

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva n . 21/2018 R.G.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA PER LA STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Giudice delegato: Dott. [REDACTED]

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]
c/o [REDACTED]
[REDACTED]
Pec: [REDACTED]sinagra@pec.it

Esecutato:

immobile sito in Cosenza
Via Fratelli Cervi n. 19/A

[REDACTED]
In qualità di Proprietario 1/2
[REDACTED]
C.F.: [REDACTED]

[REDACTED]
In qualità di Proprietario 1/2
[REDACTED]
C.F.: [REDACTED]

Intervenuti alla data di stima:

[REDACTED]
[REDACTED]
Pec: scaglioneavv.antonietta@pec.giuffre.it

Esperto incaricato:

Ing. [REDACTED]
[REDACTED]
C.F.: [REDACTED]
Cell. [REDACTED]
Pec: [REDACTED]
Iscritto Ordine Ingegneri [REDACTED]
Albo CTU Tribunale di Cosenza [REDACTED]

DATE

Nomina dell'esperto: decreto del	15/10/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	24/10/2018
Data deposito del rapporto di valutazione entro il:	16/02/2019
Data invio note e osservazioni alla relazione entro il:	18/03/2019
Data deposito nota di chiarimento alla relazione entro il:	28/03/2019
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita:	02/04/2019

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Tipo di valutazione:	determinazione del valore di mercato
Tipologia immobiliare:	appartamento in stabile residenziale usato
Descrizione sintetica:	lotto costituito da un appartamento e soffitta annessa
Ubicazione:	via Fratelli Cervi 19/A – 87100 Cosenza (CS)
Identificativi catastali:	Cosenza (D086) - F. 6 - P.IIa 240 - Sub. 7
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	1/1
Divisibilità dell'immobile:	NO
Più probabile valore in libero mercato:	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	medio
Highest and Best Use (HBU):	residenziale
Accessibilità:	totale all'immobile oggetto di valutazione
Data del sopralluogo:	03/12/2018
Data della Stesura del rapporto di valutazione:	08/02/2019

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia:	NO vedi pagina 20
Conformità catastale:	NO vedi pagina 18
Conformità titolarità:	SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato:	SI
Spese condominiali arretrate:	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:	NO

LIMITAZIONI

Assunzioni e condizioni limitative: non vi sono particolari difformità e aggravanti

INDICE

1. Premessa	pag. 05
2. Oggetto del pignoramento	05
3. Fasi accertamenti e date delle indagini	05
4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	06
4.1. Quesito 1 - Risposta 1 - Verifica documentazione presente agli atti	06
4.2. Quesito 2 - Risposta 2 - Iscrizioni e trascrizioni	06
4.3. Quesito 3 - Risposta 3 - Mappe censuarie	07
4.4. Quesito 4 - Risposta 4 - Identificazione e descrizione dei beni	07
4.4.1. Inquadramento dell'immobile e analisi del segmento di mercato	08
4.4.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
4.5. Quesito 5 - Risposta 5 - Conformità descrittiva	16
4.6. Quesito 6 - Risposta 6 - Audit documentale e Due Diligence: rispondenza catastale	17
4.7. Quesito 7 - Risposta 7 - Legittimità urbanistica	18
4.8. Quesito 8 - Risposta 8 - Audit documentale e Due Diligence: legittimità edilizia - urbanistica	19
4.9. Quesito 9 - Risposta 9 - Identificazione del lotto	22
4.10. Quesito 10 - Risposta 10 - Pignoramento pro quota	22
4.11. Quesito 11 - Risposta 11 - Audit documentale e Due Diligence: verifica della titolarità	22
4.12. Quesito 12 - Risposta 12 - Assegnazione casa coniugale	23
4.13. Quesito 13 - Risposta 13 – Vincoli	23
4.14. Quesito 13 bis - Risposta 13 bis - Spese gestione e manutenzione	24
4.15. Quesito 14 - Risposta 14 - Determinazione del valore immobile	24
4.15.1. Criteri e metodologie estimative	24
4.15.2. Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli IVS	26
4.15.3. Riepilogo dei valori di stima	27
4.16. Quesito 15 - Risposta 15 - Foglio riassuntivo	27
5. Conclusioni	27
6. Dichiarazione di rispondenza	27
7. Elenco documentazione allegata	28
8. Fonti normative	29

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED] nato a [REDACTED], domiciliato [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al [REDACTED], è stato nominato dalla S.V.I. esperto stimatore per la procedura di esecuzione immobiliare n. 21/2018 come da decreto di nomina del 15/10/2018, con accettazione incarico e prestazione di giuramento del 24/10/2018 ponendo quesiti e disposizioni come da verbale d'udienza.

2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 08/01/2018 su istanza della [REDACTED]: [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], è stato sottoposto ad espropriazione forzata, in danno dei [REDACTED], e [REDACTED], l'immobile di proprietà e di residenza così descritto: *"In Comune di Cosenza, via Fratelli Cervi 19/A già via Serra Spiga n. 21: 1) appartamento posto al piano quarto, costituito da ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, quattro vani, bagno e tre balconi, confinante con spazio d'accesso condominiale, strada privata, proprietà [REDACTED]; 2) locale posto al piano quinto, adibito a soffitta, con ingresso dalla seconda porta a destra per chi sale le scale, confinante con corridoio condominiale, beni di [REDACTED] e spazio condominiale. Dette unità immobiliari risultano così censite al N.C.E.U.: foglio 6 mappale numero 240, sub 7, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 6 R.C. Euro 387,34".*

3. FASI ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Previo analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio e verifica prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitogli. Dopo aver definito e circoscritto l'immobile oggetto di procedura esecutiva ha effettuato il sopralluogo per ispezionare e verificare la consistenza dello stesso, accertare lo stato dell'immobile e la sua occupazione, controllare le superfici i confini e i dati catastali. Al sopralluogo fissato per il 03/12/2018 alle ore 15:00 dopo preventiva comunicazione all'esecutato con posta ordinaria, posta elettronica certificata e accordi telefonici (All. 13. Istanze Uffici Pubblici e comunicazioni), alla presenza del Sig. [REDACTED], è stato possibile accedere all'immobile con ricognizione dei luoghi esterni e interni, rilievo metrico (All. 4. Verbale di ricognizione). e documentazione fotografica (All. 5. Elaborati fotografici).

