

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.73/2017 R.G.E.

BPER BANCA SPA SEDE MODENA

//////////



IL TECNICO

Geom. Luciano Covelli

ELAB.

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Data:

STUDIO TECNICO: Geom. Luciano Covelli
Corso Umberto 33, Fraz. Casole Bruzio, Casali del Manco (Cs)
(Tel. 347 6597207)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare vertente tra **BPER BANCA SPA** contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritta nel
R.G.E. 73/2017.

PREMESSA

Con ordinanza del 06/04/2018 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Francesca Goggiamani, il sottoscritto geom. Luciano Covelli, con studio in Casali del Manco (CS) fraz. Casole Bruzio C/so Umberto n. 33, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cosenza al n. 2397, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, esperto estimatore nel procedimento iscritto al n. 73/2017 R.G.E. promosso da **BPER BANCA SPA** contro [REDACTED]

Il giuramento di rito è avvenuto nell'udienza del 18 aprile 2018 con l'accettazione dell'incarico.

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

altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, 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 delle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti e 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 difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca indicazione; b) se i

dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati, pur non corrispondono 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 mancanza 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'assistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia insanabile in base combinato disposto dagli 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 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione è 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 quote, 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, provvedendo 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 risultano 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 (segnando 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 eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese transitorie 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;

15) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrittiva 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 quanto 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 garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e documentazioni;

16) **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.

Indagini e Sopralluoghi

Le diverse operazioni peritali sono di fatto iniziate in data 20 e 21 maggio 2018 presso i locali per cui è causa.

L'attività peritale è stata effettuata tramite opportune indagini e l'acquisizione di documentazione ufficiale. Tale documentazione sarà parte integrante e sostanziale della presente perizia di stima come documentazione allegata, essa è stata acquisita previa giusta richiesta presso:

- Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza;
- Presso il Comune di Cosenza;
- Presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza, tramite Notaio Sabrina Marino;
- Presso l'Amministratore del condominio;

QUESITO 1 – QUESITO 2

DESCRIZIONE DEI BENI RIPORTATI NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO

- Unità negoziale n. 1):

- Catasto fabbricati del Comune di Cosenza, Via Giovanni Battista Martini, **Fg. 15** particella **1240**:

- **sub. 4** – natura C1 – piano T – mq. 50

- **sub. 6** – natura C1 – piano T – mq. 50

- **sub. 20** – natura C6 – piano S1 – mq. 30

- sub. 21 – natura C6 – piano S1 – mq. 33

DISCORDANZE FRA ATTO E NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO

- Nessuna.

STORIA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE:

- Consultati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, si attesta quanto segue:

- alla data del **24 luglio 2018**, le unità immobiliari in oggetto, sono nella titolarità della sopra citata società [REDACTED]

[REDACTED] – sede [REDACTED], per i diritti citati, facente parte di un complesso edilizio, costruito sulla particella di terreno **1240** (già 406 ex 19 sub. s), area di enti urbani e promiscui dal 15.10.2007 di mq. 1235 del Fg. 15, giusto tipo mappale del 15.10.2007 protocollo n. CS0481067 in atti dal 15.10.2007 (n. 481067.1/2007, nonché frazionamento in atti dal 4.03.1991 n. 88, pervenuta dai [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti in ragione di 2/8 di proprietà, bene personale [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti in ragione di 2/8 di proprietà, bene personale, [REDACTED] nata a [REDACTED], per i diritti in ragione di 2/8 di proprietà, bene personale, [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti in ragione di 1/8 di proprietà, bene personale, [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti in ragione di 1/8 di proprietà, giusto atto di compravendita, a rogito Notaio Stanislao Amato del 5 aprile 2006 rep. n. 109448 racc. n. 25912, trascritto in data 4 maggio 2006 ai nn. 14707 R.G. e 9901 R.P..

