

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ing. Michele FUNARO

TRIBUNALE DI COSENZA
Giudice: Dott.ssa Francesca Goggiamani

PROCEDURA n. 185/2012

BANCA NUOVA S.P.A. c/

1. Sommario

1.	<u>Sommario</u>	1
2.	<u>Premessa</u>	2
3.	<u>Iter delle operazioni peritali</u>	3
3.1	<u>Indagini presso enti ed uffici preposti</u>	3
3.2	<u>Sopralluoghi</u>	4
4.	<u>Risposte ai quesiti</u>	6
4.1	<u>Quesito n. 1</u>	6
4.2	<u>Quesito n. 2</u>	7
4.3	<u>Quesito n. 3</u>	8
4.4	<u>Quesito n. 4</u>	8
4.5	<u>Quesito n. 5</u>	10
4.6	<u>Quesito n. 6</u>	10
4.7	<u>Quesito n. 7</u>	11
4.8	<u>Quesito n. 8</u>	11
4.9	<u>Quesito n. 9</u>	12
4.10	<u>Quesito n. 10</u>	12
4.11	<u>Quesito n. 11</u>	13
4.12	<u>Quesito n. 12</u>	13
4.13	<u>Quesito n. 13</u>	13
4.14	<u>Quesito n. 14</u>	14
5.	<u>Conclusioni</u>	19
6.	<u>Risposta al quesito 15</u>	20
7.	<u>Elenco allegati</u>	21

2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva n. 185/2012.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 22 maggio 2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 21 giugno 2012 al n. 44; n. 15887 R.G. ed al n. 13154 R.P., Banca Nuova spa ha richiesto l'espropriazione per i diritti di proprietà del seguente cespite appartenente ai signori

e

- immobile sito nel Comune di Cosenza, alla Via Popilia n. 76/T, individuato in Catasto al foglio di mappa n. 15 del Comune di Cosenza, particella 109, sub 10 (cat. A/3 – piano 3 – vani 4).

Accedendo alla richiesta del creditore procedente, la S.V. Ill.ma in data 05 novembre 2013 ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il numero 1, il sottoscritto ing. Michele Funaro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4632 dal 29 gennaio 2007, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4039 dal 29 ottobre 2007.

CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, presenta la seguente

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

3. Iter delle operazioni peritali

Il sottoscritto **ing. Michele Funaro**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono svolte attraverso due modalità, la prima finalizzata all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, la seconda consistente in appositi sopralluoghi per l'esame della situazione dei luoghi e dei beni oggetto di pignoramento.

Per l'espletamento dell'incarico affidatogli il sottoscritto ha condotto indagini presso:

- 1) gli uffici del *Catasto della Provincia di Cosenza*;
- 2) gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza*;
- 3) l'ufficio Tecnico – Urbanistico del *Comune di Cosenza*;

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti, previo invio di regolari comunicazioni, il giorno **3 dicembre 2013** il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto del pignoramento per effettuare apposito sopralluogo.

Il relativo verbale è allegato sotto il *numero 2*.

3.1 Indagini presso enti ed uffici preposti

Le indagini eseguite presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* si sono svolte in più date, e precisamente, in ordine cronologico nei giorni **19 febbraio 2014** e **28 febbraio 2014**.

Sugli immobili oggetto di pignoramento sono state acquisite i relativi estratti di mappa e le planimetrie catastali; sono state altresì effettuate le visure catastali storiche.

A seguito delle verifiche effettuate in Catasto sono stati reperiti i seguenti documenti:

- visura catastale storica;
- estratto di mappa;
- planimetria catastale.

che sono allegati in originale alla presente relazione sotto il *numero 3*.

Il giorno **19 febbraio 2014** il sottoscritto si è recato presso gli *Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza* richiedendo un'ispezione relativamente

all'immobile di seguito specificato, al fine di evidenziare tutte le formalità riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento:

- Immobile: ubicato in Cosenza e censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 109, subalterno 10;

I documenti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il numero 4.

Successivamente il sottoscritto si è recato presso lo Studio del Notaio Viggiani Carlo in Cosenza, per reperire, l'atto di provenienza dell'immobile.

L'atto, registrato in data 16 marzo 1999 con numero 1358, è allegato alla presente relazione sotto il numero 5.