Accertamenti telematici e in loco sono stati condotti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (All. 8. Documentazione catastale), e presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione (All. 12. Certificati Agenzia delle Entrate).

Per la definizione dell'iter tecnico-amministrativo relativo all'edificazione del fabbricato si sono rese necessarie indagini presso gli uffici tecnici del comunale di Cosenza (All. 10. Documentazione

Ufficio Tecnico Comunale), presso l'Ufficio Anagrafe (All. 11. Certificati di residenza storico) e presso lo studio del Notaio [REDACTED] (All. 7. Copia atto di provenienza), dopo relative richieste scritte (All. 13. Istanze Uffici Pubblici e comunicazioni).

Sono state svolte indagini di carattere tecnico-economico per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili attribuibili all'attualità (All. 02. Analisi estimativa analitica), (All. 03. Analisi estimativa in condizioni di vendita forzata).

4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

4.1. QUESITO 1

Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (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 e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Risposta 1

Dalla documentazione presente agli atti:

- Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 25/01/2018 registro generale n. 2042 registro particolare n. 1633, con certificazione n. CS 9107 anno 2018 ai sensi dell'art. 561 c.p.c per il periodo 25/01/1998 – 25/01/2018, menzione negativa.
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale da Notaio [REDACTED] del 26/03/2018, con nota di deposito Avv. [REDACTED] del 28/03/2018.

La documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione risulta completa ed idonea.

4.2. QUESITO 2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Risposta 2

Sulla base della documentazione agli atti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni delle seguenti formalità relative all'immobile:

1. Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelativo

Trascrizione contro: del 25/01/2018 n. 2042 R.G. e n. 1633 R.P.

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza repertorio 159 del 08/01/2018.

A favore: 1) [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota 1/1.

Contro: 1) [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2.

- 2) [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2.
immobile: D086 - Comune di Cosenza (CS), F.6 P.IIIa 240 sub. 7, A3-abitazione di tipo economico, consistenza 6 vani, via Fratelli Cervi n. 19/A, piano 4-5.
- 2. Atto notarile pubblico** – ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscrizione a favore: del 14/03/2006 n. 8544/1594.
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED], repertorio n. 297544/48720 del 09/03/2006.
A favore: 1) [REDACTED]
Contro: 1) [REDACTED].
2) [REDACTED].
Mutuo di 110.000,00 €, durata 30 anni, ipoteca di 220.000,00 € gravante sull'immobile in oggetto.
- 3. Atto notarile pubblico** – Compravendita – Atto tra vivi
Iscrizione a favore: del 14/03/2006 n. 8543/5764.
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED], repertorio n. 297543/48719 del 09/03/2006.
A favore: 1) [REDACTED]
2) [REDACTED].
Contro: 1) [REDACTED].
- 4. Atto notarile pubblico** – Rettifica
Iscrizione: del 27/06/2002 n. 14072/10995
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED], repertorio n. 247447 del 18/06/2002.
Con tale atto i comparenti dichiarano che i beni compravenduti sono censiti al F. 6 P.IIIa 240 sub. 7 zona censura 2, Categoria A/3, classe 2, vani 6.
- 5. Atto notarile pubblico** – Compravendita – Atto tra vivi
Iscrizione a favore: del 21/06/1985 n. 12864/112198.
Pubblico ufficiale: [REDACTED], repertorio n. 52458/15908 del 06/06/1985.
A favore: 1) [REDACTED]
Contro: 1) [REDACTED].

4.3. QUESITO 3

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Risposta 3

L'immobile è edificato sulla particella n. 240, censita al nuovo catasto edilizio urbano come ente urbano con superficie inferiore ai 5000 mq, la parte di particella rimanente è corte condominiale di pertinenza del fabbricato, quindi non è richiesto il certificato di destinazione urbanistica, sono state acquisite telematicamente, l'estratto di mappa, la planimetria della u.i.u. e la visura catastale storica dell'immobile inoltre i subalterni del fabbricato (All. 4. Documentazione catastale). Da richiesta all'Agenzia delle Entrate non esiste elaborato planimetrico (All. 4. Documentazione catastale).

4.4. QUESITO 4

Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone 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, solaio, infissi esterni ed interni, pavimentazione esterna ed interna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Risposta 4

Previo accesso agli immobili risulta il seguente stato di fatto (All. 3. Documentazione fotografica, all. 5. Planimetrie u.i.u. stato di attuale):

4.4.1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE E ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

