



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA N.R.G.E. 05/2018

TRA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.T.U.
Ing. Giancarlo Filice

A circular professional stamp from the Ordine Ingegneri Cosenza. The stamp contains the text: "ORDINE INGEGNERI COSENZA", "Ingegnere", "GIANCARLO FILICE", "Laurea Scienza 1974", "Sezione: 1240". Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.

RELAZIONE
TECNICA



Sommario

1. PREMESSA 3

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 7

3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI 8

3.1. Quesito n.1 8

 Risposta..... 8

3.2. Quesito n.2 9

 Risposta..... 9

3.3. Quesito n.3 10

 Risposta..... 10

3.4. Quesito n.4 10

 Risposta..... 11

3.5. Quesito n.5 15

 Risposta..... 15

3.6. Quesito n.6 15

 Risposta..... 15

3.7. Quesito n.7 16

 Risposta..... 16

3.8. Quesito n.8 16

 Risposta..... 16

3.9. Quesito n.9 16

 Risposta..... 17

3.10. Quesito n.10 17

 Risposta..... 17

3.11. Quesito n.11 17

 Risposta..... 17

3.12. Quesito n.12 18

 Risposta..... 18

3.13. Quesito n.13 18

 Risposta..... 18

 Quesito n.13 bis 18



Risposta n.13 bis 19

3.14. Quesito n.14 19

 Risposta..... 20

4. CONCLUSIONI..... 25

5. ALLEGATI..... 27

5.1. N° 1 verbale di sopralluogo 27

5.2. N° 26 fotografie 27

5.3. Estratto dell'atto di compravendita dell'immobile 27

5.4. Foglio di mappa n.7, del comune di Cosenza, in scala 1:2000..... 27

5.5. Elaborato planimetrico garage; 27

5.6. Elaborato planimetrico appartamento e soffitta..... 27

5.7. Elaborati grafici di progetto: piante 27

5.8. Elaborati grafici di progetto: sezioni 27

5.9. Planimetrie catastali foglio n.7 particella n.1104, sub. n.16 e sub. n. 38, comune di Cosenza..... 27

5.10. Planimetria stato di fatto appartamento 27

5.11. Concessione edilizia 27

5.12. Dichiarazione di Agibilità..... 27

5.13. Asseverazione 27

5.14. Relazione tecnica progetto..... 27

5.15. Relazione sugli impianti 27

5.16. Ispezione ipotecaria 27

5.17. Visure Catastali..... 27

5.18. Verbale separazione 27

5.19. Documento omologazione separazione 27

5.20. Visura Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Tributario..... 27

6. BIBLIOGRAFIA 28



1. Premessa

Ill.mo sig. Giudice della causa N.R.G.E. 05/2018 del Tribunale di Cosenza - Ufficio Espropriazioni Immobiliari.

Il sottoscritto ing. Giancarlo Filice, con studio in Rende alla via L. Repaci, n.52, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.1240 dal 05/02/1985, iscritto all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Cosenza al n. 2014 dal 01/03/1993, veniva nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio della causa iscritta al N.R.G.E. 05/2018 del Tribunale di Cosenza, con provvedimento del 13 novembre 2018. Successivamente, in data 28 novembre 2018, dinanzi al sig. Cancelliere, il sottoscritto accettava e prestava il giuramento di rito per dare risposte ai 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 mancati e/o inidonei riguardi 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'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 dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città";*
- 5) *"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato";*
- 6) *"rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale **LIMITANDOSI** a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento";*
- 7) *"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";*
- 8) *"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*
In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del



titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

- 9) *"dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio 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 dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale";*
- 13) *"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";*



- 13) *"bis indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato";*
- 14) *"determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle 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).

Nel fissare la prossima udienza al 02/04/2019, l'ill.mo sig. Giudice concedeva al C.T.U. il termine del 16 febbraio 2019 per il deposito in cancelleria della relazione tecnica completa degli allegati e, sempre nella stessa data, l'invio alle parti degli stessi elaborati; concedeva alle parti un tempo non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note di osservazioni all'elaborato del C.T.U. Entro cinque giorni prima dell'udienza il C.T.U. depositerà nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui darà conto che nessuna osservazione gli è pervenuta.



2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le parti nel procedimento oggetto dei lavori peritali sono:

- CREDITORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
avv.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- DEBITORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I lavori peritali hanno avuto inizio sin dai primi giorni successivi al conferimento dell'incarico.

Il C.T.U., dopo il giuramento, ritirò per via telematica i fascicoli depositati agli atti e dopo averne preso visione, nei giorni a seguire si recò presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza Servizi Catastali per acquisire la documentazione catastale del caso, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare per acquisire le visure ipotecarie del caso e presso l'Ufficio Registro Contratti dell'Agenzia delle entrate per verificare se sull'immobile oggetto di stima fosse stato stipulato qualche atto di locazione o altro. Il C.T.U. si recò inoltre presso il comune di Cosenza più volte per acquisire gli atti relativi all'immobile oggetto di stima.

Il C.T.U. svolse una propria indagine sul mercato edilizio nel comune di Cosenza, visionò le offerte riportate dalle agenzie immobiliari più note come: Agenzia Immobiliare AB Case, Frimm Network Immobiliare, G&M Immobiliare, Immobiliare Marconi, Reteimmobiliare, TecnoCasa, Gallo Case srl, Top Casa Agenzia Immobiliare, Quotazione Borsino Immobiliare. Inoltre, acquisì le stime immobiliari riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Il primo ed unico sopralluogo si tenne il giorno 27 dicembre 2018 nel Comune di Cosenza, presso l'immobile oggetto di causa. Le parti interessate al contenzioso vennero regolarmente invitate.

