

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L8o N. RUOLO G.E. **325/2014**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: GOGGIAMANI FRANCESCA

**-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-**

CREDITORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

DEBITORE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

---

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Architetto . Dott. **Rossana Giuliani**

---

Via Nicola Parisio ,7 -87100 Cosenza

timbro e firma

Cell.3384118685 – E-mail: [giuliani.rossana@libero.it](mailto:giuliani.rossana@libero.it)

Ordine degli Architetti di Cosenza N°528

Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Cosenza N°2096



## 1. Premessa

Con ordinanza in data 16/03/2016 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani nominava stimatore la sottoscritta Arch. Rossana Giuliani, con studio in Via Nicola Parisio, 7 – 87100 – Cosenza, regolarmente iscritta all'Aldo degli Architetti della provincia di Cosenza al n° 528 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Cosenza al n° 2096, invitandola a comparire all'Udienza del 07/06/2016 alle ore 12:30, per il conferimento dell'incarico.

Alla data e ora stabilita, la sottoscritta, presentandosi puntualmente avanti al Cancelliere, accettava l'incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe, impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

Il Giudice dell'Esecuzione fissa l'udienza per l'audizione delle parti per la vendita per la data 06/12/2016 alle ore 9:00.(**Allegato n°1**)

### -QUESITI DEL GIUDICE-

- **Elenco quesiti**

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



2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);descriva le caratteristiche della zona, con riferimenti 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 le eventuali difformità o mancanza nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'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. 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 6giugno 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 obbligazioni 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

15. **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita**, :-la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;-se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

Il deposito della relazione tecnica di stima viene fissato nel termine di 45 giorni (22/10/2016) prima dell'udienza fissata per il giorno 06/12/2016.

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

- Le operazioni di verifica ed accertamento necessarie all'identificazione dell'immobile pignorato sono iniziate il giorno 21/06/2016 presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza per visionare i dati catastali. Nell'indagine suddetta sono stati reperiti i seguenti documenti: Visura catastale storica e attuale per l'immobile e per i terreni e relative planimetria dove si identifica la particella in questione. La documentazione suddetta viene fornita nell'(Allegato n°2).



- Sempre lo stesso giorno mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, per reperire la documentazione riguardante la situazione delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni pignorati, documentazione fornita nell'**(Allegato n°3)**.
- Giorno 04/07/2016 ho spedito la raccomandate con ricevute di ritorno e la mail alle parti per informarle del sopralluogo da me fissato per il giorno 14/07/2016 ore 10:00. Documentazione fornita nell'**(Allegato n°4)**.
- Giorno 21/06/2016 ho proseguito le indagini e mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zumpano (CS) per richiedere la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità della normativa urbanistico-edilizia del bene oggetto di causa. Tale documentazione mi è stata consegnata in occasione di una mia visita successiva presso il suddetto Comune in data 18/07/2016, documentazione fornita nell'**(Allegato n°5)**.
- Giorno 14/07/2016 ho svolto il sopralluogo redigendo apposito verbale, documentazione fornita nell'**(Allegato n°6)**. Durante il sopralluogo ho eseguito il rilievo fotografico, documentazione fornita nell'**(Allegato n°7)** ed il rilievo di verifica delle misurazione, documentazione fornita nell'**(Allegato n°8)**.



### 3. Operazioni Peritali

Al fine di svolgere le funzioni di cui sono stata incaricata dal Giudice, previo avviso a tutte le parti interessate (tramite invio di raccomandata A.R. ) del 4/07/2016, mi sono recata il 14/07/2016 alle ore 10:00 a Zumpano alla via Beato Francesco Marino n°48 (CS) nell' immobile pignorato, meglio identificato in catasto fabbricati al foglio n°8 particella 348 sub43 Categoria A/10-, per il sopralluogo al fine di esperire le operazioni peritali. Al sopralluogo non erano presenti nessuno dei convocati; si è presentata però la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiarandosi la responsabile della xxxxxxxxx, società che gestisce gli spazi comuni condominiali, la quale mi ha consentito, previa autorizzazione del Sig. l'accesso all'immobile.

Dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare, ho eseguito le fotografie dei luoghi e le misurazioni per il rilievo grafico delle planimetrie dell'appartamento. A conclusione redigevo apposito verbale di sopralluogo in presenza della stessa, con la descrizione sintetica delle operazioni svolte. Tale verbale veniva così controfirmato dai presenti. (**Allegato n°6**)

#### **Richieste effettuate dalla parte a verbale**

Nessuna



## RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

### Quesito n°1

#### Risposta:

Dalla documentazione da me reperita presso l'Agazia del Territorio Servizi Catastali di Cosenza si evince che l'immobile oggetto di stima è individuato al Catasto Urbano nel Comune di Zumpano (CS):

CATASTO FABBRICATI

*foglio n°8 **particella n°348** sub. 43 cat. A/10 classe U- Consistenza 3,5- Superficie Catastale Totale 75mq. Rendita Euro 614,58 -indirizzo: Via Beato Francesco Marino snc piano 2.*

La suddetta particella risulta intestata a xxxxxxxxxxxx Diritti e oneri reali Proprietà per 1/1.

La documentazione suddetta viene fornita nell'**(Allegato n°2)**.

### Quesito n°2

#### Risposta:

- **Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico in cui è presente l'immobile richiesto**

- 1 TRASCRIZIONI del 14/11/2012-Registro Particolare 23917 Registro Generale 28893 Pubblico Ufficiale FIORE ANNAMARIA Repertorio 11882/6754 del 30/10/2012 ATTO TRA VIVI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Nota disponibile in formato elettronico –Presenza Titolo Telematico
- 2 ANNOTAZIONE del 19/07/2013- Registro Particolare 3975 Registro Generale 18543 Pubblico Ufficiale FIORE ANNAMARIA Repertorio 12187/6938 del 21/06/2013





ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE –FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico –Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento : Iscrizione n.6193 del 2010

- 3 TRASCRIZIONE del 24/12/2013 –Registro Particolare 24774 Registro Generale 33507 Pubblico Ufficiale BORRELLI STEFANO Repertorio 1503/1076 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico -Presenza Titolo Telematico
- 4 TRASCRIZIONE DEL 12/12/2014 – Registro Particolare 23588 Registro Generale 29039 Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 33719 del 13/11/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Nota disponibile in formato elettronico.

NOTA DI TRASCRIZIONE –Sez. A-Sez.B-Sez.C- Sez. D. Registro generale n°33507- Registro particolare n°24774

La documentazione è fornita nell'(Allegato n°3)

### **Quesito n°3**

#### **Risposta:**

In seguito alla mia richiesta formulata in data 21/06/2016 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zumpano (CS), sono state fornite da codesto ufficio le copie conformi all'originale dei seguenti elaborati:

- 1 Certificato di destinazione urbanistica con allegate norme tecniche urbanistiche**
- 2 Concessione Edilizia n. 5 e n.5bis del 2006 con allegata Relazione tecnica,disegni di progetto e nulla osta del Genio Civile e successiva Variante n°13 del 2007**
- 3 Dichiarazione del Comune dei documenti mancanti rispetto alla richiesta.**
- 4 Certificato di Agibilità.**



Il comune dichiara e certifica che non ci sono altri documenti presentati e rilasciati, autorizzazioni edilizie, condoni, né sono state emesse sanzioni amministrative nei confronti degli interessati.

La documentazione suddetta viene fornita nell'**(Allegato n°5)**.

#### **Quesito n°4**

##### **Risposta:**

Il bene pignorato in oggetto, si trovano nel comune di Zumpano, un comune di 2.570 abitanti nella provincia di Cosenza. L'indirizzo è Via Beato Francesco Marino n°48.

Il Terreno dove insiste l'immobile e i terreni annessi si trovano in una zona industriale e commerciale fuori dal centro abitato del comune d'appartenenza. La perizia presa in esame ha come oggetto un appartamento situato all'interno di un complesso condominiale prevalentemente adibito a esercizi commerciali (cinema multisala, negozi, bar, studi privati) e costituito da 3 piani fuori terra e area comuni condominiali. L'appezzamento di terreno, dove insiste l'intero immobile, è in parte utilizzato come corte comune dello stesso fabbricato e in parte come terreno, utilizzati ad area di parcheggio. Si può accedere all'unità immobiliare presa in esame tramite due ingressi condominiali: un ingresso principale collocato al numero civico 48 dove è collocato il citofono, e un ingresso secondario dotato di scala anti-incendio e porte con maniglioni anti panico. L'appartamento è sito al secondo piano e vi si può accedere tramite una scala interna in muratura o tramite ascensore. L'ingresso



principale consente di accedere alle aree comuni quali: corridoi, scale e pianerottoli di sosta.