Il giorno 28 febbraio 2014 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cosenza per richiedere attestazione dalla quale risulti:

- dichiarazione di agibilità;
- esistenza di violazioni;
- esistenza di vincoli artistici, storici, diritti demaniali.

La suddetta documentazione, che viene allegata in originale alla presente relazione sotto il numero 6, è stata consegnata al sottoscritto in data 18 marzo 2014 e in data 19 marzo 2014.

3.2 Sopralluoghi

In data 26 novembre 2013 il sottoscritto ha inviato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, apposita comunicazione con la quale si preannunciava il sopralluogo per il giorno 3 dicembre 2013 alle ore 15:30 presso l'immobile in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie, la qualità e lo stato di conservazione.

In particolare:

- con lettera raccomandata a/r n° 871022500149787 sono stati avvisati i signori
- con lettera raccomandata pec, all'indirizzo studiolegale @pec.giuffre.it è stato avvisato lo Studio Legale identificativo del messaggio: opec271.20131125171346.14681.06.1.15@pec.aruba.it;

Si allegano alla presente relazione, sotto il numero 7, le ricevute di ritorno delle raccomandate cartacee e delle pec inviate elencate precedentemente.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno **03 dicembre 2013 alle ore 17:00**, allorquando il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento sito in **Cosenza, alla Via Popilia n. 76T**.

Il sopralluogo è iniziato con una ricognizione esterna del fabbricato, successivamente si è proceduto a visitare l'interno dell'immobile ed effettuare un rilievo planimetrico.

Il sottoscritto ha proceduto a scattare un numero adeguato di fotografie, che riproducono lo stato dei luoghi, che si allegano sotto il numero **11**.

Alle **ore 18:00 del 03 dicembre 2013** il sottoscritto ha concluso le operazioni di sopralluogo redigendo apposito verbale, sottoscritto dalla signora _____ che si allega alla presente sotto il numero **2**.

In data **29/01/2014** il sottoscritto CTU ha presentato Istanza di proroga per la consegna dei lavori, che si allega al numero **8**.

4. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatomi, di seguito sono elencati i quesiti posti dalla S.V. Ill.ma ai quali, il sottoscritto **ing. Michele Funaro**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

4.1 Quesito n. 1

“Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567.2 comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e 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 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”

Prima di procedere ad ogni altra attività, il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. Civ.

Essa è risultata dell'estratto del Catasto in atti, nonché dai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni antecedenti alla trascrizione di pignoramento ed anche attraverso il contratto di compravendita.

Si è inoltre verificato che l'acquisto non sia avvenuto per successione ereditaria, bensì per atto di compravendita del Notaio Carlo Viggiani in data 10 marzo 1999, trascritto in data 11 marzo 1999 al n° 4938 del RG e al n° 3684 del RP.

Si è ritenuto quindi di poter procedere alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti relativamente al bene oggetto di pignoramento per cui la documentazione si ritiene valida.

4.2 Quesito n. 2

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

Esaminati gli atti, relativamente agli ultimi vent'anni, presso i Registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, è emerso che sull'immobile oggetto di pignoramento, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Cosenza, alla Via Popilia n. 76T, esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 11/03/1999 – Registro Particolare n. 3684 – Registro Generale n. 4938 – Pubblico Ufficiale: Viggiani Carlo Repertorio n. 50156 del 10/03/1999 – Atto tra Vivi – Compravendita.
2. ISCRIZIONE del 11/03/1999 – Registro Particolare n. 802 – Registro Generale n. 4939 – Pubblico Ufficiale: Viggiani Carlo Repertorio n. 50157 del 10/03/1999 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - 1 Annotazione n. 5324 del 29/11/2006 (Cancellazione Totale).
3. ISCRIZIONE del 26/07/2006 – Registro Particolare n. 4942 – Registro Generale n. 25519 – Pubblico Ufficiale: Viggiani Carlo Repertorio n.69415/23440 del 25/07/2006 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
4. TRASCRIZIONE del 21/06/2012 – Registro Particolare n. 13154 – Registro Generale n. 15887 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza Repertorio n. 786/2012 del 22/05/2012 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

4.3 Quesito n. 3

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

Poiché trattasi di unità immobiliare e non di terreni, presso l’Agenzia del Territorio sono state reperite le planimetrie catastali che hanno consentito l’identificazione univoca del bene oggetto di pignoramento.