Come risulta dal verbale di sopralluogo, oltre al sottoscritto C.T.U., prese parte ai lavori la sig.ra XXXXXXXXXXXXX, parte debitrice, che mise a disposizione del C.T.U. gli immobili da visionare.

In fase di sopralluogo sono state svolte le seguenti attività:

- visione attenta dell'appartamento, del box auto e della soffitta oggetto di stima;
- rilievo delle dimensioni geometriche dei vari locali;
- registrazione delle caratteristiche dei vari elementi materiali costituenti gli immobili, come: pavimenti, intonaci, rivestimenti, infissi interni ed esterni, impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario;
- scattate diverse fotografie a supporto e testimonianza di quanto ispezionato.

Il C.T.U., poiché aveva già analizzato la documentazione raccolta, valutato tutte le informazioni acquisite, esaminati tutti gli elementi necessari al completo svolgimento della relazione, non ritenne necessario effettuare ulteriori sopralluoghi e di conseguenza dichiarò concluse le operazioni di sopralluogo.



Infine, fu redatto il verbale di sopralluogo e dopo averlo letto alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX, fu confermato e sottoscritto.

Dopo attenta valutazione della documentazione in proprio possesso e di tutte le informazioni raccolte, il sottoscritto ha elaborato la presente relazione cercando di dare risposte chiare, sintetiche ed esaustive ai quesiti posti dall'Ill.mo sig. Giudice.

3. Risposte ai quesiti posti

3.1. 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 mancati e/o inidonei riguardi 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;"

Risposta

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. è da ritenersi completa, infatti agli atti è depositata la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (ex art.567 2° comma C.P.C) redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXX, notaio in Termini Imerese (PA).

Il C.T.U. ha acquisito per proprio conto la documentazione catastale e quella ipotecaria, che allega alla presente relazione.

La visura ipotecaria conferma quanto riportato nella certificazione notarile sopracitata. Nella certificazione notarile non risulta però l'ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo da parte dell'Agenzia delle Entrate-Riscossioni di Roma perché iscritta nei registri in data 01/10/2018, Registro Particolare 2812 e Registro Generale 24960, successivamente alla stesura della citata certificazione notarile.



I documenti catastali acquisiti sono:

- visure, che confermano quanto dichiarato nella certificazione notarile sopracitata;
- planimetrie catastali degli immobili, necessarie per stabilire se lo stato di fatto corrisponde a quanto dichiarato in catasto;
- foglio di mappa su cui insiste il fabbricato, per individuare con certezza il fabbricato sul terreno e gli elaborati planimetrici per individuare in modo certo gli immobili oggetto di esecuzione nel contesto fabbricato.

Presso il comune di Cosenza è stata acquisita la documentazione di progetto e quella in sanatoria, la concessione di costruire, la dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

Dal Notaio XXXXXXXXXXXXX è stata acquisita copia dell'atto di compravendita del bene pignorato.

3.2. 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)";

Risposta

Sugli immobili oggetto di esecuzione, nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (ex art.567 secondo comma C.P.C), redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXX, notaio in Termini Imerese (PA) e nelle ispezioni ipotecarie acquisite dal C.T.U., risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1. IPOTECA VOLONTARIA** nascente da contratto di mutuo fondiario del 28/01/2008, ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXXX, Repertorio 3556, iscritta il giorno 01/02/2008 ai nn. 487 del Registro Particolare e 3894 del Registro Generale in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena contro XXXXXXXXXXXXX nata a Cosenza il XXXXXXXXXXXXX, per un montante di €400.000,00 (sorte capitale € 200.000,00).
- 2. IPOTECA LEGALE** nascente da Ruolo Esattoriale del 13/11/2015, iscritta il giorno 01/12/2015 ai nn. 2902 del Registro Particolare e 26849 del Registro Generale in favore di Equitalia Sud S.P.A. con sede in Roma contro XXXXXXXXXXXXX nata a Cosenza il XXXXXXXXXXXXX, per un montante ipotecario di €168.743,94 (sorte capitale € 84.371,97).



3. ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare del 29/12/2017 trascritto il 05/02/2018, ai nn. 2497 del Registro Particolare e 3033 del Registro Generale in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena contro XXXXXXXXXXXXX nata a Cosenza il XXXXXXXXXXXXX.

4. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 26/09/2018, iscritta il giorno 01/10/2018 ai nn. 2812 del Registro Particolare e 24960 del Registro Generale in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma contro XXXXXXXXXXXXX nata a Cosenza il XXXXXXXXXXXXX, per un montante ipotecario di €142.653,32 (sorte capitale € 71.326,66).

3.3. 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".

Risposta

Il C.T.U. ha acquisito, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza Servizi Catastali i seguenti elaborati relativi al foglio di mappa n.7 particella 1104 sub. 16 e sub. 38 del comune di Cosenza:

- foglio di mappa;
- elaborati planimetrici;
- planimetrie catastali;
- visura storica.

Mediante tali elaborati gli immobili sono stati ben identificati.

3.4. Quesito n.4

"descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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".

