

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva n° 189/2011

"BANCO DI NAPOLI"
contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Rende, lì 2 Ottobre 2013

Il C.T.U.

Ing. Donatella Altomare
Donatella Altomare

Indice

Premessa

pag. 1

Relazione

pag. 7

Documenti allegati

pag. 23

PREMESSA

Il giorno 5 del mese di marzo dell'anno 2013, il G.E. Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI, nominava consulente tecnico d'ufficio esperto estimatore nella procedura n. 189/2011, la sottoscritta Ing. Donatella Altomare, con studio sito in Rende, Via Bari 61, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°B 62.

Suddetta procedura vede le seguenti parti coinvolte:

1. **Banco di Napoli** quale creditore procedente;
2. _____, quali debitori eseguiti.

Nella stessa sede la sottoscritta, prestava il giuramento di rito ed il G.E. procedeva con l'affidamento dell'incarico di rispondere, previo esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, ad una serie di quesiti, di seguito riportati:

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 speranza ed il diritto oggetto di pignoramento).*

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

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti 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) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 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 urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo.

pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

*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.

Proceduto al ritiro del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza, dopo avere esaminato la documentazione ivi contenuta, onde ottenere indicazioni in merito alla raggiungibilità dei luoghi ed alla loro esatta ubicazione, ho acquisito delle visure catastali presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Successivamente, il sottoscritto CTU, verificava presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare, eventuali procedure esecutive in atto sui suddetti immobili ed ancora verificava altresì presso l'Ufficio Tecnico del comune di Marano Marchesato l'esistenza di certificazioni relative alla situazione urbanistica degli immobili considerati.

Nello studio e nelle verifiche degli incartamenti richiesti e ottenuti dall'Agenzia del Territorio e dall'Ufficio Tecnico del comune di Marano Marchesato, ho constatato che il fabbricato oggetto di perizia non era accatastato e il terreno in oggetto non risultava di proprietà dei coniugi esecutati per cui tramite istanza consegnata alla Cancelleria del Tribunale di Cosenza in data 29-03-2013, chiedeva al G.E. Dott.ssa F. Goggiamani, la possibilità di procedere con l'accatastamento degli immobili. Tale istanza mi è stata accordata dal G.E. in data 8 Maggio 2013 e protocollata presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza in data 9 Maggio 2013.

Il sottoscritto CTU comunicava, tramite raccomandata con A/R al creditore procedente ed ai debitori esecutati, che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali,

indicando ora e data, presso i luoghi ove sono posti gli immobili oggetto del pignoramento in data 05.04.2013.

Il sopralluogo previsto per il giorno 05.04.2013, non si è potuto svolgere, a seguito della non presentazione dei debitori esecutati. In quella occasione, ho potuto effettuare rilievi fotografici della parte esterna del fabbricato e del terreno.

Successivamente, è stata inviata alle parti una nuova convocazione tramite raccomandata A/R, prevista per il giorno 19.04.2013.

Così nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali, comparivano i Sig.ri _____ e si procedeva ad un accesso all'interno del fabbricato eseguendo accertamenti al riguardo, misurazioni metriche e fotografiche nonché verifiche dei confini.

Essendo l'immobile non accatastato, è stato necessario riconvocare le parti per un ulteriore sopralluogo che si è svolto in data 03.05.2013; anche in quella occasione, non erano presenti né il creditore procedente né i debitori esecutati. Sono state eseguite le misurazioni e i rilievi topografici necessari per identificare correttamente il bene oggetto di perizia da presentare agli uffici del Catasto per l'accatastamento dello stesso. Si è proceduto, inoltre, ad effettuare la voltura del terreno e dell'immobile.

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte in seguito, dichiarate chiuse le operazioni peritali, ho proceduto alla stesura della Relazione.

RELAZIONE

La presente relazione è divisa in parti corrispondenti ai quesiti postimi dal G.E. Dott.ssa F. Goggiamani, qui di seguito riportati punto per punto ed evidenziati con carattere corsivo.

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 delle 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 riguardino 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 riguardino 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;

Dall'esame della documentazione presente in atti, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure ed i relativi elaborati catastali dell'immobile oggetto di procedura, sito in Marano Marchesato alla via Assunta n°9, il cui terreno è identificato al Catasto al foglio n°4 particella 629.

