

## RELAZIONE DI PERIZIA

### ▪ PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Francesco FABBRICATORE nato a Munsingen (Germania) il 06/02/1976 e residente a Rose in c/da Stio 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. 4034, nominato C.T.U., in data 18/01/2011 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dr. Maurizio Pancaro, redige la seguente perizia relativamente alla proc. esecutiva iscritta al n. 123/2006 del R.G. Esec. Imm., promossa dalla Banca [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED].

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato gli atti e tutta la documentazione prodotta, recatosi sui luoghi di causa, con la presente relazione di perizia e gli elaborati di studio allegati, si propone di stimare fedelmente l'immobile oggetto di pignoramento rispondendo puntualmente ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice. Tali quesiti sono di seguito sinteticamente elencati:

1), 2), 3) controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c, valutandone la completezza e l'idoneità, ed in caso di totale mancanza o inidoneità, sospendere ogni attività peritale;

4) acquisire le mappe censuarie ritenute indispensabili se non depositate, per l'identificazione del bene oggetto di

pignoramento, nonché l'atto di provenienza ultraventennale se non già depositato in atti;

5) descrivere gli immobili pignorati indicandone l'ubicazione e la consistenza;

6) accertarne la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziandone l'eventuali difformità;

7) provvedere alla correzione di eventuali irregolarità catastali riscontrate, nonché all'accatastamento dei beni non accatastati se ritenuto conveniente;

8) indicare se l'immobile è libero o occupato e se occupato la natura ed estremi del titolo di occupazione;

9) acquisire il titolo legittimante e in caso di presenza di contratti di locazione verificarne la registrazione e la scadenza;

10) indicare la presenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità sui beni pignorati;

11) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici;

13) verificare la regolarità edilizia e urbanistica ed in caso di irregolarità indicare se l'illecito sia sanato o sanabile ed indicare i costi da sostenersi a tal fine;

14) indicare la consistenza della quota nel caso di immobili appartenenti a più persone;

15) nel caso di pignoramento di quote immobiliari indivise, valutare se esso risulta comodamente divisibile, e predisporre un progetto di separazione, valutando comunque la sola quota indivisa;

16) verificare la vendibilità in uno o più lotti accertandosi che ogni lotto deve essere univocamente identificato catastalmente;

17) determinare il valore commerciale degli immobili pignorati indicando il criterio di stima e le fonti informative utilizzate;

18) nelle conclusioni riportare la descrizione sintetica dei vari lotti o del lotto unico, riportando i loro dati catastali, il prezzo base e la quota, apportando le dovute eventuali detrazioni.

#### ▪ SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Con lettera raccomandata in data 24/02/2011, il sottoscritto comunicava al legale del creditore procedente ed all'esecutata che in data 03 marzo 2011 alle ore 10:00, si sarebbe svolto il sopralluogo dell'immobile pignorato, ossia in San Marco Argentano alla località Belvedere. Tale sopralluogo non si è potuto svolgere in quanto non si presentò nessuno, per come si evince dal verbale di inizio di tali operazioni allegato alla presente relazione (*v. allegato A*). In data 01/04/2011 giunse al sottoscritto CTU, la raccomandata inviata alla Sig.ra [REDACTED], per compiuta giacenza, pertanto recuperato il numero di telefono la contattai telefonicamente fissando il nuovo sopralluogo in data 03/06/2011. A quest'ultimo

sopralluogo era presente solo il Sig. [REDACTED], marito della Sig.ra [REDACTED] (esecutata), il quale mi aprì il locale in oggetto e mi permise di visionarlo ed effettuare le necessarie misurazioni e acquisizione di documentazione fotografica, ove si è stilato il secondo verbale di sopralluogo (*v. allegato B*), nonché effettuare un quadro conoscitivo degli aspetti caratterizzanti il fabbricato e il contesto urbano in cui esso è inserito.

▪ **OGGETTO DI CAUSA**

L'oggetto di causa è il pignoramento e l'istanza di vendita dell'immobile appresso descritto, avanzata dalla BANCA [REDACTED], con sede legale in Cosenza viale Crati, a seguito di mancato pagamento del mutuo ipotecario a favore della suddetta Banca. L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di San Marco Argentano, prov. di Cosenza, è così identificato:

- foglio di mappa n. 53, particella n. 401 sub 28, loc. Belvedere n. 117, piano terra, cat. C/2 classe 1, consistenza 77 mq;

▪ **RISPOSTA AI QUESITI N. 1, 2, 3**

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., si evince che essa è completa ed idonea, e vi è la presenza della certificazione ipocatastale e catastale nel ventennio, rilasciata dall'Agenzia del Territorio.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Le mappe censuarie sono già depositate, allegare alla

certificazione ipocatastale, mentre per quanto attiene il certificato di destinazione urbanistica, esso non è dovuto perchè l'oggetto di pignoramento riguarda un fabbricato e non un terreno.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di San Marco Argentano (CS) alla località Belvedere n. 117, via Pietro Negroni, in zona centrale (di fronte l'ospedale), confinante con strada provinciale ad est, con altri immobili in aderenza della stessa palazzina a sud e ovest e con corte del fabbricato a nord.