Risposta

Indirizzo

Gli immobili pignorati si trovano nel comune di Cosenza alla Via Panebianco n°159, e sono così costituiti:

- appartamento situato al piano 5, interno 15, con annessa soffitta al piano 6;
- box auto situato al piano sottostrada.

Caratteristiche esterne ed interne.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da:

1. Primo livello - interrato, destinato ad autorimessa, deposito, locale autoclave, locale cabina ENEL e locali di sgombero;
2. Secondo livello - piano terra, destinato ad attività commerciali o terziarie;
3. Terzo, quarto, quinto, sesto e settimo livello - I, II, III, IV, V piano destinati alla residenza;
4. Ottavo livello - copertura, destinato in parte alla residenza ed in parte a locali di sgombero (soffitte).

Tale fabbricato è stato dichiarato abitabile ed agibile in data 05 febbraio 2001. Il lato Est confina con Via Panebianco, al piano terra vi è un portico. L'accesso al palazzo avviene da via Panebianco mediante una corte comune sui lati Sud e Ovest del fabbricato. L'accesso al piano sottostrada, box auto, avviene mediante la stessa corte. L'esterno è rivestito con piastrelle di maiolica litogres di colore bianco e colore celeste. Si presenta in un normale stato di conservazione. Il portone di ingresso è molto ampio ed è costituito da una struttura di acciaio con ampie vetrate. Il manto superiore di copertura è parte in tegole di cemento parte in elementi autoportanti ad alta capacità isolante con faccia superiore trattata con materiale simile alle tegole di cemento.

Come si evince dai documenti progettuali, la struttura portante è in calcestruzzo cementizio armato poggiante su reticolo di fondazioni a travi rovesce. I solai di piano e di copertura sono in latero cemento opportunamente ancorati alla struttura portante. La tamponatura perimetrale è del tipo a cassa vuota in mattoni forati con interposto isolante termoacustico. Le tramezzature interne sono in mattoni forati. Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.

All'interno di un locale posto al 7° piano (ex locale ascensore) è installata una stazione radio-base di telefonia pubblica, autorizzazione edilizia n°17 del 27/03/2000.

1. Appartamento

L'appartamento, ubicato al quinto piano, è costituito da un ingresso che immette in un ampio soggiorno, una cucina con balcone su cui è stato ricavato il vano per la caldaia a gas metano, un corridoio per la zona notte, tre stanze da letto, due bagni ed un piccolo ripostiglio lavanderia. Il bagno 1 contiene il lavandino, il bidet, il water e la vasca da



bagno, il bagno 2 contiene il lavandino, il bidet, il water ed il piatto doccia. Le dotazioni interne sono:

- a) Porte interne all'appartamento in legno di tipo economico, tre hanno la parte centrale in vetro, tre sono a scomparsa (cucina, stanza da letto matrimoniale, ripostiglio-lavanderia).
- b) Finestre di legno con doppio vetro, avvolgibili in materiale plastico;
- c) Pavimenti di granito rosa porrino in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni e dei balconi.
- d) Pavimenti e rivestimenti bagni e ripostiglio costituiti da mattonelle di ceramica.
- e) Balconi pavimentati con mattonelle per esterno.
- f) Impianto elettrico sottotraccia di tipo ordinario e normale dotazione.
- g) Impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio alimentati da una caldaia autonoma a gas metano, montata all'esterno sul balcone della cucina.

Il palazzo inoltre è dotato di:

- impianto ascensore.
- impianto autoclave.
- impianti igienico-sanitari.

Durante il sopralluogo si è potuto verificare l'assenza di condensa, muffe e umidità nei vari ambienti.

L'appartamento si presenta in normale stato di conservazione.

Al piano sesto si trova la soffitta annessa all'appartamento. Tale locale non è abitabile perché non c'è aerazione, esiste una tegola non movibile in vetro per la luce, la parte più bassa del soffitto dista dal pavimento 0,6m, mentre in corrispondenza della porta di ingresso la distanza soffitto-pavimento è 2,60m. Dopo un piccolo corridoio di ingresso largo 85cm e lungo 130cm il soffitto si abbassa tale che l'altezza utile è nettamente inferiore a 1,5m per cui la superficie della soffitta non viene conteggiata nel computo della superficie catastale. Il pavimento è costituito da mattonelle in monocottura chiare, l'intonaco è del tipo civile, vi è un punto luce ed una presa che non funzionano. La superficie netta è di 9m².

2. Box auto

Al primo livello interrato si trova il box-auto. Questo locale ha una superficie di 25m², un'altezza di 3m, ha le stesse dimensioni riportate nelle planimetrie catastali. Internamente è rifinito con intonaco civile, il pavimento è di linoleum, vi è un punto luce alimentato da altro box. L'ingresso al garage avviene mediante porta basculante di acciaio, sulla parete opposta vi è una piccola finestra che apre su intercapedine. Si può accedere a tale locale tramite scala interna, ascensore e rampa carrabile. Il locale si presenta ben conservato.



Superficie (calpestabile) in m²:

- Appartamento 99m²;
- Balconi 17m²;
- Soffitta 9m² (Superficie utile ha altezza < di 1,5m);
- Box-auto 25m²;

Confini

L'appartamento confina:

- a Nord con strada Via Beato Umile;
- a Sud vano scala e ascensore (fg.7, p.lla 1104, sub 45);
- a Est con strada Via Panebianco;
- a Ovest corte comune (fg.7, p.lla 1104, sub 43).