Nel fascicolo dei documenti prodotti dal precedente, consegnatomi in Cancelleria, è presente la dichiarazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatta dal Notar Paolo Califano in data 30 Agosto 2011.

La documentazione presente in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

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);*

Per ciò che concerne l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento, ho provveduto ad effettuare apposita ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza, dove ho potuto constatare che risultano a carico dell'immobile in oggetto, le seguenti procedure (rif. Doc_2), e precisamente:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/1982
Registro Particolare 42778
Registro Generale 22068
ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA (rif. Doc_4)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO DEL 11/01/1984
Registro Particolare 4368
Registro Generale 892
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO DEL 27/03/1985
Registro Particolare 6317
Registro Generale 6508
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
SOGGETTO DEBITORE

4. ISCRIZIONE CONTRO DEL 17/02/1990
Registro Particolare 17482
Registro Generale 4569

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO
SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO DEL 06/03/1993

Registro Particolare 319

Registro Generale 5393

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 32144 del 05/03/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Immobili siti in Marano Marchesato (CS)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 796 del 26/05/1993 (EROGAZIONE A SALDO)

6. ISCRIZIONE CONTRO DEL 02/12/1998

Registro Particolare 3657

Registro Generale 24495

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 49525 del 01/12/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Marano Marchesato (CS)

SOGGETTO DEBITORE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2008

Registro Particolare 35283

Registro Generale 45277

Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 883/2005 del 30/06/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in Cosenza (CS)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2011

Registro Particolare 12312

Registro Generale 17884

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 529/2011 del 05/04/2011

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Immobili siti in Marano Marchesato (CS)

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;*

La documentazione catastale da me acquisita in data 27-03-2013 e 28-03-2013 presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza, ha permesso di identificare correttamente il terreno oggetto di perizia, mentre per il fabbricato che insiste sopra, è stato necessario procedere al suo accatastamento (rif. Doc_5).

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;*

Dalle verifiche in loco, durante i necessari sopralluoghi correlate alle verifiche documentali, si è potuto constatare che gli immobili soggetti a pignoramento sono ubicati nel Comune di Marano Marchesato, alla via Assunta,

numero civico 9, il cui fabbricato è destinato a civile abitazione, costituito da un piano fuori terra, da un sottotetto abitabile e da una corte a servizio.

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento risulta censito al Catasto al foglio n°4, particella 629, mentre il fabbricato non risultava censito catastalmente. A tal proposito si è provveduto all'accastamento.

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva con struttura portante in c.a. è composto, al piano terra, da un ampio atrio, da un soggiorno, una sala pranzo, uno studio, una cucina con dispensa, tre camere da letto e doppi servizi. Il sottotetto è, invece, composto da un corridoio, due camere da letto, un bagno, un locale sgombero ed un balcone.

Al fabbricato si accede mediante un porticato con copertura costituita da travi in legno e manto in plexiglass, delimitato da un parapetto in calcestruzzo che segnala l'ingresso.

L'accesso al piano sottotetto avviene attraverso una scala in c.a. ubicata all'interno del locale atrio.

Dalle misurazioni effettuate in loco si evince che il fabbricato ha la seguente superficie pari a 312,00 mq.

Dal sopralluogo, si desume che il fabbricato sia esternamente che internamente, si presenta in buone condizioni di conservazione. E' realizzato con struttura portante in c.a. e solai misti in latero-cemento; il tetto è realizzato con struttura in c.a. con sovrastante manto di copertura costituito da coppi in laterizio. Nel suo interno il fabbricato, come si può verificare dal rilievo fotografico (rif. Doc_6), risulta essere in ottime condizioni. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate di bianco e quelle interne rifinite con intonaco e tinteggiate con diverse tonalità di colore. Le pareti della cucina e dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica a tutta altezza. Sono, inoltre, presenti delle controsoffittature in cartongesso nel salone, mentre nel sottotetto, la controsoffittatura è realizzata con pannelli in legno. La pavimentazione, il cui stato di manutenzione risulta essere buono, è costituita da marmo, negli ambienti destinati alla zona giorno e alla zona notte ad esclusione della cucina, dei bagni, dei disimpegno, dei balconi e del porticato nei quali risultano presenti piastrelle in monocottura. La scala di collegamento tra il piano terra e il piano sottotetto presenta il rivestimento delle pedate in legno pregiato (padouk rosso).