## **DESCRIZIONE D'UNITA' IMMOBILIARE**

L'appartamento preso in esame è identificato in catasto al foglio n°8, particella n° 348 sub.43, categoria A/10, classe U, vani 3,5 Superficie Catastale 75 mq. RC euro 614,58. Sito al secondo piano, risulta così distribuito: tre vani, un bagno, un antibagno e un terrazzo. L'appartamento è dotato di portoncino d'ingresso blindato in legno laccato a base di vernici poliuretaniche. I muri interni dell'appartamento sono realizzati con tramezzature in laterizio posto in opera a coltello, ben ancorati tra loro e alle strutture verticali e orizzontali.

Le pareti esterne, così come tutta la struttura dell'intero fabbricato, è una struttura progettata e realizzata in base alla vigente normativa anti-sismica, di cui alla Legge n°64 del 02/02/1974 e alla Legge n°1086 dello 05/11/1971, tenuto conto del D.M. 03/03/1975 e successive modifiche e disposizioni regionali vigenti e del D.M. 16/01/1996 norme tecniche per la costruzione in zone sismiche e del D.M. 20/11/1987 norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e in cemento armato. Relazione e struttura ultimata rilasciata dall'ex Ufficio Genio Civile di Cosenza al Protocollo n° 122751, pratica 2008/2005 classe E del 3/10/2011 e successivo certificato di collaudo protocollo n°129478 pratica 2008/2005 classe E del 6/10/2011.



Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio pre-verniciato del tipo “a giunto termico”, con vetrate del tipo “vetro-camera” a sistema vasistas anti-ribalta. Le porte interne sono in legno tamburato corredate di maniglie. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di monocottura, così come anche i battiscopa, idonee all'espletamento delle attività e delle destinazioni d'uso dei locali. Gli intonaci sono stati eseguiti in modo convenzionale con impasti di sabbia cemento e/o calce, liscio, a tre strati, tinteggiati con pittura ad acqua per gli interni, e del tipo al quarzo per le pareti esterne. Il bagno tutto completo dei pezzi igienici e dotato di scaldino per la fornitura dell'acqua calda, è rivestito con piastrelline di mosaico sulle pareti ed è privo di areazione esterna naturale. Fornito di impianto elettrico sotto traccia regolarmente funzionante, dotato di frutti e mascherine, è conforme alle vigenti norme C.E.I e U.N.I.; dotato di quadro comando situato nel primo vano. Non è previsto nessun tipo di fornitura di riscaldamento per l'appartamento.

Dai vani n°2 e n°3 si accede tramite infissi al terrazzo esterno. Per una comprensione maggiore degli spazi si rimanda all'(Allegato n°7).L'immobile si presenta in ottime condizioni con finiture di buona qualità sia esterne che interne.

Superficie lorda totale commerciale dell'appartamento **89,3 mq**

Vedi planimetria (Allegato n°8).

### **Confini e parti comuni:**

L'unità immobiliare risulta per intero di proprietà della società xxxxxxxxxxxx con unico proprietario il Sig. xxxxxxxx con ingresso indipendente e servito da



parti comuni quali scale di accesso, corridoi e varie aree comuni all'intero edificio.

Esiste un regolamento condominiale con le quote millesimali per ogni appartamento

la documentazione del regolamento e delle tabelle millesimali mi è stata fornita dalla

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che gestisce il condominio. (**Allegato n°10**).

### **Descrizione delle opere di urbanizzazione:**

L'immobile si trova in una zona industriale provvista di opere di urbanizzazione primaria ed esercizi commerciali, distante circa Km 3,4 in 8 minuti di percorso, dal paese di Zumpano (CS), percorrendo la strada SP 234, dove sono concentrati tutti i servizi secondari quali farmacie, negozi alimentari, banche, supermarket, ristoranti, agenzie di viaggi, scuola elementare e media fornite di area parcheggio, chiese, municipio, biblioteca, impianto sportivo, strutture sanitarie e ufficio postale; mentre il collegamento alla città di Cosenza avviene tramite la SP 234 e dista Km 3,3 –8 minuti. I collegamenti stradali con le principali reti di comunicazioni sono:

#### **AUTOSTRADA**

Per l'autostrada A3 si percorre la SP234 per circa 4,1 Km in 9 minuti.

#### **AEREOPORTO**

Per l'aeroporto di Lamezia Terme si percorre l'autostrada A3/E45 per 69,3 km in 50 minuti.

#### **STAZIONE FERROVIE DELLO STATO**

Per la stazione ferroviaria il collegamento avviene tramite SP 234 per 1,9 Km in 3 minuti.