La soffitta confina:

- a Nord spazio su strada Via Beato Umile;
- a Sud altra proprietà, soffitta dell'interno 1 (fg.7, p.lla 1104, sub 2) e locale di sgombero (fg. 7, p.lla 1104, sub 48);
- a Est spazio su strada Via Panebianco;
- a Ovest altra proprietà, soffitta dell'interno 14 (fg.7, p.lla 1104, sub 15);

Il locale box-auto (piano sottostrada 1) confina:

- a Nord altra proprietà, fg. 7, p.lla 1104, sub 37;
- a Sud altra proprietà, fg. 7, p.lla 1104, sub 50;
- a Est muro intercapedine;
- a Ovest locale di sgombero;

Dati catastali attuali

Comune di Cosenza, Via Panebianco n° 159;

- APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA: Foglio n.7, particella 1104, sub.:16, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 128m², escluse aree scoperte 123 m², Rendita € 921,88, piano 5-6, interno 15;
- BOX-AUTO: Foglio n.7, particella 1104, sub.:38, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 25m², Rendita € 127,82, piano S1;

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Il fabbricato ha come parti comuni: le scale, l'androne, il portone d'ingresso, locali di sgombero, la rete elettrica, l'erogazione idrica, fognante e le opere e installazioni di uso comune, il cortile di pertinenza, il portico di proprietà del condominio ma di uso pubblico, l'ascensore con relativo pozzo e sala macchina, l'impianto autoclave.



Descrizione ripartizione spese condominiali

Spese generali TABELLA A	Amministrazione
	Assicurazione
	Cancelleria, fotocopie e varie
	Elaborazione mod. fiscali
	Spese postali
	Manutenzione fabbricato
	Tenuta cc
Spese scale TABELLA C	Lampade
	Pulizia
	Illuminazione
Spese ascensore TABELLA C	Manutenzione ordinaria
	Interventi fuori contratto
Spese Box TABELLA AG	Lampade e varie
	Manutenzione box
	Verifica estintori
Manutenzione cortile sbarra TABELLA AB	Interventi portone / sbarra / cortile
	Taglio siepe
Autoclave	Verifica chimica batteriologica
	Lettura contatori

TABELLA RIPARTIZIONE MILLESIMI E RATA MENSILE SIG. RA XXXXXXXXX

	Tabella A Generale	Tabella C Scala Ascensore	Tabella D Autoclave	Tabella AG Box	Tabella AB appartamenti	Rata mensile
Scala e interno	Millesimi	Millesimi	Millesimi	Millesimi	Millesimi	€/mese
Appartamento A/15 sub 16	33,120	72,170	62,130	0,000	33,120	48,00
Soffitta SA/16	1,170	5,290	0,00	0,00	1,170	3,00
Garage BOX/I38	6,690	1,120	0,00	6,690	6,690	3,00



Caratterizzazione dell'area

L'area su cui è edificato l'immobile oggetto di stima, nello strumento urbanistico vigente, ricade in zona "B2" aree edificate intensive. L'immobile è edificato in zona residenziale-commerciale, zona nord di Cosenza, in cui vi sono tutte le opere primarie tra cui: rete idrica, rete fognante delle acque nere e bianche, viabilità, pubblica illuminazione, reti interne dei servizi essenziali (gas, energia elettrica, telefonia fissa). In merito alle opere di urbanizzazione secondaria si evidenzia che l'immobile è edificato in una zona della città di Cosenza ad elevata densità abitativa e quindi servita dai servizi come asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole primarie e secondarie statali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, farmacie, negozi vari, supermercati, locali per la ristorazione, vicino c'è il Tribunale di Cosenza, lo svincolo di Cosenza Sud dell'autostrada A2, lo svincolo della Strada Statale 107 Silana Crotonese, la Caserma dell'Esercito Italiano, ecc...

3.5. 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'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato";

Risposta

Dall'analisi degli atti, sia quelli depositati che quelli acquisiti dal CTU, si è potuto constatare che vi è piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

3.6. 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";

Risposta

La documentazione catastale è completa e corrisponde allo stato di fatto. L'unica osservazione che può evidenziarsi è una modesta modifica nella realizzazione del tramezzo interno di separazione tra cucina e soggiorno, come riportato nella tavola allegata. Questa variazione risulta irrilevante ai fini urbanistici, ciò che si può fare è aggiornare la planimetria catastale presso gli uffici competenti. Il costo complessivo per **l'aggiornamento della planimetria catastale è di € 500,00** (Euro cinquecento/00).



3.7. Quesito n.7

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Risposta

L'area su cui è edificato l'immobile oggetto di stima, nello strumento urbanistico vigente, ricade in zona "B2" aree edificate intensive. L'immobile è edificato in zona residenziale-commerciale-terziario.

3.8. 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.

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

Risposta

La costruzione dell'intero fabbricato è pienamente conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative, infatti, è stato costruito con regolare Concessione Edilizia N. 20 del 11 settembre 1997 rilasciata dal comune di Cosenza. Per lo stesso immobile è stata rilasciata regolare Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità, in data 05 febbraio 2001, sempre dall'Ufficio competente del comune di Cosenza.

