

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

PROCEDURA N° 13/2017 R.G.E.I.

Promossa da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE

Udienza di rinvio: 20.11.2018

II C.T.U.
ing. Andrea Sijnardi



INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 5
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 6
	Quesito n. 1	pag. 6
	Quesito n. 2	pag. 6
	Quesito n. 3	pag. 7
	Quesito n. 4	pag. 7
	Quesito n. 5	pag. 11
	Quesito n. 6	pag. 12
	Quesito n. 7	pag. 12
	Quesito n. 8	pag. 12
	Quesito n. 9	pag. 13
	Quesito n. 10	pag. 14
	Quesito n. 11	pag. 14
	Quesito n. 12	pag. 15
	Quesito n. 13	pag. 15
	Quesito n. 13 Bis	pag. 15
	Quesito n. 14	pag. 15
4.	Conclusioni	pag. 20

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo del 09.05.2018	pag. 21
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato a Torano Castello (CS)- Frazione scalo viale stazione via Magna Grecia n. 20	pag. 27
B1	Documentazione Fotografica Immobili oggetto di stima	pag. 29
C	Rilievo dei beni oggetto di stima	pag. 41



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, **dott.ssa Francesca GOGGIAMANI**, nell'udienza di prima comparizione del 18 Aprile 2018 ha conferito al sottoscritto Ingegnere **Andrea Sijnardi**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **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 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, 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 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 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 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 dall'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 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, provvedendo, 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 comunale;
- 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;
- 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 forfetario 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 di 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.

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., si è recato presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio; Comune di Torano Castello (CS)) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

2. SOPRALLUOGO

Alle ore 9.30 del **giorno 09.05.2018**, il C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Torano Castello (CS) alla Frazione scalo viale stazione via Magna Grecia n. 20, sul posto erano presenti il sig. _____ (il papà del sig. _____), la sig.ra _____ (la mamma del sig. _____), e la sig.ra _____ (la sorella del sig. _____), i quali danno la piena disponibilità ad effettuare le operazioni di sopralluogo.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobili**), nonché, coadiuvato dalla propria collaboratrice, a rilevarli riportandone le misure su separati fogli (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 09/05/2018**).



3. RISPOSTE AI QUESITI

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 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.*

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nel certificato notarile redatto dal notaio Dott. Francesco Casarini notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al collegio Notarile del Distretto di Bologna **(Allegato "1" – Copia certificato Notarile).**

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

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);*

Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione Notarile (ex art. 567, secondo comma, C.p.c.) a firma del notaio Dott. Francesco Casarini notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al collegio Notarile del Distretto di Bologna, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegato "2" – Copia ispezioni ipotecarie).**

- ISCRIZIONE del 11.07.2011 al Registro Particolare n. 3549 al Registro Generale n. 19261 pubblico ufficiale Besana Francesco Repertorio 185455/30025 del 20.06.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;



- TRASCRIZIONE del 08.02.2017 al Registro Particolare n. 2760 al Registro Generale n. 3379 pubblico ufficiale tribunale TRIBUNALE DI COSENZA – UNEP Repertorio 2387 del 23.12.2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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;*

Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per i beni oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Per quanto riguarda gli Immobili oggetto di stima questi sono univocamente identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Torano Castello (CS) al:

- Foglio N. 26 Particella N. 59 sub. 6, Zona Censuaria 2, Cat. A/2, Classe U, Piano Primo, Consistenza 7,5 vani, superficie catastale 170 mq, con rendita catastale pari a Euro 639,12 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**);
- Foglio N. 26 Particella N. 59 sub. 4, Zona Censuaria 2, Cat. C/2, Classe U, Piano Terra, Consistenza 41 mq, superficie 48 mq, con rendita catastale pari a Euro 120,70 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**).

Le quali sono state riscontrate sul posto al momento del sopralluogo.

Quindi c'è corrispondenza tra quanto riportato sulla visura catastale con lo stato dei luoghi.

Quesito n. 4: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie (calpestabile) in mq.; confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, 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);

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS)

FRAZIONE SCALO VIALE STAZIONE VIA MAGNA GRECIA N. 20

- **Appartamento, Foglio N. 26 particella N. 59, Sub. 6 -**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un appartamento posto al piano Primo di un fabbricato sito nel Comune di Torano Castello (CS) alla Frazione Scalo viale stazione in via Magna Grecia n.20

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'appartamento è posto in un fabbricato a torre costruito intorno al 1980, con un'unica scala posta in posizione laterale. L'intero fabbricato, che si innalza per cinque piani fuori terra, risulta esternamente intonacato solo per il primo piano e al rustico con la sola tompagnatura per gli altri piani (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**). Presenta struttura in cemento armato. L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano primo con affacci sui lati Nord, Est ed Ovest.