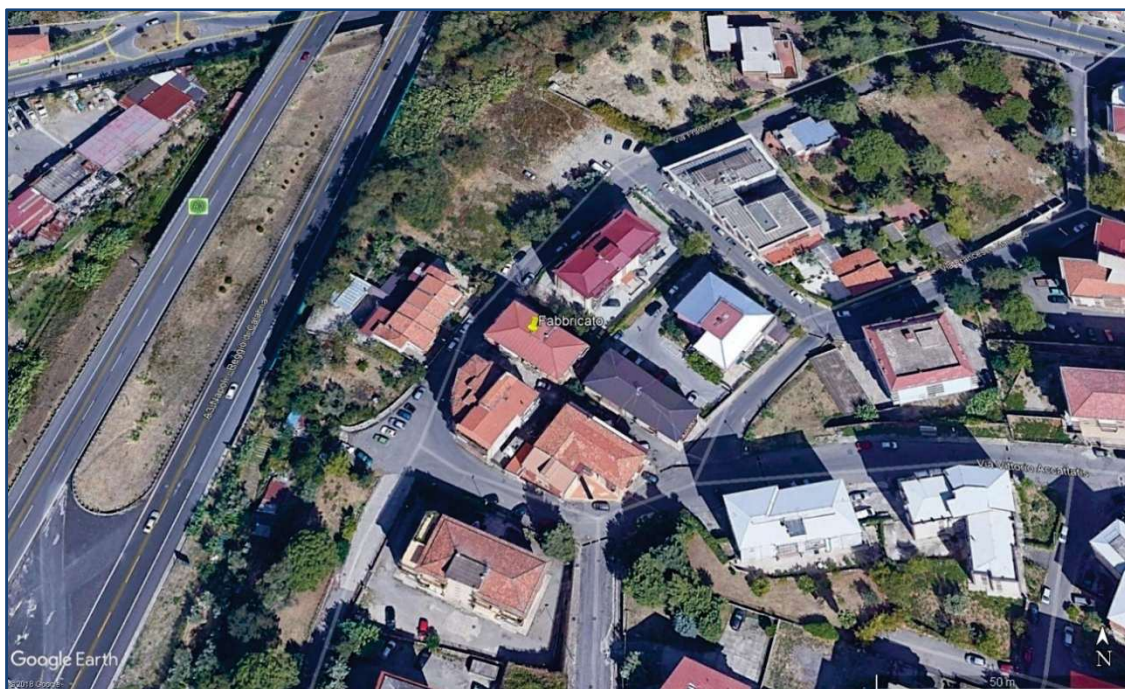
◆ Localizzazione

- Provincia di Cosenza, Comune di Cosenza
- Località Serra Spiga
- Via Fratelli Cervi
- Civico n. 19/A, CAP 87100
- Piano terzo (ultimo)

◆ Zona

Immobile situato nella zona periferica della città di Cosenza

◆ Mappa geografica



Coordinate geografiche: lat. 39.309875°, long. 16.239342°

- ♦ Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale, edifici per abitazioni di tipo civile, economica e popolare.

- ♦ Tipologia immobiliare

fabbricato usato in condominio.

- ♦ Tipologia dell'immobile costruttiva – strutturale

Muratura in mattoni pieni e malta cementizia.

- ♦ Tipologia edilizia dei fabbricati

fabbricato singolo con quattro piani fuori terra e piano copertura.

- ♦ Tipologia edilizia unità immobiliare

Appartamento, ultimo piano con soffitta e parcheggio scoperto in corte condominiale.

- ♦ Caratteristiche generali dell'immobile

Appartamento al terzo piano costituito da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due camere e una camera più piccola, con tre balconi e soffitta non abitabile su piano copertura.

- ♦ Dimensione

Rispetto al mercato immobiliare in esame: medio/grande.

- ♦ Caratteri domanda e offerta

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato:

- lato acquirente principale: privato,
- lato venditore principale: privato,
- motivo acquisto principale: prima abitazione.

- ♦ Forma di mercato

La forma di mercato mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta (prevalentemente legato al grande numero). La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la

concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

Per l'immobile oggetto di pignoramento la forma di mercato individuabile è quella della concorrenza monopolistica ristretta, con le stesse caratteristiche della forma di mercato di concorrenza monopolistica però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

♦ Filtering

Il filtering rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il mercato a cui fare riferimento per l'immobile oggetto di stima è quello degli immobili a destinazione residenziale.

Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down), in poche parole possiamo definirlo come la crescita di apprezzamento, in senso positivo o negativo, per una determinata zona al variare della situazione economico sociale presente.

♦ Fase del mercato immobiliare

La fase del mercato immobiliare è riferita all'andamento ciclico del mercato:

- i prezzi sono stabili ma il numero delle transazioni cominciano a crescere (recupero);
- i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita, la domanda è maggiore dell'offerta (espansione);
- i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire (contrazione);
- i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono (recessione).

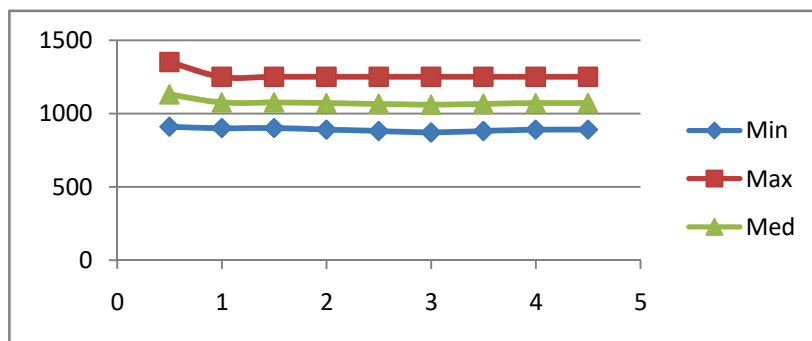
Per l'esame del mercato immobiliare, si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le indagini di mercato effettuate si riferiscono alla tipologia "residenziale", il periodo esaminato 2014÷2018.

Si rileva che nell'area in esame zona D1 - Periferica/Periferica nord – Casermette – Campagnano Suburbana, microzona catastale n. 6, i valori di mercato su metro quadro risultano essere per ogni semestre:

Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/m ²)									
		1/2014		2/2014		1/2015		2/2015		1/2016	
		Min/Max									
Abitazioni civili	Normale	1050	1500	1000	1450	1000	1450	1100	1350	1150	1400
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1350	900	1250	900	1250	890	1250	880	1250
Box		580	870	500	700	500	700	495	690	490	680

Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/m ²)									
		2/2016		1/2017		2/2017		1/2018		2/2018	
		Min/Max									
Abitazioni civili	Normale	1300	1400	1050	1300	1050	1300	1050	1300	-	-
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1250	880	1250	890	1250	890	1250	-	-
Box		485	670	490	680	495	690	495	690	-	-

Nella tabella sottostante si riporta la distribuzione dei valori di mercato OMI:



Per l'immobile oggetto di stima, abitazione di tipo economico, dall'analisi precedente e dalle indagini presso gli operatori della zona si ricava un outlook stabile con tendenza al recupero.