3.9. 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";



Risposta

Fanno parte degli immobili pignorati sia l'appartamento con annessa soffitta che il locale box-auto al piano sottostrada. La soffitta è molto limitata e poco fruibile, il box-auto, anche se separato sia materialmente che catastalmente dall'appartamento, non si può pensare possa costituire un lotto separato da quest'ultimo in quanto è funzionale all'appartamento stesso, considerato che non vi sono spazi condominiali su cui parcheggiare l'auto, che la zona in cui è ubicato l'immobile è carente di parcheggi ad uso pubblico e che vi sono molte attività commerciali e di servizi che non lasciano spazio per i parcheggi ai residenti. Pertanto, si considerano i due beni pignorati come unico lotto, in tal modo hanno maggior valore commerciale entrambi e suscitano maggior interesse da parte di chi è interessato all'acquisto.

3.10. 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";

Risposta

Gli immobili sono pignorati per intero e l'esecutata è l'unica proprietaria.

3.11. 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";

Risposta

L'immobile è occupato dalla sig.ra XXXXXXX (esecutata) e dai suoi due figli. La sig.ra XXXXX è separata legalmente dal marito, in merito si allega il ricorso per separazione redatto dinanzi al Presidente del Tribunale in data 21/01/2016 R.G.A.C. n.3359/2015 ed il decreto di omologazione n. cronol. 689/2016 del 07/03/2016. La casa coniugale, oggetto



di esproprio, resta assegnata alla sig.ra XXXXXXXXX. Si allega altresì l'atto di acquisto dell'immobile, da parte dell'esecutata, del 28/01/2008 Repertorio numero 3555 del Notaio (in Rogliano) XXXXXXXXX e registrato a Cosenza il 31/01/2008, trascritto a Cosenza il 01/02/2008 al n.3893 R.G. ed al n.2830 R.P. Da tale atto si evince che la sig.ra XXXXXXXXX ha la piena proprietà degli immobili espropriati.

Il CTU ha verificato, presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Territoriale di Cosenza, che non risultano registrati atti privati di contratti di locazione o simili a nome della sig.ra XXXXXXXXX. Si allega l'Attestato rilasciato, dall'Ufficio competente sopra citato, in data 18/12/2018 Prot. N.103677/1.

3.12. 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";

Risposta

L'immobile è occupato dalla sig.ra XXXXXXXXX (esecutata) e dai suoi due figli. La sig.ra XXXXXXXXX è separata legalmente dal marito, in merito si allega il ricorso per separazione redatto dinanzi al Presidente del Tribunale in data 21/01/2016 R.G.A.C. n.3359/2015 ed il decreto di omologazione n. cronol. 689/2016 del 07/03/2016. La casa coniugale, oggetto di esproprio, resta assegnata alla sig.ra XXXXXXXXX e ne ha la piena proprietà.

3.13. 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";

Risposta

Dall'esame degli atti acquisiti risulta che non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito n.13 bis

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



Risposta n.13 bis

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è:

- a) Appartamento: 48,00 €/mese * 12 mesi = **€ 576,00 ogni anno;**
- b) Soffitta: 3,00 €/mese * 12 mesi = € 36,00 ogni anno;
- c) Box-auto: 3,00 €/mese * 12 mesi = € 36,00 ogni anno;

Totale spesa di gestione ordinaria per ogni anno € 648,00.

I lavori straordinari che dovranno essere effettuati, portati all'ordine del giorno in due assemblee, del 30/01/2018 e del 16/01/2019, riguardano il ripristino della pavimentazione del lastrico solare del fabbricato, con particolare riferimento alla proprietà esclusiva della condomina sig.ra YYYYYYYYY. In merito, il C.T.U. ha chiesto all'Amministratore del condominio informazioni circa l'entità delle spese ma quest'ultimo ha riferito che non è stato acquisito nessun preventivo di spesa, che l'assemblea non aveva deliberato nulla in merito e che ogni decisione veniva rinviata a data da destinarsi.

Le spese per tali lavori, così come riportato nel regolamento di condominio, sono stabilite per 1/3 a carico di chi ha l'uso esclusivo e per i restanti 2/3 a carico delle restanti proprietà, applicando i valori della Tabella "A".

Dalla consultazione dell'estratto conto fornito dall'Amministratore del condominio risulta che sugli immobili pignorati gravano spese non pagate per **€ 1.206,81.**

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



Risposta**Stima dei beni secondo i prezzi correnti**

La letteratura cui si è fatto riferimento nella stima degli immobili è riportata nella bibliografia.

Il criterio di stima è determinato dallo scopo della presente consulenza e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso specifico il criterio di stima più appropriato è il valore di mercato.

Il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Il criterio di stima in questione consiste, quindi, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Nella valutazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei seguenti fattori:

1) **Ubicazione del fabbricato** (caratteristiche posizionali estrinseche).

Il fabbricato si trova nella zona nord di Cosenza ad alta densità abitativa. Tale fabbricato è ubicato lungo via Panebianco, strada importante di Cosenza, su questa strada transitano i pullman del servizio pubblico e quelli che collegano la città con l'Università. La zona di via Panebianco è vicino a scuole di ogni ordine e grado, uffici pubblici, tra questi il Tribunale di Cosenza. Vi sono negozi di vario genere e supermercati. A brevissima distanza dal fabbricato si trova lo svincolo Sud dell'autostrada A2 del Mediterraneo, lo svincolo per l'eccesso alla Strada Statale 107 Silana Crotonese, la Caserma del 1° Reggimento Bersaglieri dell'Esercito Italiano.

2) **Tipologia del fabbricato** (caratteristiche proprie o intrinseche dell'intero edificio).