Gli impianti idrico, elettrico, termico e fognario sono funzionanti e non presentano anomalie. L'impianto di riscaldamento risulta essere costituito da radiatori in ghisa e caldaia a gas (gpl) più termocamino.

Le porte sono in legno tamburato con riquadri, mentre gli infissi esterni sono costituiti in legno di abete con vetro camera e scuri; entrambi si presentano in buone condizioni.

Il terreno circostante il fabbricato costituisce un'ampia corte e su di esso insistono su buona parte, diverse varietà di alberi da frutto, mentre la zona strettamente circostante il prospetto principale del fabbricato, risulta essere adibita a parcheggio auto e verde attrezzato.

Gli immobili risultano confinanti a nord con altre unità immobiliari identificate nel foglio di mappa 4 del catasto terreni con le particelle n°68, n°72, n°1175, sul lato sud con altra particella identificata con il n°93, sul lato ovest con le particelle n°68 e n°457 mentre sul lato est confinano con la via Assunta.

Essi sono collocati poco fuori dal centro del paese, in un'area servita da urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato si trova in prossimità della strada provinciale Via Kennedy che percorre l'intero paese e giunge fino alla piazza principale, che risulta distare dall'immobile in oggetto, circa 500 metri, e nella quale sono presenti attività commerciali di diverso genere, bar, farmacia, nonché uffici pubblici e servizi comunali.

Per una migliore rappresentazione dei luoghi, è allegata alla presente, la planimetria dei locali (rif. Doc_5) ed esauriente documentazione fotografica (rif. Doc_6) con relative note esplicative.

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;

Nella visura catastale acquisita dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza la difformità riscontrata riguarda la proprietà del terreno, il quale non risultava di proprietà dei coniugi (rif. Doc_2).

A tal proposito, si è proceduto ad eseguire la voltura dell'immobile (rif. Doc_4). Le difformità riscontrate hanno comunque consentito l'univoca individuazione del bene pignorato.

6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Vista la mancanza dell'accatastamento dell'immobile, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire, attraverso opportuna procedura DOCFA, presentata ed approvata dall'Agenzia del Territorio di Cosenza, l'aggiornamento delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (rif. Doc_5).

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona territoriale omogenea, in cui ricadono gli immobili oggetto di procedura esecutiva, ha una superficie pari a 18 are e 60 centiare suddivisa per mq 1328 in Zona C1 (Aree residenziali intensive): "In tale zona il P.d.f. si attua attraverso piani di lottizzazione di iniziativa pubblica e privata", per mq 481 in Zona VC (Vincolo cimiteriale) e per mq 51 in Zona Strade-Esistenti (Viabilità) così come riportato nel Certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Marano Marchesato (rif. Doc_1).

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 urbanistica-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;

Nel Certificato rilasciato dal responsabile dell' U.T. del Comune di Marano Marchesato (rif. Doc_1), viene dichiarato che non esiste il Certificato agibilità/abitabilità, perché mai richiesto dalla parte.

Esistono differenze di realizzazione costruttive rispetto al progetto depositato al Comune di Marano Marchesato, per il quale era stata ottenuta concessione edilizia (rif. Doc_1). Al piano terra, le modifiche apportate rispetto al progetto depositato, sono le seguenti: il prospetto opposto e laterale destro rispetto al prospetto d'ingresso è stato modificato con aumento della superficie interna e relativa volumetria. Nel vano cucina, è stata realizzata una porta-finestra che conduce nel porticato con conseguente modifica del prospetto d'ingresso.

Per il piano primo, è stato creato rispetto al progetto depositato, un locale sgombero modificando così i prospetti corrispondenti. È stata aumentata la superficie interna ed il volume dei due vani esistenti, attraverso la realizzazione di muri perimetrali, sul prospetto d'ingresso all'immobile.