- Ai fini della provenienza, si precisa, che:

- quanto alienato, pervenne alla sopra generalizzata parte venditrice, [REDACTED]
[REDACTED], in virtù delle seguenti successioni devolute per legge:

- ai germani, [REDACTED] per i diritti in ragione di 2/8 di proprietà, sono pervenuti, in morte di [REDACTED] che era nato a [REDACTED] apertasi in data 15 novembre 1995; giusta den. n. 1644 vol. 461/1, presentata all'Ufficio del Registro di Cosenza il 2 ottobre 2000, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 24 settembre 2008 ai nn. 36168 R.G. e 27816 R.P.; cui segue, atto di accettazione tacita di eredità, a rogito Notaio Stanislao Amato del 5 aprile 2006 rep. n. 109448, trascritto in data 2 agosto 2012 ai nn. 19700 R.G. e 16207 R.P.;

- ai germani, [REDACTED] per i diritti in ragione di 6/8 di proprietà, unitamente al [REDACTED] sopra indicato, sono pervenuti, in morte di [REDACTED] che era nata a [REDACTED] apertasi in data 4 gennaio 1994, giusta den. n. 335 vol. 455, presentata all'Ufficio del Registro di Cosenza il 21 novembre 1994, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 12 settembre 1995 ai nn. 21257 R.G. e 17516 R.P., cui segue atto di accettazione tacita di eredità, a rogito Notaio Stanislao Amato del 5 aprile 2006 rep. n. 109448, trascritto in data 2 agosto 2012 ai nn. 19699 R.G. e 16206 R.P..

- Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, si precisa, che:

- quanto sopra ereditato, si apparteneva alla de cuius [REDACTED] in virtù della successione in morte del padre [REDACTED] apertasi il 23 maggio 1954; giusta den. n. 28 vol. 213, presentata all'Ufficio del Registro di Cosenza il 7 marzo 1955, seguita da atto di donazione e divisione, a rogito Notaio Ciro Pastore del 18 aprile 1955 rep. n. 2806/7442, trascritto in data 21 maggio 1955 ai nn. 6138/39 R.G. e 53908/09 R.P..

**DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI
REGISTRI CATASTALI:**

- Catasto fabbricati del Comune di Cosenza, Via Giovanni Battista Martini, censiti al Fg. 15
particella 1240:

- **sub. 4** – z.c. 2 – categ. C/1 – cl. 5 – piano T – mq. 50 – sup. cat. 59 mq. – rendita € 903,80

- **sub. 6** (derivante dai subb. 4 e 5) – z.c. 2 – categ. C/1 – cl. 5 – piano T – mq. 50 – sup. cat.
58 mq. – rendita € 903,80

- **sub. 20** (derivante dai subb. 4 e 5) – z.c. 2 – categ. C/6 – cl. 5 – piano S1 – mq. 30 – sup.
cat. 32 mq. – rendita € 179,73

- **sub. 21** (derivante dai subb. 4 e 5) – z.c. 2 – categ. C/6 – cl. 5 – piano S1 – mq. 33 – sup.
cat. 35 mq. – rendita € 197,70

- **in ditta catastale:** [REDACTED]
[REDACTED]

**NEL VENTENNIO IN ESAME L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO HA FORMATO
OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- **Ipoteca Volontaria** – derivante da concessione a garanzia di mutuo – a rogito Notaio Luigi
De Santis del 29 novembre 2006 rep. n. 26148 racc. n. 10588, iscritta in data 30 novembre
2006 ai nn. 43784 R.G. e 9494 R.P., per € 1.275.000,00 a garanzia della somma capitale di €
850.000,00 – durata 15 anni – **A FAVORE:** [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti in ragione di 1/1 di
proprietà, gravante sul terreno in catasto al Fg. 15 particella 406; segue a margine –
annotamento di frazionamento in quota - a rogito Notaio Luigi De Santis del 28 luglio
2011 rep. n. 84894/34439, annotato in data 5 settembre 2011 ai nn. 24629 R.G. e 2954 R.P.,
in seguito al quale:

- sull'immobile in catasto **Fg. 15 particella 1240 sub. 4 e sub. 21**, è stata attribuita una quota capitale di € 76.950,00 e conseguente quota di ipoteca per € 115.425,00;
- sull'immobile in catasto **Fg. 15 particella 1240 sub. 6 e sub. 20**, è stata attribuita una quota capitale di € 76.950,00 e conseguente quota di ipoteca per € 115.425,00.