L'edificio è stato dichiarato abitabile ed agibile il 05 febbraio 2001. Le caratteristiche architettoniche sono semplici e lineari. Le strutture sono costruite secondo le normativa antisismica in vigore all'epoca della costruzione, fine anni '90. Le finiture esterne sono di buona qualità, infatti le pareti esterne sono rivestite con piastrelle di maiolica litogres di colore bianco e colore celeste. Gli spazi condominiali non sono molto ampi, sul lato Est c'è la strada via Panebianco, sul lato Sud ed Ovest una corte per l'accesso al palazzo ed ai box auto, il lato Nord del fabbricato confina con via Beato Umile. I vani sono ben distribuiti. Il piano terra è destinato ad attività commerciali. L'immobile è dotato di box auto al livello sottostrada, di impianto autoclave, impianto ascensore, impianto videocitofonico. Al 7° piano (ex locale ascensore) è installata una stazione radio-base di telefonia pubblica. L'accesso al fabbricato con le auto è consentito mediante l'azionamento di una sbarra motorizzata. Livello manutentivo complessivo normale. La valutazione del livello manutentivo del fabbricato tiene conto dello stato della facciata, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti delle parti comuni, dell'ascensore, dell'impianto videocitofonico, degli impianti elettrico, riscaldamento, fognario, idraulico. La distanza tra il palazzo in esame e gli altri palazzi è ampia, la



panoramicità non è tra le migliori in quanto dalle finestre si vedono i palazzi circostanti.

3) Caratteristiche proprie delle unità immobiliari.

Il box auto è un normale locale al primo piano sottostrada, da tale locale si può andare all'appartamento anche tramite ascensore.

L'appartamento è situato al quinto piano con esposizione: bagno 1 apertura finestra ad Est, stanza da letto matrimoniale e bagno 2 apertura balcone e finestra a Nord, cucina, soggiorno, stanza da letto 1 e stanza da letto 2 aperture finestre e balcone ad Ovest. L'esposizione prevalente è ad Ovest.

Le finestre ed i balconi sono abbastanza ampi tali da consentire un ottimo illuminamento degli ambienti di giorno ed un ottimo ricambio di aria.

Le finiture sono di tipo normale. La dotazione degli impianti è normale e comprende l'impianto idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento. E' installata la caldaia a gas autonoma.

La distribuzione degli spazi interni è di tipo normale, rispondente agli standard di architettura tecnica d'interni richiesta per la tipologia in esame.

4) Situazione giuridico-economica generale.

Sugli immobili oggetto di stima non vi sono servitù. Considerata la vicinanza dell'appartamento con il Tribunale di Cosenza, la Caserma Militare ed altri uffici, si potrebbe ipotizzare conveniente un'eventuale locazione. Inoltre, trattasi di immobile di tipo civile.

Per effettuare la stima si è tenuto conto dei quattro punti sopra citati, delle quotazioni immobiliari delle maggiori agenzie del settore, riportate nella bibliografia, di quanto riportato nella base dati dell'Agenzia del Territorio, dell'andamento del mercato immobiliare nel comune, della letteratura in materia di stima immobiliare riportata nella bibliografia, oltre all'esperienza personale del C.T.U. in materia di valutazioni immobiliari.

Per quanto prima scritto, tenuto conto che nel comune di Cosenza, sulla stessa strada e nella stessa zona degli immobili oggetto di esecuzione, vi sono molte offerte di vendite di immobili simili a quello in esame, considerata la situazione economica generale attuale ed in particolare quella del mercato immobiliare, si sceglie come metodo di stima quello della stima diretta o sintetica. Con tale metodo la determinazione del più probabile valore di mercato del bene avviene mediante la comparazione dei valori dei beni della stessa tipologia di quello oggetto di stima.

Procedimento di stima diretta o sintetica

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono disponibili i prezzi di vendita attuali. La superficie da considerare ai fini della valutazione degli immobili in esame non è la superficie reale bensì



la superficie convenzionale, cioè quella che viene compravenduta nel mercato, detta anche superficie commerciale.

I prezzi di raffronto vengono riferiti al parametro unitario che è la superficie commerciale espressa in m².

Per determinare il valore delle superfici dei vari locali si è fatto riferimento a:

- a) Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- b) Norma UNI 10750:2005;
- c) D.P.R. 23/03/1998, N.138;
- d) Testi specifici di estimo riportati nell'allegato di riferimento;
- e) Visura catastale Agenzia delle Entrate;
- f) Borsino Immobiliare.
- g) Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - Ordine Nazionale Ingegneri 30/11/2018.

Per l'analisi dei prezzi di vendita sono stati considerati i prezzi di vendita di fabbricati ubicati su via Panebianco e vicino al fabbricato oggetto di stima. Si sono riscontrate tre tipologie di offerte: fabbricati nuovi, fabbricati costruiti negli stessi anni del fabbricato in esame e fabbricati costruiti molto prima del fabbricato in esame.

Il **valore medio unitario** $v_{mu} = \sum_n P_i / \sum_n m_i^2$ calcolato per le tre tipologie di vendite è:

- a. Fabbricati nuovi: $v_{mu} = 1.588,00 \text{ €/m}^2$;
- b. Fabbricati di età tra 10 e 20 anni: $v_{mu} = 1.420,00 \text{ €/m}^2$;
- c. Fabbricati di età nettamente maggiore 20 anni: $v_{mu} = 950,00 \text{ €/m}^2$.