L'illecito potrà essere sanato 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

La stessa procedura non può essere eseguita per i due manufatti presenti sul terreno oggetto di esecuzione(rif. Doc_6, Foto n°30, n°31, n°32, n°33), per i quali l'unica possibilità rimane quella della demolizione, in quanto per gli stessi, non è stato presentato presso gli uffici competenti, nessun tipo di progetto che ne giustifichi l'idoneità statica e costruttiva tale da poter essere sanati. Oltretutto, le stesse costruzioni, ricadono in suolo a vincolo cimiteriale non rispettando lo strumento urbanistico comunale. (rif. Doc_1)

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;

Il bene, vista l'univoca identificazione catastale e onde evitare il deprezzamento dell'immobile è auspicabile la vendita in un unico lotto.

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;

Sia il terreno che il fabbricato che insiste sopra non risultavano appartenere ai signori
A tal proposito, si è provveduto ad eseguire la voltura dei beni per poter procedere all'accatastamento degli immobili oggetto di perizia.(rif. Doc_4).

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;

L'immobile risulta occupato dai proprietari
nel quale risiedono dal 1984.

Dalla documentazione acquisita, tale immobile risulta pervenuto ai Sig.ri
con atto di compravendita del 15 settembre
1982, a rogito Notar Italo Scornajenghi, trascritto il giorno 8 ottobre 1982 ai
nn°22068 R.G. e 42778 R.P. (rif. Doc_4).

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

L'evidenza riguardante questo quesito non sussiste.

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

Dalla documentazione in atti, e dalla documentazione acquisita presso
l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (rif. Doc_1), non risultano
vincoli di cui al presente quesito.

*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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato del bene, in una libera contrattazione di compravendita, in condizioni di ordinarietà del mercato.

Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

La stima del più probabile valore di mercato degli immobili è svolta con il procedimento di "stima monoparametrica".

Il procedimento di "stima monoparametrica" opera in presenza di un parametro di stima (mq o mc) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima.

Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili moltiplicando per il parametro adottato.

Il valore di stima dell'immobile scaturisce, infine, dal prodotto tra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione.

In una prima fase è stata svolta accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di unità immobiliari con destinazione residenziale situate in un intorno zonale abbastanza

ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quelli di causa, costruiti e venduti negli ultimi anni, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

In generale sono stati tenuti in considerazione, con le dovute cautele, i dati acquisiti relativi ai prezzi di atti di compravendita, in quanto tali prezzi (in genere teorici) si basano sui valori catastali e raramente risultano in linea con i prezzi effettivi di mercato.

In una seconda fase si sono ricercati i dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliari) e reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, sulle microzone di riferimento.

In particolare per l'immobile oggetto di perizia si possono utilizzare le quotazioni immobiliari riportate nella banca dati del sito dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, secondo semestre anno 2012, relativi al comune di Marano Marchesato, zona centrale:

- per abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale, con stato di conservazione normale, i seguenti valori di mercato: 560,00 - 820,00 €/mq.

I dati di riferimento reperiti presso le agenzie d'intermediazione immobiliare che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile da stimare, suggeriscono i seguenti valori:

- per abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale, con stato di conservazione normale, i seguenti valori di mercato : 600,00-900,00 €/mq.

Per la stima dell'immobile oggetto di procedura, è stato preso come valore di mercato il prezzo medio delle quotazioni sopra riportate, pari ad $((560,00+820,00+600,00+900,00)/4)$:

720,00 €/mq

Considerando che ogni immobile, ha caratteristiche proprie, il valore medio di mercato deve essere necessariamente adeguato alla concreta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Pertanto verranno applicati dei coefficienti

di differenziazione che hanno lo scopo di "correggere" il valore medio, riducendolo o aumentandolo.

I coefficienti di differenziazione presi in considerazione sono i seguenti:

- **Ubicazione**: gli immobili pignorati sono costituiti da un'unità immobiliare ed una corte, localizzati poco lontano dal centro del comune di Marano Marchesato, in via Assunta n°9. (coefficiente =1);
- **Vetustità ed obsolescenza**: l'immobile come si evince dal certificato (rif. Doc_1) rilasciato dall' Ufficio Tecnico del comune di Marano Marchesato, risulta essere costruito nel 1983/84; ed inoltre da come si deduce dalla documentazione fotografica allegata (rif. Doc_6) risulta in buono stato di conservazione esternamente ed in ottimo stato internamente (coefficiente =0,9);
- **Dotazione impiantistica**: per l'immobile oggetto di procedura, tale voce risulta essere buona (coefficiente =1);
- **Rete viaria di accesso e parcheggi**: l'immobile, oggetto di stima, può essere raggiunto a piedi da qualsiasi punto del territorio comunale e attraverso la rete viaria esistente (coefficiente =1).