QUESITO 3

Per la corretta identificazione dei beni, lo scrivente precisa che si tratta di fabbricati e non di terreni per cui ha prodotto i soli estratti di mappa, visure catastali e planimetrie catastali.

QUESITO 4

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 20 e 21 giugno 2018, presso l'immobile oggetto di stima, il sottoscritto è in grado di descrivere quanto richiesto nel quesito.

Gli immobili in oggetto sono parte di uno stesso fabbricato per civile abitazione composto da cinque livelli oltre al piano sotto strada.

Le strutture portanti sono in cemento armato, con compagnatura esterna e tramezzi interni in muratura (laterizi), presenta prospetti rifiniti con intonaco e tinteggiatura, la copertura è a tetto con sovrastante lamiera grecata.

Il piano sotto strada è adibito a box, si accede mediante una rampa carrabile, in battuto di cemento con un cancello in ferro, posta ad ovest del fabbricato, si accede anche dall'interno tramite scala e ascensore.

Il piano terra è adibito a magazzini commerciali si accede dall'esterno tramite porte in alluminio, inoltre è presente un porticato condominiale e un'area parcheggio condominiale.

I piani sovrastanti sono adibiti a civile abitazione.

L'accesso ai locali avviene da Via G. Martini, traversa di via Popilia, una delle arterie principali della città.

La zona è residenziale, non molto distante dal centro di Cosenza, facilmente raggiungibile da qualsiasi parte della città, è altamente urbanizzata con ampia vocazione commerciale, sono presenti numerosi negozi di ogni tipologia di commercio, Farmacie, Uffici Posta, Negozi al Dettaglio e Supermercati, Scuole di ogni livello e Fermate Mezzi Pubblici, a circa un chilometro si trova la Stazione Centrale dei Treni, l'Autostrada, Superstrada e Ospedale Civile.

Locale Interrato sito in Cosenza Via G. Martini n. 40 Foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 21.

Locale box, sito nel comune di Cosenza censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 15, particella 1240, sub 21, Z.C. 2, Categoria C/6, Classe 5, Superficie Catastale mq. 35,00, Rendita Catastale € 197,70, in ditta a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il locale come già affermato è adibito a box garage, confina dal lato est con scala condominiale e vano ascensore, a ovest con sub 20 stessa ditta, a nord con corsia box a sud con intercapedine condominiale, si accede ai locali interrati tramite rampa in cemento e cancello in ferro posta ad est del fabbricato.

Il locale oggetto di stima nel suo complesso ha una superficie di mq. 35,00, è un'altezza di m. H 2.50 è formato da un unico vano, il pavimento è in battuto di cemento del tipo industriale, laOMPagnatura è in blocchi di cemento non intonacati, la porta carrabile è in ferro del tipo Basculante delle dimensioni di m. 2,42 X H 2,00.

Il locale è sprovvisto di infisso finestra (vedi foto) delle dimensioni di m 2.20 X H 0.40.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con canaline.

Locale Interrato sito in Cosenza Via G. Martini n. 40 Foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 20.

Locale box, sito nel comune di Cosenza censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 15, particella 1240, sub 20, Z.C. 2, Categoria C/6, Classe 5, Superficie Catastale mq. 32,00, Rendita Catastale € 197,70, in ditta a [REDACTED]

Il locale come già affermato è adibito a box garage, confina dal lato est con sub 21 stessa ditta, a nord con corsia box a sud con intercapedine condominiale, a ovest con sub 19, stessa ditta, si accede ai locali interrati tramite rampa in cemento e cancello in ferro posta ad est del fabbricato, (foto allegate).