Tenuto conto che il fabbricato in esame ha 18 anni, visto il normale stato di conservazione, considerate tutte le caratteristiche esposte nei paragrafi precedenti, considerati i parametri riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate di Cosenza, tenuto conto dell'elevata offerta di vendita che denota una scarsa domanda di acquisto, in linea con la situazione economica generale, considerato che la procedura esecutiva potrebbe essere opponibile visto che il provvedimento di assegnazione al coniuge esecutato ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ciò potrebbe riflettere una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, si ritiene ragionevole applicare una riduzione del 10% al valore calcolato del punto b di cui sopra, pertanto il valore medio unitario che si considera come parametro di calcolo è:

$$v_{mu} = 1.278,00 \text{ €/m}^2.$$

Dopo avere costruito la scala dei prezzi noti, il valore degli immobili oggetto di stima viene determinato attraverso la procedura comparativa in funzione del parametro di



riferimento che è il m^2 .

Nel caso specifico si ha:

$$V_x = [\sum_n P_i / \sum_n m^2_i] \times m^2_x$$

Dove:

- V_x è il valore cercato dell'immobile;
- $\sum_n P_i / \sum_n m^2_i$ è il rapporto tra la sommatoria dei prezzi rilevati per gli n campioni e la sommatoria delle superfici commerciali ad essi corrispondenti (valore medio unitario);
- m^2_x è la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

1. Valutazione fabbricato fg. n.7, p.lla n.1104, sub. 16, appartamento e soffitta (interno 15 piano 5-6), Comune di Cosenza.

La superficie catastale dell'appartamento con annessa soffitta non abitabile è pari a 128m². Applicando la seguente formula si ha:

$$V_x = [\sum_n P_i / \sum_n m^2_i] \times m^2_x$$

$$V_x = 1.278,00 [\text{€}/\text{m}^2] \times 128 [\text{m}^2] = 163.584,00 \text{ si arrotonda a } \mathbf{\text{€ } 164.000,00}$$

(Euro centosessantaquattomila/00)

2. Valutazione fabbricato Foglio n.7, particella 1104, sub.: 38, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 25m2, piano S1, Comune di Cosenza.

Il Box auto non è collegato ai vani principali direttamente, ma si può accedere ad esso dall'appartamento tramite ascensore. Il calcolo della superficie è stato omogeneizzato con quello dell'appartamento, pertanto la superficie omogeneizzata commerciale è $25 \times 0,5 = 12,5\text{m}^2$.

Applicando il valore medio unitario a tale superficie si ottiene:

$$V_x = 1.278,00 [\text{€}/\text{m}^2] \times 12,5 [\text{m}^2] = 15.975,00 \text{ si arrotonda a } \mathbf{\text{€ } 16.000,00}$$

(Euro sedicimila/00)

Ciò premesso, con riferimento al *valore di vendita forzata* in ambito giudiziario, si può generalmente definire il valore di vendita giudiziaria degli immobili in esame come segue:

$$V_{mvg} = V_{msfd} - R_{ag} \times V_{msfd} - S_{ci}$$



- V_{mvg} = valore di vendita giudiziaria dell'immobile;
 V_{msfd} = valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
 R_{ag} = riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in termini percentuale. Si assume il valore del 15%;
 S_{ci} = Spese condominiali scadute e insolute.

Il valore di mercato complessivo degli immobili pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene calcolato sommando al valore stimato dell'appartamento con soffitta annessa il valore stimato del garage. A questo valore totale viene sottratto il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento che è considerato pari a € 500,00.

$$V_{msfd} = \text{€ } 164.000,00 + \text{€ } 16.000,00 - 500,00 = \text{€ } 179.500,00$$

(Euro centosettantanovemilacinquecento/00)

$$R_{ag} = 15\%$$

$$S_{ci} = \text{€ } 1.206,81$$

$$V_{mvg} = \text{€ } 179.500,00 - 0.15 \times \text{€ } 179.500,00 - \text{€ } 1.206,81 = \text{€ } 151.368,19$$

Che si arrotonda a € 151.000,00 (centocinquantunomila/00)

PROBABILE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE

$$V_{mvg} = \text{€ } 151.000,00$$

(EURO CENTOCINQUANTUNOMILA/00)



4. Conclusioni

Nell'elaborare le risposte ai quesiti dal n°1 al n°14 non sono state riscontrate problematiche da porre in evidenza.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in via Panebianco n°159, costituito da:

- Primo livello - interrato, destinato ad autorimessa, deposito, locale autoclave, locale cabina ENEL e locali di sgombero;
- Secondo livello - piano terra, destinato ad attività commerciali o terziarie;
- Terzo, quarto, quinto, sesto e settimo livello - I, II, III, IV, V piano destinati alla residenza;
- Ottavo livello - copertura, destinato in parte alla residenza ed in parte a locali di sgombero (soffitte).

Il garage si trova al primo livello seminterrato. La porta di accesso è di lamiera basculante, la superficie è di 25m². Per accedere all'appartamento si possono utilizzare le scale e/o l'ascensore.