4.4.2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

♦ Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è una abitazione ubicata nella zona periferica della città di Cosenza in via Fratelli Cervi n. 19/A, in zona vicino a via Degli Stadi, dove sono situati servizi e trasporti. L'appartamento è al terzo piano di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra ed è composto, da un ingresso-soggiorno, cucina, bagno, n. 3 locali e una piccola soffitta.

♦ Confini

La particella n. 240 del foglio di mappa n. 6 confina a:

- Nord - Ovest con la strada comunale via Fratelli Cervi;
- Nord - Est con la particella n. 289, corte condominiale di fabbricato residenziale;
- Sud - Est con la particella n. 234, corte condominiale di fabbricato residenziale;
- Sud - Ovest con la particella n. 291, corte condominiale di fabbricato residenziale;
- Est con la particella n. 290, corte condominiale fabbricato residenziale.
- Sud con la particella n. 235, corte condominiale fabbricato residenziale.

L'appartamento confina con vano scale condominiale e appartamento altra proprietà lato cucina.

♦ Ubicazione e accesso

L'immobile è situato a circa 180 metri dalla via principale via Degli Stadi, con dotazione di trasporti pubblici e servizi commerciali vari. La possibilità di parcheggi è ristretta alla strada comunale.

All'immobile si sopraggiunge percorrendo l'autostrada A2 del Mediterraneo direzione nord- sud, uscita di Cosenza Sud, m), si procede verso est per 180 m, alla rotonda 3^a uscita per via Pasquale Rossi per 240 m si continua per la rotatoria per via Pomponio Leto per 220 m, alla rotatoria si continua per SS 19 bis 140 m, svolta tutto a sinistra per Via degli Stadi a 67 m, svolta a destra e per via degli Stadi per 170 m, svolta a sinistra via Edoardo Galli per 250 m, svolta a destra e per via

Vittorio Accattatis per 130 m, svolta a sinistra per rimanere su via Vittorio Accattatis per 190 m, si prosegue dritto per 44 m, svolta a destra per via Fratelli Cervi per 38 m.

♦ Caratteri generali e tipologici

I beni pignorati si riferiscono ad una abitazione per civile abitazione categoria A/3 situata al piano terzo, ultimo piano, di un fabbricato residenziale in condominio composto da n. 4 piani fuori terra e piano copertura di altezza massima di 1,90 m non abitabile frazionato con soffitte, e locale soffitta. Il fabbricato è composto da n. 8 appartamenti n. 2 per ogni piano e sottotetto adibito a n. 8 soffitte e n. 2 locali tecnici.

All'appartamento pignorato si accede dal vano scale condominiali con ingresso dal portone al piano terzo pianerottolo lato destro, l'ingresso dell'appartamento da su locale adibito a salotto, dall'ingresso a sinistra sono situate progressivamente, il locale cucina con accesso a balcone adibito a veranda, e a una stanza anch'essa con accesso al balcone, dal salotto si accede a un piccolo disimpegno frontalmente all'ingresso che divide n. 3 locali, a sinistra una stanza con balcone, frontalmente al bagno e a destra a una stanza con locale balcone. Dal vano scale condominiale si accede anche alle soffitte. La soffitta è localizzata procedendo dal pianerottolo a destra per il corridoio seconda porta a destra.

Al vano scala si accede dal portone di ingresso condominiale al piano terra, situato su corde condominiale non recintata, quindi da un piccolo viale condominiale da cui si accede dalla via Fratelli Cervi.

♦ Identificazione catastale attuale

L'immobile è distinto al catasto fabbricati del comune di Cosenza con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI									
Comune di Cosenza (D086) Provincia di COSENZA									
Sezione	Foglio n.	Part. n.	Sub. n.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
-	6	240	7	2	A/3	2	6 vani	107 m ² 102 m ² *	387,34
Dati anagrafici							Cod. fiscale	Diritti e oneri reali	
[REDACTED]							[REDACTED]	Proprietà per ½ in regime c.b.	
[REDACTED]							[REDACTED]	Proprietà per ½ in regime c.b.	
* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"									

La particella dove è situato il fabbricato è distinta al catasto terreni del comune di Cosenza con i seguenti dati:

CATASTO TERRENI					
Comune di Cosenza (D086) Provincia di COSENZA					
Foglio	Part.	Qualità Classe	Sup. mq	Reddito	
			ha are ca	Domenicale	Agrario
6	240	ENTE URBANO	03 69	-	-
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 16/04/1985					

♦ Consistenza e dimensioni

La determinazione della superficie dell'immobile è stata determinata in base a:

- rilievi metrici interni effettuati in occasione del sopralluogo
- elaborato grafico autorizzato
- superficie catastale in visura
- planimetria catastale

♦ Criterio di misurazione

La consistenza è stata determinata utilizzando come criterio di misurazione la:

- SEL: Superficie Esterna Lorda
- SIL: Superficie Interna Lorda
- SIN: Superficie Interna Netta

♦ Calcolo superfici di proprietà

- SUP: superficie principale
- SUB: superficie di ornamento balconi
- SUS: superficie vani accessori, non comunicanti con la superficie principale, soffitta.
- Superficie commerciale calcolo con i criteri del D.p.r. 23/03/1998 n. 138:

Destinazione	Superficie (m ²)	Indice mercantile %	S.C. (m ²)	SEL (m ²)	SIL (m ²)	SIN (m ²)
SUP	104,95	1	104,95	104,95	94,24	89,40
SUB	16,02	30	4,81			
SUS	2,80	25	0,70			
Superficie commerciale			110,46			