L'immobile oggetto di stima nel suo complesso ha una superficie di mq. 32,00, è un'altezza di m. 2,50, è formato da un unico vano, il pavimento è in battuto di cemento del tipo industriale, la compagnatura è in blocchi di cemento non intonacati, la porta carrabile è in ferro del tipo Basculante delle dimensioni di m. 2,42 X H 2,00.

Il locale è sprovvisto solo di infisso finestra (vedi foto) delle dimensioni di m 2.20 X H 0.40.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con canaline.

Locale Piano Terra sito in Cosenza Via G. Martini n. 36/38 Foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 6.

Locale negozio, sito nel Comune di Cosenza censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 15, particella 1240, sub 6, Z.C. 2, Categoria C/1, Classe 5, Superficie Catastale mq. 58,00, Rendita Catastale € 903,80, in ditta a [REDACTED]

Locale negozio, con una superficie catastale di mq. 58,00, confina a sud, nord e ovest con corte condominiale, a est con vano scala, si accede al locale tramite due porte in alluminio di dimensioni la prima di m. 2,50 X H 3,00 e la seconda di m. 3,00 x H 3,00, il locale ha un'altezza netta di m. 3,47.

Il pavimento è in gres porcellanato o simile, laOMPagnatura è in laterizi con intonaco del tipo civile liscio e pittura, l'impianto elettrico è del tipo misto, sia sottotraccia sia a canalina esterna, le finestre N. 2, sono in alluminio bianco delle dimensioni m. 2,53 X H 0,50.

Locale Piano Terra sito in Cosenza Via G. Martini n. 30/32 Foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 4.

Locale negozio, sito nel Comune di Cosenza censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 15, particella 1240 sub 4, Z.C. 2, Categoria C/1, Classe 5, Superficie Catastale mq. 59,00, Rendita Catastale € 903,80, in ditta a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Locale negozio, formato da ufficio di mq 12,00, locale bagno di mq. 1.70 e il resto magazzino di mq. 36,30, confina a sud, nord e est con corte condominiale, a ovest con vano scala, si accede al locale tramite tre porte in alluminio la prima di m. 1.84 X H 3,00 e la seconda di m. 1,06 x H 3,00 e la terza di m 2,50 X 3,00 il locale ha un'altezza netta di m. 3,47.

La struttura è in c.a, laOMPagnatura è in laterizi con intonaco del tipo civile liscio e pittura, la pavimentazione è in gres porcellanato o simile, il bagno è provvisto di vaso e doccia, mentre il lavatoio si trova all'esterno, le porte interne sono in legno tamburate, l'impianto elettrico è di tipo misto, sia sottotraccia sia con canaline esterne, le finestre N. 2, sono in alluminio bianco delle dimensioni m. 2,53 X H 0,50.

QUESITO 5

Esiste conformità tra i dati catastali e quanto riportato nell'atto di pignoramento per tutti gli immobili oggetto di stima.

QUESITO 6

Tutti gli immobili risultano regolarmente accatastati ed a seguito del sopralluogo anche le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi ad eccezione del locale magazzino, foglio di mappa N. 15 particella 1240 sub 4, dove si evidenzia che è stata

riscontrata difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale, a seguito di alcune tramezzature.

Pertanto, i costi per la correzione di tale distribuzione interna, presso il comune di Cosenza e presso l' Agenzia del territorio, compreso gli oneri da corrispondere al progettista ammontano a circa € 1.000,00.

QUESITO 7

La zona in oggetto ricade in Zona B5, AREE EDIFICATE DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

QUESITO 8

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di Cosenza (Pianificazione e Gestione del Territorio – Sviluppo Locale), N. 47 del 26/05/2006.

Da un accurato raffronto fra gli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia N. 47 del 26/05/2006 e la documentazione catastale, non si riscontrano difformità.

In data 22/12/2009 è stata presentata al Richiesta Certificato di Agibilità / ex abitabilità (ai sensi degli artt. 25 e 25 del DPR 380/2001) al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Cosenza, e relativo versamento di € 179.80.