L'appartamento adibito per l'intera superficie a residenza è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**): ingresso-disimpegno, soggiorno, salotto con camino, cucina, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e tre balconi. Altezza pari a 2,90 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in normali condizioni di manutenzione. (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a 140 mq.

d) Identificativi catastali

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 26 Particella N. 59 sub. 6, Zona Censuaria 2, Cat. A/2, Classe U, Consistenza 7,5 vani, superficie catastale 170 mq, con rendita catastale pari a Euro 639,12 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**).



e) Confini

L'appartamento confina a Sud con la particella 65 ed è libero sui lati Nord, Est ed Ovest.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Vano scala e corte esterna.

g) Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante dell'appartamento come per l'intero edificio è costituita da una struttura in cemento armato.

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno in normali condizioni.

Gli infissi esterni sono in legno in normali condizioni con vetro singolo.

I pavimenti sono in granigliato di cemento in normali condizioni.

Le pareti sono tinteggiate di color chiaro e in normali condizioni.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale e in normali condizioni di funzionalità.

L'impianto di riscaldamento/condizionamento è presente la sola predisposizione con elementi radianti in ghisa ma non è funzionante. È presente all'esterno nella corte comune un bombolone per il gas.

h) Caratteristiche della zona

L'immobile è collocato in una zona B di completamento del Programma di Fabbricazione (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari, adiacente alla stazione ferroviaria e distante circa 10 minuti dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria, con presenza di attività commerciali quali un negozio di alimentari, un bar, un ristorante, una chiesa.



FRAZIONE SCALO VIALE STAZIONE VIA MAGNA GRECIA N. 20

- Locale magazzino, Foglio N. 26 particella N. 59, Sub. 4 -

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un locale magazzino posto al piano Terra di un fabbricato sito nel Comune di Torano Castello (CS) alla Frazione Scalo viale stazione in via Magna Grecia n.20

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il locale magazzino è posto in un fabbricato a torre costruito intorno al 1980, con un'unica scala posta in posizione laterale. L'intero fabbricato, che si innalza per cinque piani fuori terra, risulta esternamente intonacato solo per il primo piano e al rustico con la sola tompagnatura per gli altri piani (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**). Presenta struttura in cemento armato. Il locale magazzino oggetto di stima è collocato al piano terra con affacci sui lati Est ed Ovest.

Il locale magazzino è composto da un unico ambiente con un vano adibito a bagno (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) con altezza pari a 3,80 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in normali condizioni di manutenzione. (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile del locale magazzino è pari a 39 mq.

d) Identificativi catastali

Il locale magazzino oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 26 Particella N. 59 sub. 4, Zona Censuaria 2, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 41 mq, superficie 48 mq, con rendita catastale pari a Euro 120,70 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**).

e) Confini

Il locale magazzino confina a Nord e a Sud con altra proprietà, a Est ed Ovest con spazio esterno.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Corte esterna.



g) Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante del locale magazzino come per l'intero edificio è costituita da una struttura in cemento armato.

Il solaio è in latero cemento.

Infisso interno è in legno in normali condizioni.

Infissi esterni è in metallo in normali condizioni.

Il pavimento sono in gress porcellanato in normali condizioni.

Le pareti sono tinteggiate di color chiaro e in normali condizioni.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale e in normali condizioni di funzionalità.

L'impianto di riscaldamento/condizionamento non è presente.

h) Caratteristiche della zona

L'immobile è collocato in una zona B di completamento del Programma di Fabbricazione **(Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato)**.

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari, adiacente alla stazione ferroviaria e distante circa 10 minuti dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria, con presenza di attività commerciali quali un negozio di alimentari, un bar, un ristorante, una chiesa.

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;*

Non sono state rilevate difformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.



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;*

Dal raffronto della planimetria reperita presso l'Ufficio del territorio di Cosenza (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) non sono state constatate difformità.

Per una maggiore chiarezza si rimanda agli elaborati grafici del rilievo metrico effettuato (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).

Quesito n. 7: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torano Castello (CS) l'area nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima ricade in zona B di completamento (**Allegato "4" – Estratto dal GIS (Geoportale comunale) dal sito del Comune di Torano Castello (CS)**)

Quesito n. 8: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza 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 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 i 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 dall'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;*



Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato con concessione edilizia n. 58 del 1978 prot. n. 2533 ed è stato reperito, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello (CS) autorizzazione di abitabilità per il piano primo oggetto di pignoramento.