Destinazione	SIN (m ²)
Open space	24,14
Cucina	15,96
Disimpegno	2,70
Camera	9,84
Camera	15,92
Camera	16,30
Bagno	4,54
Totale	89,40

♦ Caratteristiche esterne*Fabbricato:*

- Pavimenti: battuto di cemento corte di ingresso, condizioni di manutenzione scarse.
- Rivestimenti: le facciate sono rifinite con intonaco di tipo civile e risultano tinteggiate con pittura di colore chiaro, stato di conservazione sufficiente con piccole parti di intonaco degradate da ripristinare nelle facciate lato nord e zone degradate più estese in prossimità dei balconi lato sud.
- Infissi esterni: in alluminio anodizzato e tapparelle in materiale plastico marrone in buono stato di conservazione.
- Portone ingresso: in alluminio anodizzato colore noce con doppi vetri in buono stato di conservazione.

♦ Caratteristiche interne*Fabbricato:*

- Pavimenti vano scale: in marmo con qualche degrado da usura e umidità in ingresso stabile.
- Rivestimenti: le pareti del vano scale sono rifinite con intonaco di tipo civile e risultano tinteggiate con idropittura di colore chiaro, condizioni di manutenzione e conservazione scadenti per evidenti zone degradate per eccessiva umidità al piano terra e all'ultimo piano con intonaco e pitturazione da rifare. Mancanza dei rivestimenti pareti corridoio soffitte.

Appartamento:

- Pavimenti: in gres porcellanato in ottimo stato di conservazione.
- Rivestimenti: le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e risultano tinteggiate con idropittura di colore chiaro con fasce decorative, condizioni di manutenzione e conservazione buone necessita di intervento in alcune zone per muffe tra solaio e parete con idropittura traspirante e antimuffa. Rivestimenti pareti bagno in gres porcellanato con buona scelta cromatica in buono stato di conservazione manutenzione. Piccolo intervento di muratura in prossimità porta destra disimpegno.
- Infissi interni: in legno tipo tamburato colore ciliegio, in buono stato di conservazione e manutenzione.
- Infissi esterni: in alluminio anodizzato colore bianco con vetrocamera, tapparelle avvolgibili in PVC di colore marrone in buono stato di conservazione e manutenzione.
- Portoncino ingresso: in alluminio colore noce antintrusione in buono stato di conservazione e manutenzione.
- Locale soffitta accesso con porta in ferro, finitura pareti in intonaco civile in buono stato di conservazione.

♦ Impianti*Fabbricato:*

- Allaccio impianto idrico alla rete comunale stato di conservazione e manutenzione sufficiente.
- Allaccio impianto acque nere alla rete comunale stato di conservazione e manutenzione sufficiente.
- Impianto elettrico vano scale stato di conservazione e manutenzione sufficiente.
- Impianto citofonico stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Appartamento:

- Impianto igienico-sanitario: del tipo convenzionale per civile abitazione, perfettamente funzionante; pezzi igienici e rubinetterie di buona qualità ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
- Impianto elettrico: autonomo del tipo convenzionale per civile abitazione, perfettamente funzionante;
- Riscaldamento: autonomo a gas metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria.
- Citofono: autonomo da ristrutturare.

♦ Caratteristiche strutturali

Dal punto di vista strutturale si tratta di un fabbricato di forma rettangolare che occupa una superficie di circa 232 mq con altezza di circa 16,50 m, il tipo di costruzione è quella di mattoni pieni e malta cementizia, le fondazioni sono a getto continui in calcestruzzo dello spessore di circa un metro, le murature in elevazione in mattoni pieni e malta cementizia e solai in latero cemento, copertura a falda realizzata mediante orditura in legno con manto in lamiera grecata e canali di gronda e pluviali in lamiera.

♦ Stato conservativo

Il fabbricato edificato nel 1962 ha subito intervento di manutenzione straordinaria nel 2008 con sostituzione della precedente copertura in amianto-cemento con pannelli precoibentati risanamento balconi e manutenzione facciate.

Lo stato attuale del fabbricato non rispecchia alcune delle opere di risanamento effettuate nel 2008, le facciate sono in stato conservativo sufficiente con evidenti zone di degrado specialmente balconi lato sud. Il vano scala necessita di interventi al piano terra e ultimo piano per stati di efflorescenza, muffa e degrado.

Lo stato conservativo dell'appartamento in generale è buono, necessità di piccolo intervento murario porta destra del disimpegno, intervento di pitturazione con prodotti antimuffa nelle zone tra solaio e parete.

♦ Pertinenze accessori e millesimi parti comuni

Le parti comuni che costituiscono il fabbricato sono il vano scala con rispettivi pianerottoli e corridoi soffitte e relativi infissi, corte condominiale a forma di elle che circonda il fabbricato.

♦ Classificazione energetica

L'appartamento non è dotato di attestato di qualificazione energetica né di attestato di prestazione energetica.

♦ Caratteristiche qualitative

Utilizzando un nomenclatore con 0=assente, 1=scarso, 2=mediocre, 3=sufficiente, 4=discreto e 5=buono

- Inquinamento atmosferico: l'appartamento è situato vicino all'autostrada a circa 60 m in linea orizzontale, dato i manufatti tra il percorso si ritiene un inquinamento acustico 2=mediocre.
- Inquinamento acustico: 2=mediocre.
- Inquinamento elettromagnetico: 1=scarso.
- Prospicienza dell'edificio: 3=sufficiente.
- Prospicienza dell'unità immobiliare: 4=discreto.
- Esposizione: prevalente a nord-ovest 3=sufficiente.
- Panoramicità: 3=sufficiente.
- Luminosità: l'appartamento è esposto su tre lati 5=buono.
- Funzionalità: buona disposizione degli spazi interni 5=buono.