Tale Certificato non è mai stato ritirato presso l'ufficio competente.

Attualmente si recuperano solo gli allegati.

Le spese da sostenere per il ritiro del Certificato ammontano come solo diritti di segreteria € 60,00, e € 60,00 come oneri, bisogna allegare certificato energetico (APE) che in data della presentazione della richiesta 22/12/2009 non era obbligatorio.

Il Certificato Energetico va allegato solo per le particelle 1240 subb 4 e 6.

Le spese da sostenere sono:

Redazione di SCIA per agibilità € 600,00;

Certificato Energetico n.2 € 500,00;

Diritti e oneri € 120,00;

Marca da bollo n. 2 € 32,00.

RIEPILOGO SPESE PER AGIBILITA' € 1.252,00

QUESITO 9

Se si procedesse alla divisione soltanto dei locali posti a piano terra, foglio di mappa n. 15 particella 1240 subb 4 e 6, avremmo come primo ostacolo l'allaccio alla rete fognaria perché presenti solo due colonne montanti sia di scarico che di carico (fogna e acqua potabile), precisamente poste a ridosso del vano scala, dividendo i magazzini a metà diverrebbe molto oneroso e complicato creare due nuove colonne; come secondo punto che mi porta a definire i locali indivisibili, sta nel fatto che la divisione porterebbe a dei locali più piccoli, essendo commerciali e creando locali di servizio come per legge si andrebbe a pregiudicare l'utilizzo futuro.

QUESITO 10

Gli immobili sono stati pignorati come piena proprietà, pertanto si procederà alla stima dell'intero per ciascun immobile.

QUESITO 11

Come da sopralluogo effettuato in data 20 e 21 giugno 2018, gli immobili oggetto di perizia censiti nel Comune di Cosenza al Foglio di mappa N. 15 Particella 1240 subb 4-6-20-21, risultano tutti occupati dal [REDACTED] titolare della ditta [REDACTED]

Il signor [REDACTED] dichiara di non aver nessun contratto di locazione e di non pagare nessun fitto.

QUESITO 12

Gli immobili sono occupato da soggetti terzi, senza contratto di locazione.

QUESITO 13

In riferimento a tale quesito il sottoscritto C.T.U. ha effettuato le opportune ricerche presso gli uffici competenti e a consentito di determinare che gl'immobile oggetto di sima non sono soggetti a nessun tipo di vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nonché di vincoli condominiali per come indicato nel quesito.

QUESITO 14

Nel verbale di assemblea del 10/07/2018 alle ore 19,00, convocata in seconda convocazione, come ordine del giorno al punto 5 (infiltrazioni di acqua nei box), l'assemblea ne rinvia la trattazione alla prossima adunanza assembleare.

Di seguito si riporta le spese annue di gestione o di manutenzione, alla data dell'ultima assemblea condominiale del 10/07/2018

Comune di Cosenza:

- foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 4, come spese di gestione e di manutenzione, non pagate negli ultimi due anni fino a luglio 2018 l'importo da pagare è di € 1.145,96;
- foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 6, come spese di gestione e di manutenzione, non pagate negli ultimi due fino a luglio 2018 l'importo da pagare è di € 1.094,00;
- foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 20, come spese di gestione e di manutenzione, non pagate negli ultimi due fino a luglio 2018 l'importo da pagare è di € 194,41;
- foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 21, come spese di gestione e di manutenzione, non pagate negli ultimi due fino a luglio 2018 l'importo da pagare è di € 213,84.

QUESITO 15

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato usato un **criterio di stima sintetica**, per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al

prezzo medio corrente zonale e con riferimento al diritto di piena proprietà; tale metodo risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

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

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

Applicazione del metodo

E' stata svolta accurata indagine sul mercato immobiliare relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di unità immobiliare assimilabili a quello di causa, ad locali box e locali commerciali nell'ultimo anno ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

Dall'indagine svolta in relazione, allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari per i locali negozi tra **€/mq 1.100,00 ed €/mq 1.400,00**, e per i locali box tra **€/mq 200,00 ed €/mq 400,00**.