Tale zona è munita delle principali opere di urbanizzazioni, quali la fognatura, la rete idrica comunale, l'illuminazione pubblica.

Allo stato attuale, tali beni pignorati consistono in:

→ un magazzino, adibito fino a circa la fine 2010 a vendita di calzature, avente una superficie lorda complessiva di 92 mq ed un'altezza utile interna di 3.30 m, al quale si accede mediante un'apertura dotata di vetrina in alluminio e serranda metallica.

La sua struttura portante è realizzata in c.a., è pavimentato con piastrelle in simil granito, con pareti intonacate e tinteggiate ed infissi in alluminio con persiana esterna, nonchè dotato di bagno, come da planimetria catastale allegata (*v. allegato C*). E' identificato catastalmente al foglio di mappa n. 53, part. 401 sub 28, categoria C/2 classe prima. Dinanzi l'ingresso di tale

magazzino è presente una piccola corte comune delimitata a nord da ringhiera metallica. L'immobile in oggetto è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario; le finiture esterne sono realizzate con intonaco civile e tinteggiatura, presentando un buono stato conservativo, come si evince da documentazione fotografica allegata (*v. allegato D*).

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Per quanto attiene la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, relativamente a indirizzo, piano, riferimenti catastali e confini, vi è conformità, infatti essi sono univocamente individuati.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

Tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento non vi sono difformità, pertanto il bene è univocamente individuato.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

L'immobile in oggetto è occupato dall'esecutata, Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la vendita di calzature.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della Sig.ra [REDACTED], a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Cristofaro in data 15/05/1998 con n. rep. 45230.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 10, 11 e 12.**

Sul fabbricato in oggetto non gravano vincoli artistici, storici,

alberghieri, di alienabilità o di indivisibilità, condominiali, ed è privo di diritti demaniali o usi civici.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

Il fabbricato di cui fa parte il magazzino oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia n. 55 del 08/11/1983 e successiva variante n. 53 del 04/11/1986 e l'opera realizzata risulta conforme all'opera licenziata, inoltre è munita di autorizzazione di agibilità (*allegato E*).

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 14, 15 e 16**

L'immobile pignorato è di esclusiva proprietà della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1000/1000), pertanto non vi sono quote pignorate indivise e la vendita sarà effettuata dell'intero lotto essendo di un unico proprietario.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato precedentemente descritto, si adotta la stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita; tenendo conto della zona di ubicazione (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc.), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e ad eventuali

pertinenze esterne.

Nella zona di nostro interesse, gli immobili con le caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, simili all'immobile oggetto di stima, vengono mediamente trattati ad € 900,00 al mq di superficie lorda. Tali prezzi concordano anche con le quotazioni previste dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) (*allegato F*), gestito dall'Agenzia del Territorio, che per i negozi siti in zone simili a quella in oggetto, stabilisce un intervallo di prezzi tra € 700,00 ed € 1050,00, in funzione dei parametri che lo caratterizzano.

L'immobile in esame sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 92 mq, pertanto si ha un **valore di mercato stimato in Euro 82.800,00** (euro ottantaduemilaottocento/00).

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 18 e CONCLUSIONI**

- L'intero immobile pignorato è ubicato nel Comune di San Marco Argentano (CS) alla località Belvedere, via Negroni n. 117 ed è costituito da un magazzino adibito a locale di vendita della superficie lorda di 92 mq, munito di bagno.

Esso è di esclusiva proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a Cosenza il 06/06/1969 (esecutata) ed è catastalmente così identificato:

- foglio di mappa n. 53, particella n. 401 sub 28, via Belvedere, piano terra, cat. C/2 classe 1, consistenza 77 mq.



Il più probabile valore di mercato stimato dell'immobile oggetto di pignoramento risulta di **€ 82.800,00**.

\* \* \* \* \*

*Tanto, in perfetta coscienza, ad evasione dell'incarico conferito.*

ROSE, li 15/09/2011

Il CTU - Ing. Francesco Fabbricatore