### Quesito n°5

**Risposta:**

I dati relativi alla descrizione attuale, dell'immobile e dei relativi terreni, e quella presente nel pignoramento sono del tutto conformi.

### Quesito n°6

**Risposta:**

Le planimetrie dell'immobile e le visure dell'immobile (**Allegato n°2**) fornite dal Catasto risultano coerenti con quelle attuali da me rilevate. La documentazione planimetrica attuale di rilievo è fornita nell'(**Allegato n°8**).

### Quesito n°7

**Risposta:**

Lo strumento urbanistico attuale del Comune di Zumpano è il programma di fabbricazione vigente. Nuovo Regolamento Edilizio adottato dal Comune con atto deliberativo di consiglio (D.P.G.R. n°675 del 09/04/1980). e s.m.i. Nel Certificato rilasciatomi dal Comune il 18/07/2016, si evince che i terreni riportati in Catasto al foglio di mappa n.8 particella n.241,349,357,359,360 sul Programma di Fabbricazione vigente hanno la seguente destinazione urbanistica ricadenti in zona IC:

**Foglio 8 Particella 241 (superficie censuaria complessiva 1.590 mq)**



-Zona IC (zona adibita ad impianti e Attività Commerciali)

**Foglio 8 Particella 349** (superficie censuaria complessiva **225 mq**)

-Zona IC (zona adibita ad impianti e Attività Commerciali)

**Foglio 8 Particella 357** (superficie censuaria complessiva **73 mq**)

-Zona IC (zona adibita ad impianti e Attività Commerciali)

**Foglio 8 Particella 359** (superficie censuaria complessiva **40 mq**)

-Zona IC (zona adibita ad impianti e Attività Commerciali)

**Foglio 8 Particella 360** (superficie censuaria complessiva **48 mq**)

-Zona IC (zona adibita ad impianti e Attività Commerciali)

Su questi terreni è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto di perizia.

Indici di parametri della Zona IC :

- It (indice di fabbricabilità territoriale) = 3mc/mq.
- Q (rapporto di copertura) = 50%
- H (altezza massima) = m.15,00
- Distanza dai fili stradali = 5,00m -7,50m-10,00m
- Distanza dai confini = 10,00 m
- Distacco tra edifici = 20,00 m
- Ds distanza dalle strade =5,00 m-7,50m-10,00m
- Standards =10% dell'area di intervento
- Obbligo di sistemazione verde delle aree libere da edifici e non destinate a viabilità e servizi

La documentazione è fornita nell'**(Allegato n°5)**.



## Quesito n°8

### **Risposta:**

L'unità immobiliare, risulta di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx  
xx viene venduta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
atto notarile pubblico datato 20/12/2013 ed eseguito dal Notaio Borrelli Stefano c.f.  
[ ] numero di repertorio 1503/1076 come si evince dalla nota di  
trascrizione (**Allegato n°3**).

La prima **pratica edilizia** presentata al comune di Zumpano n°30/05 si riferisce al  
PERMESSO A COSTRUIRE n°5 DEL 14/02/2006. La seconda **pratica edilizia**  
N°30/05 si riferisce al PERMESSO DI COSTRUIRE n°5/bis DEL 28/02/2006. La  
terza pratica edilizia N°29/06 si riferisce al PERMESSO DI  
COSTRUIRE n°13 DEL 03/07/2007 (VARIANTE).

E' stata rilasciata dal Comune di Zumpano la autorizzazione di Agibilità del suddetto  
immobile 31/10/2011. (**Allegato n°5**).

L'ufficio comunale dichiara e certifica che, ad oggi, agli atti non sono stati emessi né  
trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al  
patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti  
sanzionatori.

## Quesito n°9

### **Risposta:**

Vista la situazione dell'immobile, le caratteristiche, la sua struttura e la distribuzione  
dello stesso, dichiaro che l'immobile non è vendibile in più lotti per come si presenta  
diviso attualmente.

## Quesito n°10

### **Risposta:**

Vista la situazione dell'immobile, le sue caratteristiche, la sua impostazione  
strutturale, dichiaro che l'immobile pignorato non è divisibile in natura.





### Quesito n°11

**Risposta:**

L'appartamento in questione non risulta attualmente, al momento del sopralluogo, abitato ed e completamente sgombro da qualsiasi arredi. **Da accertamenti effettuati presso l'ufficio del registro di Cosenza ho rilevato che ad oggi non esistono né atti privati né contratti di locazione per codesti immobili (Allegato n°9).**

### Quesito n°12

**Risposta:**

Non risultano provvedimenti di alcun genere per tale immobile.