Effettuando una media di tali valori per la tipologia di unità immobiliari si ottiene il valore di corrente di mercato unitario, di un immobile statisticamente definibile “**medio ideale di riferimento**” che risulta pari a:

- €/mq 1.250,00 per i negozi;
- €/mq 300,00 per i locali box.

Decurtando del 15% il valore, come abbattimento forfettario, si ha:

€/mq 1.250,00 – 15% = €/mq 1.063,00 per i negozi;

€/mq 300,00 – 15% = €/mq 255,00 per i locali box

Nel caso specifico non si è potuto tener conto dei valori elaborati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, in quanto la zona interessata non compare nelle micro zone di riferimento.

Pertanto si ha:

**Locale Piano Terra sito in Cosenza Via Dei Martiri n. 30/32 Foglio di mappa n. 15
particella 1240 sub 4, mq 59,00 locale magazzino.**

€/mq 1.063,00 X mq 59,00 = € 62.717,00

**Locale Piano Terra sito in Cosenza Via Dei Martiri n. 36/38 Foglio di mappa n. 15
particella 1240 sub 6, mq 58,00 locale magazzino**

€/mq 1.063,00 X mq 58,00 = € 61.654,00

**Locale Interrato sito in Cosenza Via Dei Martiri n. 40 Foglio di mappa n. 15 particella
1240 sub 20, mq 32,00 locale box.**

€/mq 255,00 X mq 32,00 = € 8.160,00

Locale Interrato sito in Cosenza Via Dei Martiri n. 40 Foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 21, mq 35,00 locale box.

$$\text{€/mq } 255,00 \times \text{mq } 35,00 = \text{€ } 8.925,00$$

RIEPILOGO

- **Foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 4, mq 59,00 locale magazzino.**

In cifra tonda € 62.700,00

- **Foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 6, mq 58,00 locale magazzino**

In cifra tonda = € 61.600,00

- **Foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 20, mq 32,00 locale box.**

In cifra tonda = € 8.160,00

- **Foglio di mappa n. 15 particella 1240 sub 21, mq 35,00 locale box.**

In cifra tonda = € 8.900,00

La presente relazione tecnica viene redatta in originale più una copia e conclusa con il pieno convincimento di aver dato per quanto più possibile, risposta ai quesiti con serenità e profonda obiettività.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, comunica di restare a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Casali de Manco

IL C.T.U.

Geom. Luciano Covelli

ALLEGATI

- ALLEGATO A Verbale di sopralluogo;
- ALLEGATO B Certificazione Notarile;
- ALLEGATO C Richiesta Concessione Edilizia;
- ALLEGATO D Concessione Edilizia;
- ALLEGATO E Estratto di mappa;
- ALLEGATO F Visure catastali;
- ALLEGATO G Planimetrie Catastali;
- ALLEGATO H Planimetrie quotale;
- ALLEGATO I Elaborato planimetrico;
- ALLEGATO L Documentazione fotografica;
- ALLEGATO M Richiesta documenti Amministratore condominio;
- ALLEGATO N Dichiarazione Amministratore Condominio XXXXXXXXXX
- ALLEGATO O Richiesta certificato Agibilità.

- Il locale oggetto di stima nel suo complesso ha una superficie di mq. 35,00, è un'altezza di m. H 2.50 è formato da un unico vano, il pavimento è in battuto di cemento del tipo industriale, la compagnatura è in blocchi di cemento non intonacati, la porta carrabile è in ferro del tipo Basculante delle dimensioni di m. 2,42 X H 2,00.
- Il locale è sprovvisto di infisso finestra (vedi foto) delle dimensioni di m 2.20 X H 0.40.
- L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con canaline.

- € /mq 255,00 X mq 35,00 = € 8.925,00

- IN CIFRA TONDA € 8.900,00

IL C.T.U.

Geom. Luciano Covelli