4.5. QUESITO 5

Accerti la conformità tra l'attuale descrizione del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta 5

La descrizione, identificazione e definizione catastale, così come riportato nel verbale di pignoramento fa riferimento ai dati riportati nella tabella che segue:

IDENTIFICAZIONE COME DA VERBALE DI PIGNORAMENTO			
Proprietari	Descrizione e consistenza immobile	Dati catastali	Indirizzo
████████████████████ ██████████████████ ██████████████████ ██████████████████ ██████████████████ ██████████████████ ██████████████████ ██████ coniugi in regime di comunione dei beni.	“In Comune di Cosenza, Via Fratelli Cervi n.19/A già Via Serra Spiga n.21: 1) appartamento posto al piano quarto, costituito da ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, quattro vani, bagno e tre balconi, confinante con spazio d’accesso condominiale, strada privata, proprietà ████████████████████; 2) locale posto al piano quinto, adibito a soffitta, con ingresso dalla seconda porta a destra per chi sale le scale, confinante con corridoio condominiale, beni di ████████████████████ e spazio condominiale. Dette unità immobiliari risultano così censite al N.C.E.U.: foglio 6, mappale numero 240, sub 7, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 6 R.C. Euro 387,34”.	Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza del 14/03/2006 nn. 8544 Reg. Gen. 1594 Reg. Part. Foglio di mappa 6, Particella 240, sub. 7, zona censuria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 387,34.	Comune di Cosenza (CS) via Fratelli Cervi 19/A già via Serra Spiga n. 21

Gli identificativi catastali definitivi e, dunque, l'attuale situazione catastale del fabbricato, unitamente all'indirizzo attuale, viene riportato nella tabella seguente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE		
Proprietari dati catastali	Dati catastali attuali	Indirizzo catastale attuale
1. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 2. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Foglio di mappa 6, Particella 240, sub. 7, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 387,34. Superficie catastale totale 107 m ² escluso aree scoperte 102 m ² .	Comune di Cosenza (CS) via Fratelli Cervi 19/A piano 3
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
DATI PREGRESSI: Variazione del 01/02/2006 protocollo n. CS0020418 in atti dal 01/02/2006 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 1484.1/2006). NOTA: da piano 4 a piano 3.		
DATI PREGRESSI: Via Serra Spiga n. 19/A piano 4 fino al 01/02/2006 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2003 protocollo n. 277987 e 277986 in atti dal 04/06/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116548.1/2003) e (n. 116547.1/2003)		

Con il confronto tra dati identificativi in pignoramento e dati catastali risulta variazione in riferimento al piano dell'immobile da 4 piano a 3 piano in seguito a variazione per presentazione planimetria mancante del 2006, i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile all'attualità e ne consentono la sua univoca identificazione salvo che per il piano, che in precedenza da storia catastale individuano l'immobile rappresentato.

NOTA: la variazione di piano era dovuta al metodo di numerazione adottato, in precedenza il piano terra (essendo rialzato di circa un metro) era stato identificato come piano primo con conseguente variazione per gli altri piani, altri subalterni del fabbricato continuano ad avere identificazione del piano errata poiché non sono state effettuate modifiche catastali con mancata presentazione dell'elaborato planimetrico, metodologia riscontrabile negli anni passati per fabbricati con mancanza di planimetria catastale ed elaborato planimetrico.

Si riporta in tabella la numerazione dei piani:

ATTRIBUZIONE NUMERICA DEI PIANI		
Piani fuori terra	Convenzione passata In uso in alcuni appartamenti	Convenzione corretta In uso in alcuni appartamenti
1	Piano Primo	Piano Terra (rialzato +/- 1 m)
2	Piano Secondo	Piano Primo
3	Piano Terzo	Piano Secondo
4	Piano Quarto	Piano Terzo
5	Piano Quinto (sottotetto)	Piano Quarto (sottotetto)

4.6. QUESITO 6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Risposta 6

Audit documentale e Due Diligence: rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

D086 - foglio 6 particella 240, sub. 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale € 387,34, superficie catastale 107 m², escluso aree scoperte 102 m².

Elenco documentazione visionata:

- Estratto di mappa
- Visura storica per immobile
- Visura terreni
- Visura subalterni
- Planimetria catastale
- Redazione planimetria stato di fatto da sopralluogo

Data verifica catastale (06/12/2018)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Cosenza, in funzione alla documentazione visionata estratta dal portale dell'Agenzia delle Entrate ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- non è riportata graficamente la finestra del bagno,
- non è riportata graficamente la soffitta,
- non è riportata graficamente la demolizione muro interno tra ingresso e salotto,
- non è riportata graficamente la veranda balcone in cucina,
- identificazione locale cucina errata,
- consistenza da verificare.

Per tali irregolarità, è necessario aggiornamento della planimetria catastale e redazione elaborato planimetrico.

Costi per la variazione della pratica catastale € 400,00.

4.7. QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Risposta 7

Variante al Piano Regolatore Generale approvata dal Presidente della Giunta Regionale della Calabria con decreto n. 856 del 19.12.1995.

Dal Geoportale del Comune di Cosenza è verificabile che la particelle n. 240 ricade in zona omogenea di tipo B2 – Aree edificate intensive. Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi (All. 10.7 Stralcio P.R.G.)