4.4 Quesito n. 4

“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L’immobile pignorato è un **appartamento ad uso di civile abitazione**, sito nel Comune di Cosenza alla Via Popilia n. 76T, posto a circa 1 km dalla SS 107 Silana – Crotonese, a circa 1,2 km dallo svincolo dell’Autostrada SA – RC e a circa 1,5 dalla stazione ferroviaria di Cosenza.

La zona di ubicazione dell’immobile risulta ben servita, nelle vicinanze sono presenti sia farmacie che negozi e poi è posto a circa 2 km da un grande centro commerciale (Carrefour).

Il fabbricato, di cui l’immobile è facente parte, è composto da 3 piani fuori terra e privo di ascensore e ed è stato realizzato alla fine degli anni ‘60.

L'immobile oggetto di perizia si trova all'ultimo piano del fabbricato ed ha un'altezza netta interna di 2,70 m, mentre la zona cucina-soggiorno ha un'altezza variabile da un massimo di 2,70 metri ad una altezza minima di 1,95 metri, ha una superficie lorda di mq 99,70 di cui mq 95,45 interni e mq 4,25 di balconi ed è servito da una scala interna del tipo a due rampe per ogni piano con interposto pianerottolo di riposo, la cui pavimentazione è rifinita in granito.

Si allega alla presente relazione, la planimetria da rilievo sotto il numero 10.

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un salone, due camere da letto, un bagno, ed un balcone posto sul prospetto Ovest.

L'intero fabbricato è stato realizzato con una struttura portante muratura, muri di tamponamento e divisori interni in laterizio, solaio composto di laterizi e travetti in precompresso e struttura collaborante in cls.

Le pareti interne sono in intonaco tradizionale liscio e pittura minerale a base di silicato di potassio, mentre i muri di tamponamento esternamente sono stati realizzati con intonaco tradizionale e sovrastante pittura.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portoncino d'ingresso principale è a vetrate. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro di colore bianco.

La pavimentazione dei vani è in monocottura sia nella zona giorno, mentre nel bagno, completo di tutti i sanitari, la pavimentazione ed il rivestimento alle pareti sono in ceramica.

Il balcone è costituito da un parapetto in ferro ed è pavimentato con piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti.

L'appartamento confina da un lato con il vano scala ed appartamento di altra ditta.

Detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa n. 15, particella 109, subalterno 10, ed è parte integrante di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruzione rilasciato il 9 maggio 1963 al n. 19 dal Comune di Cosenza e Certificato di Abitabilità e Agibilità prot. n. 2543 del 17 maggio 1965.

Gli esecutati, i Signori _____ hanno presentato al Comune di Cosenza in data 23/04/1999 domanda diretta ad ottenere la concessione in sanatoria relativa all'esecuzione dei lavori di chiusura di un terrazzo tramite una vetrata e una copertura in lamiera grecata, a cui corrisponde l'attuale zona soggiorno-cucina.

La relativa Concessione Edilizia è stata rilasciata il 3 luglio 2001 al n.38.

In sede di sopralluogo è stato comunicato dalla Signora _____ al sottoscritto CTU che è stata rilevata la presenza di amianto sulla suddetta copertura.

L'immobile è pervenuto ai signori _____ tramite atto di compravendita del Notaio Carlo Viggiani in data 10 ottobre 1999, trascritto l'11 ottobre 1999 al n. 3684 del R.P. e al n. 4938 del R.G.

4.5 Quesito n. 5

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

Dalla documentazione in possesso delle indagini eseguite sul luogo di ubicazione dell'immobile in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata negli atti di pignoramento.

4.6 Quesito n. 6

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si è potuto verificare che l'unità immobiliare, regolarmente accatastata, non presenta difformità tra le planimetrie depositate presso l'Ufficio del Catasto e la planimetria dell'immobile rilevata durante il sopralluogo.

Pertanto non è stato necessario eseguire aggiornamenti catastali.

4.7 Quesito n. 7.

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima ricade, in base al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Cosenza, in Zona B4 (Aree intensive, edificate e di completamento, con esigenze diffuse di ristrutturazione, realizzate in varie epoche, su impianti urbanistici di formazione spontanea particolarmente disomogenei).