### Quesito n°13

**Risposta:**

Per il suddetto bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri.

### Quesito n°13bis

**Risposta:**

L'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione condominiali ammontano a €1.370,75 annue come si evince nel prospetto dell'(**Allegato n°10**). Al momento delle indagini le spese condominiali sono state tutte regolarmente saldate.

### Quesito n°14

**Risposta:**



La valutazione del bene oggetto di esecuzione, è stata fatta con stima sintetica comparativa. Con tale procedimento si arriva a ottenere dei buoni risultati di attendibilità facendo dei confronti con beni simili e valori recenti di mercato. I valori dei beni utilizzati come base di confronto sono stati rilevati attraverso indagini, informazioni e consultazioni nei vari uffici pubblici del territorio, agenzie immobiliari private. Nel procedere alla stima diretta del bene in questione, si è tenuto anche conto delle particolari condizioni attuali dell'immobile, che sono state elencate e ampiamente descritte nella risposta al quesito n°4.

### **STIMA DELL'IMMOBILE**

La valutazione è stata effettuata utilizzando i criteri per il calcolo della superficie Commerciale secondo il documento riepilogativo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI E SUPERFICI DI ORNAMENTO
---

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi e lastrici solari comunicanti direttamente con i vani interni	30%	Applicabile fino al 25mq. l'eccedenza va calcolata al 10%

Utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per



eccesso (D.P.R. 138/98). Considerando **i dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro/mq con destinazione uffici in provincia di Cosenza, ubicato nel Comune di Zumpano, in zona rurale, in stato conservativo ottimo oscilla tra un valore **min. di 750€/mq ed un valore max di 900€/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. RAGG. (%)	SUPERFICIE RAGG. (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI  71,45 mq	100%	71,45 mq
TERRAZZINO (Comunicanti direttamente con i vani)  17,85 mq	30%	5,355 mq
<b>TOTALE</b>		<b>76,805 mq</b>

**TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE .....76,805 mq**

Essendo ottimo lo stato di conservazione dell'immobile e il contesto di ubicazione, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min e max.

Ufficio: €/mq.750 + max €/mq. 900/2= **€/mq 825** calcolati come superficie lorda.

## UFFICIO

SUP. LORDA INTERNA= **71,45 mq**

SUP.TERRAZZINO =17,85 mq. computati al 30% **5,355 mq**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 76,805 mq**

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE =**825,00 €/mq**

Pertanto il valore totale dell'immobile ammonta a :**76,805 mq X 825,00 €/mq = €. 63.364,00**

**TOTALE VALORE LOTTO STIMATO.....€ 63.364,00**

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (per come indicato nel quesito) del 15%

€. 63.364,00 - 15%= €. 53.859,40

**VALORE LOTTO STIMATO..... €. 53.860,00**



## **Quesito n°15**

### **Risposta:**

Per rispondere al quesito n° 15 si rimanda all'allegato del "FOGLIO RIASSUNTIVO" con i dati da riportare alla vendita.

## **CONCLUSIONI**

La sottoscritta consulente tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito.

Il presente elaborato si compone di 17 pagine, oltre gli allegati da n°1 a n°12.

### **ALLEGATI:**

Al fine di rendere una migliore interpretazione della presente si elenca in seguito la documentazione posta in allegato:

**N°1) Nomina C.T.U e Verbale di giuramento di accettazione di incarico**

**N°2) Visure catastali storiche per immobile e per soggetto +planimetrie catastali 1:200 e 1:2000**

**N°3) Ispezione ipotecaria**

**N°4) Lettera di convocazione per sopralluogo e relative ricevute di racc. A/R**

**N°5) Documentazione fornita dal Comune di Zumpano CS**



**N°6) Verbale di sopralluogo**

**N°7) Rilievo fotografico**

**N°8) Rilievo planimetrico**

**N°9) Certificato agenzia delle entrate**

**N°10) Regolamento di Condominio spazi comuni e prospetto spese relative all'immobile in oggetto**

**N°11) Note Spese**

**N°12) Istanza,parcella e relativi calcoli,redatti secondo modello precompilato,compreso onorario CTU ex articolo 13**

**Solo per cancelleria**

- **Foglio Riassuntivo**
- **Relazione di Consulenza Tecnica con nomi oscurati**

Cosenza, 18/10/2016

IL C.T.U.  
Arch. Rossana Giuliani