4.8. QUESITO 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Risposta 8

Audit documentale e Due Diligence: legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01/09/1967

Anno di ristrutturazione

Manutenzione straordinaria del 2008

Titoli autorizzativi esaminati

- Dichiarazione di abitabilità del 12/12/1961 (All. 10.1)
- Concessione edilizia n. 92 del 26/10/1960 (All. 10.2)
- D.I.A. n. 122/2008 (All. 10.6)

Indicare la documentazione visionata

- Dichiarazione di abitabilità del 12/12/1961 (All. 10.1)
- Concessione edilizia n. 92 del 26/10/1960 (All. 10.2)
- Certificazione atti prot. 1345/375 del 22/01/1962 (All. 10.3)
- Relazione tecnica progetto 17/03/1961 (All. 10.4)
- Progetto 17/03/1961 (All. 10.3 Estratto)
- D.I.A. n. 122/2008 (All. 10.6)

Fonte documentazione visionata

Comune di Cosenza settore 8 – Ambiente – Edilizia privata

Data verifica urbanistica

31/01/2019

Situazione urbanistica

- In data 21/10/1959 venne approvato dalla Commissione Edilizia progetto per la costruzione di un fabbricato a due piani.
- In data 26/10/1960 venne approvato dalla Commissione Edilizia altro progetto per la costruzione di un fabbricato a tre piani sullo stesso suolo sul quale era stato approvato il primo progetto a due piani.
- In data 26/10/1960 venne rilasciato il permesso di costruire n. 92 per eseguire i lavori di cui sopra.
- In data 17/03/1961 venne approvato dalla Commissione Edilizia il progetto per la sopraelevazione del quarto piano sul fabbricato sopra descritto.
- In data 12/12/1961 venne rilasciato il certificato di abitabilità per il fabbricato ultimo così composto:
 - N. due appartamenti al piano rialzato composti rispettivamente da n. 4 vani, corridoio cucina e bagno;
 - N. due appartamenti al piano secondo composti rispettivamente da n. 4 vani, corridoio cucina e bagno;
 - N. due appartamenti al piano terzo composti rispettivamente da n. 4 vani, corridoio cucina e bagno;
 - N. due appartamenti al piano quarto composti rispettivamente da n. 4 vani, corridoio cucina e bagno;
- ♦ In data 20/03/2008 venne presentata Dichiarazione Inizio Attività n. 122/08 per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione esistente della copertura in eternit, rifacimento del manto di copertura con pannelli semplici tipo Tegomont precoimbentati, revisione della struttura in legno reggente i pannelli di copertura, rimozione e messa in opera di gronde e discendenti in lamiera, rifacimento balconi.

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: NO
- Vincoli ambientali: NO
- Vincoli paesaggistici: NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA URBANISTICA

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Cosenza, in funzione alla

documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cosenza ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- ♦ Balconi del fabbricato non conformi al progetto approvato, per l'appartamento in particolare:
 - balcone lato sud-ovest presente in progetto di lunghezza di 9,20 m, stato attuale di 4,90 m;
 - balcone lato ovest mancante in progetto, stato attuale realizzato con lunghezza di 3,80m;
 - balcone lato est presente in progetto di lunghezza 4,20 m, stato attuale non realizzato;
 - Balcone lato nord spigolo fabbricato non presente in progetto, stato attuale realizzato di lunghezza 4,10 m spigolo lato nord-ovest e di lunghezza 4,90 spigolo lato nord-est.

Quanto rilevato per i balconi vale anche per gli altri appartamenti escluso il primo piano rialzato.

- ♦ Variazione degli spazi interni dell'appartamento con demolizione del muro divisore tra corridoio e salotto presente in progetto, stato attuale muretto di altezza di 0,90 m e 1,50 m come divisore zona ingresso.
- ♦ Realizzazione del piano di copertura con tetto e soffitte non presente nel progetto approvato che prevedeva copertura a terrazza eseguita con doppio strato di bitume e sovrastante pavimento in mattonelle e cemento.

le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

Per il condominio

Difformità alla Concessione Edilizia n. 92 per ampliamento con presentazione di permesso di costruire in sanatoria, inoltre verifica dell'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico, e dal DM 14 gennaio 2008 che impone la valutazione della sicurezza e, se necessario, l'adeguamento sismico dell'intera struttura esistente, presentazione progetto al Servizio Tecnico Regionale.

- Totale stima	14.000,00 €
Pro quota	1.750,00 €

Per l'appartamento

Variazione degli spazi interni presentando C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/01 e Decreto Scia 2 D.Lgs. 222/2016

- Presentazione CILA tardiva	100,00 €
- Sanzione	1.000,00 €
- Compenso tecnico	<u>400,00 €</u>
- Totale	1.500,00 €

4.9. QUESITO 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Risposta 9

L'immobile è costituito da un appartamento in fabbricato condominiale e da una esigua soffitta, non è fisicamente divisibile, è costituito da una unità immobiliare che costituisce una unità funzionale a se stante, inoltre, economicamente, per non sminuire il valore dell'immobile non si può procedere alla formazione di lotti, perché la esigua entità del fabbricato, la sua posizione ed ubicazione non sarebbe vantaggiosa ai fini della vendita. Ne consegue che l'immobile può essere venduto in un unico lotto indivisibile.

4.10. QUESITO 10

Dica, nel caso 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. pro. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Risposta 10

I debitori sono proprietario dell'immobile ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni per il diritto di proprietà. L'immobile è pignorato per intero.

4.11. QUESITO 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Risposta 11

Audit documentale e Due Diligence: verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atto di compravendita del 09/03/2006 n. 297543 di rep. N. 48719 di racc. redatto in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio del [REDACTED] (All.

7.1 Copia atto di compravendita)

Venditore

[REDACTED], piena proprietà

Compratori

[REDACTED], ½ proprietà.

[REDACTED], ½ proprietà.

Condizioni limitanti

- Servitù: NO
- Vincoli: NO
- Oneri: NO
- Pesi: NO
- Gravami: NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta occupato, come abitazione principale di famiglia, dove risulta la residenza anagrafica (All. 7 Certificati di residenza storico),

- ◆ dagli eseguiti:

[REDACTED]
[REDACTED]

- ◆ dagli altri componenti il nucleo familiare maggiorenni:

[REDACTED]
[REDACTED]

- ◆ dagli altri componenti il nucleo familiare minorenni:

[REDACTED]
[REDACTED]

Dall'indagine effettuata presso l'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza non risultano atti registrati di locazione (All. 9 Attestazione Agenzia delle Entrate).