L'appartamento è ubicato al quinto piano, è costituito da un ingresso-soggiorno di 31m², una cucina di 12m² con balcone da 8m² su cui è ricavato il locale per la caldaia a gas dell'appartamento, un corridoio di 9m² nella zona notte che è costituita da stanza da letto 1 di 9m², stanza da letto 2 di 12m², stanza da letto matrimoniale da 16m² con balcone da 9m², bagno n°1 da 6m², bagno n°2 da 3m² e ripostiglio-lavanderia da 1m². All'appartamento è annessa una soffitta non abitabile al sesto piano. Questa soffitta può essere utilizzata solo come locale deposito. Non ha aperture e l'altezza media utile è inferiore a 1,5m.

Gli immobili sono nella piena e totale proprietà dell'esecutata in virtù dell'atto di acquisto del 28/01/2008 Repertorio numero 3555 del Notaio (in Rogliano) XXXXXXXXX e registrato a Cosenza il 31/01/2008, trascritto a Cosenza il 01/02/2008 al n.3893 R.G. ed al n.2830 R.P.

L'esecutata era in regime di separazione dei beni dal marito dal quale adesso risulta separata come da ricorso per separazione redatto dinanzi al Presidente del Tribunale in data 21/01/2016.

In tale atto è stabilito che la casa coniugale resta assegnata alla sig.ra XXXXXXXXX.

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.;
- IPOTECA LEGALE in favore di Equitalia Sud S.P.A.;
- ATTO DI PIGNORAMENTO in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.;
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione.



Nella tabella seguente si riportano i dati catastali, il prezzo di mercato e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.

Fabbricato per civile abitazione lotto unico

Comune: Cosenza;
Via, numero civico: Panebianco, n°159;

APPARTAMENTO con annessa soffitta: Foglio n.7, particella 1104, sub.:16, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 128m², escluse aree scoperte 123 m², Rendita € 921,88, piano 5-6, interno 15;

BOX-AUTO: Foglio n.7, particella 1104, sub.:38, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 25m², Rendita € 127,82, piano S1;

PROBABILE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE

V_{mvg} = € 151.000,00
(Euro centocinquantunomila/00)

Piena proprietà dell'esecutata in virtù dell'atto di compravendita del 28/01/2008 Repertorio numero 3555 del Notaio (in Rogliano) XXXXXXXX e registrato a Cosenza il 31/01/2008, trascritto a Cosenza il 01/02/2008 al n.3893 R.G. ed al n.2830 R.P.

L'esecutata è in regime di separazione dei beni dal marito dal quale risulta separata come da ricorso per separazione redatto dinanzi al Presidente del Tribunale in data 21/01/2016. In tale atto è stabilito che la casa coniugale resta assegnata alla sig.ra XXXXXXXX.

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.;
- IPOTECA LEGALE in favore di Equitalia Sud S.P.A.;
- ATTO DI PIGNORAMENTO in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.;
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, composta di n.28 pagine e di n.20 allegati, di avere fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

Questa relazione viene depositata in cancelleria telematicamente, secondo la normativa vigente.



5. Allegati

- 5.1.** N° 1 verbale di sopralluogo
- 5.2.** N° 26 fotografie
- 5.3.** Estratto dell'atto di compravendita dell'immobile
- 5.4.** Foglio di mappa n.7, del comune di Cosenza, in scala 1:2000
- 5.5.** Elaborato planimetrico garage;
- 5.6.** Elaborato planimetrico appartamento e soffitta
- 5.7.** Elaborati grafici di progetto: piante
- 5.8.** Elaborati grafici di progetto: sezioni
- 5.9.** Planimetrie catastali foglio n.7 particella n.1104, sub. n.16 e sub. n. 38, comune di Cosenza
- 5.10.** Planimetria stato di fatto appartamento
- 5.11.** Concessione edilizia
- 5.12.** Dichiarazione di Agibilità
- 5.13.** Asseverazione
- 5.14.** Relazione tecnica progetto
- 5.15.** Relazione sugli impianti
- 5.16.** Ispezione ipotecaria
- 5.17.** Visure Catastali
- 5.18.** Verbale separazione
- 5.19.** Documento omologazione separazione
- 5.20.** Visura Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Tributario



6. Bibliografia

- 6.1. Estimo Immobiliare, Industriale e Aziendale
di Sergio Clarelli - HOEPLI Editore.....
- 6.2. Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie -
Ordine Nazionale Ingegneri 30/11/2018.
- 6.3. Il manuale del consulente tecnico di Raffaele Gigante - undicesima edizione - Ed. il
Sole 24 Ore
- 6.4. Manuale dei coefficienti di differenziazione
di F. Paglia e P. Carvelli EPC Editore
- 6.5. Consulenze tecniche commentate di Raffaele Gigante.....
- settima edizione- Ed. il Sole 24 Ore
- 6.6. Il nuovo manuale del CTU di Massimo Aleo
- undicesima edizione- Grafil
- 6.7. La valutazione delle opere abusive per l'applicazione della
sanzione pecuniaria di Faust Romano - Maggioli Editore.....
- 6.8. Agenzie immobiliari: Agenzia Immobiliare AB Case, Frimm Network Immobiliare,
G&M Immobiliare, Immobiliare Marconi, Reteimmobiliare, TecnoCasa, Gallo Case
srl, Top Casa Agenzia Immobiliare
- 6.9. Agenzia delle Entrate di Cosenza.
- 6.10. Borsino Immobiliare
- 6.11. Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio di
Cosenza.....
- 6.12. Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili nel 1993 - Manuali di
consulenza immobiliare di Francesco Tamborrino - Editore Pirola.

Rende 12 Febbraio 2019

Il C.T.U.
Ing. Giancarlo FILICE