Il valore unitario del prezzo di mercato, tenendo presente i coefficienti di differenziazione sopra richiamati, applicato all'immobile oggetto di stima risulta, pari:

$$(720,00 \times 1 \times 0,9 \times 1 \times 1) =$$

648,00 €/mq

Determinazione della superficie lorda vendibile:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggugliata (mq)
Superficie vani principali e accessori a servizio diretto	312,00	1,00	312,00
Vani accessori a servizio indiretto	41,00	0,50	20,50
Balconi, terrazze e simili	91,00	(25,00) x 0,30 + (66,00) x 0,10	7,50 + 6,60 = 14,10
Corte	1572	(312,00) x 0,10 + (1260,00) x 0,02	31,20 + 25,20 = 56,40
Superficie lorda vendibile(*)			403,00

(*)Le superfici sono state opportunamente raggugliate secondo il DPR n. 138/98

In conclusione, il più probabile valore di mercato degli immobili individuati al foglio 4 particella 629 e particella 1272 sub 1 è:

$$\begin{aligned}
 &\text{Valore di mercato} = \text{valore unitario del prezzo di mercato} \times \\
 &\quad \text{superficie lorda vendibile} = \\
 &\quad 648 \text{ €/mq} \times 403,00 \text{ mq} = 261.144,00 \text{ €}
 \end{aligned}$$

A tale valore di mercato così calcolato è da sottrarre il valore di demolizione dei manufatti abusivi.

Il calcolo del valore di demolizione dei manufatti abusivi è stato ottenuto moltiplicando il volume di demolizione per il prezzo unitario a metrocubo.

Il volume complessivo dei manufatti insistenti sul terreno calcolati dai rilievi effettuati durante il sopralluogo è pari a 192 metri cubi.

Dal prezzario opere civili anno 2011 Regione Calabria la demolizione totale di fabbricati risulta avere un prezzo unitario di € 12,05 al metrocubo (mc) vuoto per pieno, compreso il carico e il trasporto a rifiuto del materiale di risulta in discarica controllata.

Pertanto l'importo totale di demolizione dei manufatti abusivi è pari a:

$$192,00 \text{ (mc)} \times 12,05 \text{ (€/mc)} = \text{€ } 2.313,60$$

Pertanto, il valore finale di mercato degli immobili è:

<p>Valore finale immobili= valore di mercato immobili – valore di demolizione manufatti abusivi =</p> <p>261.144,00 € - 2.313,60 € = 258.830,40 €</p>

In definitiva, il valore di mercato degli immobili è pari a € 258.830,40 in lettere duecentocinquantottomilaottocentotrenta/40 euro.

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.

LOTTO 1	
DESCRIZIONE	Piena proprietà degli immobili costituiti da un fabbricato di civile abitazione e terreno di pertinenza esclusiva.
DESCRIZIONE CATASTALE	Gli immobili risultano identificati in catasto al foglio 4 del comune di Marano Marchesato con particella 629 per il terreno e particella 1272 sub 1 per il fabbricato, entrambi alla via Assunta n°9 P T-1; Zona Censuaria U categoria A/7, classe 1, consistenza 15 vani e rendita euro 1.200,76.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
PREZZO BASE	€ 258.830,40 in lettere duecentocinquantottomilaottocentotrenta/40 euro.

Con la presente relazione tecnica, redatta in originale, oltre due copie per le parti, che si compone di 22 (ventidue) pagine, un elenco del contenuto dei fascicoli di documentazione e di n°6 fascicoli di documentazione (dal doc 1 al doc 6), un CD rom, contenente la relazione ed il contenuto dei fascicoli di documentazione in formato elettronico, ritengo di aver assolto l'incarico ricevuto con il pieno convincimento di avere dato, per quanto più possibile, risposta ai quesiti richiesti con serenità di giudizio e profonda obiettività e si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

Rende, lì 2 Ottobre 2013

Il C.T.U.

Ing. Donatella Altomare