4.12. QUESITO 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Risposta 12

Ipotesi non verificatosi: l'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

4.13. QUESITO 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 restano 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 di riscatto.

Risposta 13

Dall'indagine effettuata non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

4.14. QUESITO 13 BIS

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

Risposta 13 bis

Il fabbricato da circa 10 anni non ha un Amministratore Condominiale, le uniche spese attualmente sostenute sono la bolletta della luce scale che viene divisa tra i condomini, per l'appartamento oggetto di esecuzione in circa € 60,00 annui, le pulizie delle parti condominiali vengono gestite a turni dagli stessi condomini.

4.15. QUESITO 14

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

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

Risposta 14

4.15.1. CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa deve essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

Assunzioni limitative

Non vi sono particolari assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Non vi sono particolari condizioni limitanti all'incarico

Indicazioni del più conveniente miglior uso (HBU)

(HBU - Highest and Best Use). L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

4.15.2. Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli IVS

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato come criterio di valutazione il metodo del confronto Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di Stima.

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il M.C.A. rientra nelle stime pluriparametriche: è un procedimento di stima che permette di determinare il valore o il canone di affitto degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili, è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari. Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione. (Prof. Simonotti, *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore).

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) Tabella di dimostrazione del sistema di stima;
- 8) la sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Per l'applicazione del procedimento si rimanda agli allegati:

2. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
3. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

5.15.3. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 6, particella n. 240, subalterno n. 7, categoria A/3, classe 2, sup. catastale 107 m², consistenza 6 vani e rendita catastale € 387,34:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 67.750,00** € diconsi Euro sessantasettemilasettecentocinquanta (**vedasi analisi estimativa allegato 2**).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 57.600,00** diconsi Euro cinquantasettemilaseicento (**vedasi analisi estimativa allegato 3**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, del condominio.

4.16. QUESITO 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 delle quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Risposta 15

foglio riassuntivo riportato in allegato 1.

5. CONCLUSIONI

Durante la redazione della relazione di stima con risposta ai quesiti formulati, non sono state riscontrate particolari problematiche, tranne che per la ricerca del regolamento condominiale e tabelle millesimali, le richieste all'Agenzia delle Entrate, al precedente Amministratore pro

tempore [REDACTED], all'esecutato e [REDACTED] intervenuta al momento di stima per l'esecutato, hanno avuto esito negativo (All. 13 Istanze uffici pubblici e comunicazioni).

Entro il termine del 45° giorno antecedente all'udienza, il sottoscritto invia copia delle presente relazione e allegati a mezza di posta elettronica certificata o raccomandata 1 ai creditori procedente e agli esecutati, che invita a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente all'udienza fissata per il 02/04/2019.

6. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto [REDACTED] esperto incaricato dal Tribunale di Cosenza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED], in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ♦ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ♦ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ♦ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ♦ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ♦ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ♦ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ♦ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ♦ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ♦ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ♦ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ♦ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ♦ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ♦ Nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

L'Esperto incaricato



[REDACTED]
ORDINE INGEGNERI
[REDACTED] 80000570780
Ingegnere
09.02.2019 08:31:25 UTC

Cosenza 09/02/2019

7. ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Prospetto riassuntivo
2. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
3. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
4. Verbale di ricognizione
 - 4.1 Planimetria appartamento e soffitta
 - 4.2 Scheda di rilevazione immobiliare
5. Elaborati fotografici
 - 5.1 Elaborati fotografici degli esterni
 - 5.2 Elaborati fotografici degli interni
6. Regolamento condominiale e tabelle millesimali
7. Atto di provenienza
8. Documentazione catastale
 - 8.1. Estratto di mappa
 - 8.2. Visura catastale fabbricati
 - 8.3. Visura catastale terreni
 - 8.4. Elenco subalterni
 - 8.5. Planimetria catastale
9. Planimetria stato attuale da rilievo metrico
 - 9.1. Pianta appartamento
 - 9.2. Pianta soffitta
10. Documentazione Ufficio Tecnico Comunale
 - 10.1 Autorizzazione di Abitabilità
 - 10.2 Concessione Edilizia
 - 10.3 Certificazione
 - 10.4 Relazione tecnica
 - 10.5 Estratto progetto
 - 10.6 D.I.A.
 - 10.7 Stralcio P.R.G.
 - 10.5 Stralcio progetto
11. Certificati di residenza storico
 - 11.1. Certificato di residenza [REDACTED]
 - 11.2. Certificato di residenza [REDACTED]
 - 11.3. Certificato di residenza [REDACTED]
 - 11.4. Certificato di residenza [REDACTED]
 - 11.5. Certificato di residenza [REDACTED]
 - 11.6. Certificato di residenza [REDACTED]
12. Certificati Agenzia delle Entrate
 - 12.1 Certificato contratti di locazione
 - 12.2 Certificato esistenza elaborato planimetrico
13. Istanze uffici pubblici e comunicazioni
14. Dati Mercato Immobiliare

8. FONTI NORMATIVE

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati di riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità agli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/FRS) e di Basilea 2, in particolare:

- ♦ International Valuation Standard – IVS (M. Simonotti 2003, 2007 e 2013);
- ♦ European Valuation Standards - EVS (Tegova – Blue Book VII edizione 2012);
- ♦ Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI (Tecnoborsa 2011 IV edizione);
- ♦ Circolare della Banca d'Italia del 27/12/2006 n. 263 del titolo “Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche” Titolo I, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- ♦ “Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” emanate dall’Associazione bancaria Italiana -ABI (maggio 2011);
- ♦ Il manuale operativo delle stime immobiliari – M.O.S.I.
- ♦ Norme UNI 11558:2014 – Valutatore immobiliare.