità, scarsa:	coeff. = 0,95;
Luminosità, buona:	coeff. = 1,05;
Funzionalità ambienti, ottima:	<u>coeff. = 1,05;</u>
Totale A)	coeff. = 1,206

- **B) Parametri estrinseci**

Prossimità ai parcheggi pubblici, normale:	coeff. = 1,00;
Prossimità ai mezzi pubblici, normale:	coeff. = 1,00;
Prossimità servizi comunale, normale:	<u>coeff. = 1,00;</u>
Totale B)	coeff. = 1,00

Coefficiente globale unico = 1,206 x 1,00 = 1,206

Valore Unitario Immobile = €/mq. 1.450,00 x 1,206 = **€/mq. 1.748,70;**

- **C) Valore di Mercato dell'Immobile pignorato:**

V1 = €/mq. 1.748,70 x mq. 184,22 = € 322.145,51.



2) Metodo Analitico.

L'uso del metodo analitico per la determinazione del valore dell'immobile, presuppone che per i valori di stima venga applicata la seguente formula:

$V = Rn/r$, dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

Rn = reddito netto;

r = saggio di capitalizzazione.

Si può determinare il reddito netto annuo detraendo dal reddito lordo annuo tutte le spese a carico del proprietario (spese di gestione, di manutenzione, imposte e tasse, assicurazioni, ammortamento e oneri amministrativi).

Dette spese generalmente ammontano intorno al 15% del reddito lordo annuo (canone di locazione annuo).

Per definire il **canone annuo di locazione** si parte dal **canone di locazione mensile unitario** per appartamenti di tipo civile che, nella località Saporito del comune di Rende, l'**Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, fornisce, per il primo semestre dell'anno 2017, le seguenti quotazioni (vedi Estratto Tabella, allegata):

a) Valore dell' immobile pignorato:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato €/mq.		Valore Attribuito €/mq.	Superficie Commerciale U.I. mq.	Valore €
		min.	max.			
Civile Abitazione	Ottimo	1.050	1.550	1.500,00	184,22	276.330,00

b) Canone Lordo Mensile:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Locazione €/mq. x mese		Valore Mediato Attribuito €/mq.	Superficie Commerciale U.I. mq.	Canone Lordo Mensile €
		min.	max.			
Civile Abitazione	Ottimo	3,90	5,90	4,90	184,22	902,67

c) Canone lordo annuo:

- € 902,67 x 12 mesi = € **10.832,04**;

d) Reddito netto annuo:

Esso si ricava detraendo, dal canone lordo annuo le spese annue, che si aggirano, normalmente, intorno al 15% del canone stesso.

Rn (reddito netto annuo) = Canone Lordo Annuo ridotto del 15%, e si ha che:

Rn = € 10.832,04 - (0,15 x € 10.832,04) = € **9.207,23**

e) Valore dell'immobile pignorato:

Assumendo, " r " (saggio di capitalizzazione per centri di medie dimensioni) pari a 3,0 %, **si ha un valore dell'immobile pari a:**

V2 = Rn/r = € 9.207,23 / 0,03 = € 306.907,66

f) Valore commerciale dell'immobile:

Mediando il valore dell'immobile **V1**, ottenuto con il metodo sintetico - comparativo, con quello **V2**, ottenuto con il metodo analitico, **si ha il valore commerciale dell'immobile V3:**

Valore Commerciale V3:

V3 = (V1 + V2)/2 = (€ 322.145,51 + € 306.907,66)/2 = € 314.526,58



Allegato: Estratto Tabella

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Semicentrale/FAILLA-DIFESA SAPORITO

Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	3,9	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	930	1300	L	3,4	4,9	L
Box	Normale	580	830	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	1350	1900	L	5,2	7,2	L

Stampa

Legenda



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2017

Data: 07/07/2017 - Ora: 11.42.40 Fine
 Visura n.: T119285 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 49 Particella: 428 Sub.: 9

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 49	Particella 428	Sub 9	Zona Cens. 2	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 2	Consistenza 7 vani	Superficie Catastale Totale: 174 m ² Totale escluse aree scoperte**: 172 m ²	Rendita Euro 921,88	
1												VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016 protocollo n. CS0155029 in atti dal 10/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 59665.1/2016)
Indirizzo				VIA GIORGIO DE CHIRICO piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 28/09/2001 protocollo n. 293046 in atti dal 28/09/2001 (n. 7042.1/2001)			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Quesito N. 15

In osservanza a quanto disposto dal punto n. 15 dei quesiti, è stato predisposto:

a) – Foglio riassuntivo, in formato word, riportante la descrizione sintetica del lotto completo di dati catastali, prezzo base di vendita e titolarità giuridica del bene pignorato;

b) – Relazione destinata alla pubblicazione su internet, con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima;

c) – Elenco degli allegati, contenuti in apposito fascicolo.

- 1_ Invito delle parti per Sopraluogo;
- 2_ Verbale di Sopraluogo;
- 3_ Richiesta Documentazione al Comune di Rende;
- 4_ Ricevuta PEC, comune di Rende per Richiesta Documentazione;
- 5_ Accesso Atti Comune di Rende;
- 6_ Concessione Edilizia n.90 del 1985;
- 7_ Abitabilità n. 294 del 1989;
- 8_ Accatastamento Fabbricato anno 1988;
- 9_ Pianta Catastale ed Elaborato Planimetrico originario Sub 2, ora Sub 8 e Sub 9;
- 10_ Certificato Destinazione Urbanistica;
- 11_ Comunicazione del comune di Rende sui Procedimenti Amministrativi in corso;
- 12_ Pianta Catastale del Sub 9;
- 13_ Visura attuale e storica ventennale del sub 9;
- 14_ Planimetria Catastale della Zona ove è Ubicato il Sub 9;
- 15_ Pianta Orig. di max del Sub 2, dimostrativa, redatta dal CTU;
- 16_ Pianta Superfici annesse al Sub 9, redatta dal CTU;
- 17_ Pianta Attuale Sub 9, con Superfici, redatta dal CTU;
- 18_ Ipotesi di Condonò + Onorari;
- 19_ Contratto di Comodato;
- 20_ Certificato di Residenza Storico del Comodatario;
- 21_ Fattura Acconto Compensi Tecnici;
- 22_ Richiesta di Proroga al Giudice;
- 23_ Ricevute Pagamenti e bollo: Comune, Agenzia Entrate;
- 24_ Richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario e rimborso spese.

d) Documenti acquisiti telematicamente dal Fascicolo del Procedimento.

- 25 Udienza comparizione CTU;
- 26 Verbale di Accettazione incarico peritale d'estimo;
- 27 Nota di Iscrizione a Ruolo;
- 28_ Certificato Notarile;
- 29_ Istanza di vendita;
- 30_ Fascicolo d'Ufficio.

Cosenza lì 20.11.2017

Il CTU
Ing. Francesco Baldini