(Allegato "5" – Documentazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello (CS))

Quesito n. 9: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno 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;*

Non è possibile suddividere i beni pignorati in più lotti.

Si procederà quindi alla definizione dei singoli lotti.

<u>IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS)</u>	
<u>LOTTO N. 1</u>	<p>Piena proprietà di un appartamento al piano primo adibito a residenza è composto dai seguenti vani: ingresso-disimpegno, soggiorno, salotto con camino, cucina, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e tre balconi, facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Torano Castello (CS) alla Frazione Scalo viale stazione in via Magna Grecia n.20. Superficie calpestabile interna 140 mq a cui si aggiungono 24,7 mq di balconi e altezza pari a 2,90 m.</p> <p>L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.</p> <p>Identificato catastalmente al Foglio N. 26 Particella N. 59 sub. 6, Zona Censuaria 2, Cat. A/2, Classe U, Consistenza 7,5 vani, superficie catastale 170 mq, con rendita catastale pari a Euro 639,12.</p>
<u>LOTTO N. 2</u>	<p>Piena proprietà di un Locale Magazzino (cat. C/2) posto al piano terra composto da un vano principale e da un piccolo vano bagno, facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Torano Castello (CS) alla Frazione Scalo viale</p>



	<p>stazione in via Magna Grecia n.20.</p> <p>Identificato catastalmente al Foglio N. 26 particella N.59 Sub. 4, Zona Censuaria 2, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 41 mq, superficie 48 mq, con rendita catastale pari a Euro 120,70. Superficie calpestabile interna pari a 39 mq e altezza pari a 2,90 m.</p> <p>L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.</p>
--	---

Quesito n. 10: *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, provvedendo, 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.*

Gli immobili non risultano pignorati pro quota.

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;*

In occasione del sopralluogo presso l'immobile effettuato il 09 Maggio 2018 il sig. _____ e la sig.ra _____ in qualità di genitori del debitore esecutato hanno dichiarato di utilizzare l'immobile come abitazione principale insieme alla figlia _____ senza alcun contratto di locazione.

E' stato fornito al sottoscritto il titolo di proprietà dell'appartamento.

(Allegato "6" – Copia del titolo di proprietà dell'appartamento e del locale magazzino fornito dai genitori del debitore esecutato).



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 comunale;*

Gli immobili oggetto di stima non sono occupati da coniugi separati o da ex coniugi.

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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dalle ricerche effettuate gli immobili non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Il solo vincolo è quello idrogeologico forestale (zona unica) **(Allegato "4" – Estratto dal GIS (Geoportale comunale) dal sito del Comune di Torano Castello (CS))**

Quesito n. 13 bis): *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Per come dichiarato, in occasione del sopralluogo, dal sig. _____ e dalla sig.ra _____ in qualità di genitori del debitore esecutato _____ il fabbricato nel quale ricade l'immobile oggetto di stima non è gestito da amministratore di condominio.

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 forfetario 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;

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

VALUTAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 1

Abitazione (cat. A/2) posta al piano primo alla Frazione Scalo in viale Stazione in via Magna Grecia n. 20, Foglio N. 26 particella N. 59, Sub. 6.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi, i terrazzi ed il locale deposito come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:



PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie appartamento piano Primo	170	1.00	170
Superficie balconi fino a 25 mq	24.7	0.30	7.41
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			177.41

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
495,00	592,50	690,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 177.41 \text{ (mq)} \times 592,50 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 105.115,42 \end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 89.348,10



In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 89.000,00

LOTTO N. 2

Locale Magazzino (cat. C/2) posto al piano Terra in via Magna Grecia, Foglio N. 26
particella N. 59 Sub.4

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi, i terrazzi ed il locale deposito come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Locale Magazzino piano terra sub. 4	48	1.00	48
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			48

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.



P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
290,00	317,50	345,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore medio visto la situazione in cui si trova l'immobile, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ = 48 \text{ (mq)} \times 317,50 \text{ (€/mq)} &= \text{€ } 15.240,00 \end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 12.954,00

In cifra tonda:

LOTTO N. 2 = € 13.000,00



4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello (CS);
- ❖ Ispezione dell'immobile;
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Stima del valore,

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione completa di allegati.

Pietrafitta lì, _____

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea Sijinardi