4.8 Quesito n. 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 Legge 28 febbraio 1985, n. 47”

È stato accertato, presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Cosenza, che l'appartamento posizionato sulla particella 109 del foglio di mappa n. 15, è stato regolarmente realizzato con Permesso di Costruzione rilasciato il 9 maggio 1963 al n. 19 dal Comune di Cosenza e Certificato di Abitabilità e Agibilità prot. n. 2543 del 17 maggio 1965.

Dai rilievi effettuati sul luogo, dagli elaborati reperiti presso il suddetto ufficio del Comune di Cosenza e dalla loro valutazione è emerso che la distribuzione interna dell'appartamento e dei balconi allo stato attuale risulta conforme rispetto al progetto approvato in variante.

Si sottolinea, inoltre, che per l'immobile oggetto di perizia, è stato presentato un progetto in sanatoria per la chiusura del terrazzo e conseguente realizzazione dell'ambiente soggiorno-cucina riportato nella planimetria allegata alla presente al n. 10.

La relativa Concessione Edilizia è stata rilasciata il 3 luglio 2001 al n.38 e la relativa documentazione si allega al numero 9.

Dalle planimetrie catastali non emerge l'aggiornamento relativo al suddetto progetto in sanatoria.

4.9 Quesito n. 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”

Premesso che il bene in oggetto di pignoramento riguarda una unità immobiliare e non lotti di terreno, si può affermare che l'appartamento individuato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 15 del Comune di Cosenza, particella 109, sub 15, posto al terzo piano fuori terra, a cui si accede mediante una scala interna, che è a servizio anche degli altri immobili facente parte del fabbricato, ha una distribuzione interna tale da non consentire una divisione dell'immobile in più unità abitative e quindi la realizzazione di un ulteriore accesso necessario agli immobili derivanti dalla suddivisione.

Pertanto l'immobile risulta indivisibile e quindi non vendibile in parti frazionate.

4.10 Quesito n. 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. dell'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa”

Il bene oggetto di pignoramento riguarda un appartamento sito al terzo piano di un fabbricato a più livelli che risulta essere di proprietà dei coniugi

L'immobile è vendibile in un unico lotto.

Pertanto il CTU ha proceduto alla stima dell'intero immobile.

4.11 Quesito n. 11

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

L'immobile è occupato dallo stesso signor

e dalla sua famiglia.

4.12 Quesito n. 12

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

Questo particolare caso non rientra nella procedura in questione.

4.13 Quesito n. 13

“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o di oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Cosenza si è potuto verificare che sull'immobile pignorato non esistono vincoli di nessun tipo; inoltre da indagini esperite è emerso che non esistono né oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o quant'altro.

4.14 Quesito n. 14

“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 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 netto delle suddette correzioni e decurtazioni.”

Il bene oggetto di pignoramento e per il quale si vuole determinare il valore di mercato è un appartamento destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Cosenza, alla Via Popilia n. 76/T, con una superficie lorda di circa 99,70 mq.

È posto al terzo piano fuori terra di un fabbricato a tre livelli, ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un salone, due camere da letto, un bagno, ed un balcone posto sul prospetto Ovest.

L'immobile è riportato al N. C. E. U. del Comune di Cosenza al foglio n. 15 particella 109 sub 15, confina da un lato con il vano scala e con appartamento di altra ditta e presenta affacci liberi su Via Popilia.

Per determinare il **valore di base dell'immobile pignorato** Vb il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "*criterio sintetico comparativo*".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato P_p .

Il metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, sulla cui base il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale ossia determina il **valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile viene scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito, che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "*criterio sintetico comparativo*".

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti “prezzi noti” di beni analoghi a quello da stimare, espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l’inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, con apposite ricognizioni e raccolte di dati presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei “borsini immobiliari” (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it, dati relativi al primo semestre del 2013).

La superficie commerciale

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** S_c , espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale** S_c viene determinata applicando opportuni coefficienti correttivi C_c ai valori delle superfici reali, ottenute dalla misurazione planimetrica delle diverse unità omogenee che compongono l’immobile (superfici residenziali, balconi, garage, cantina e locale tecnico).

I coefficienti correttivi, desunti sulla base dei dati di mercato vigenti nella zona sono:

- Superfici residenziali $C_{c1} = 1$;
- Balconi $C_{c2} = 0,5$;
- Garage $C_{c3} = 0,5$;
- Cantina $C_{c4} = 0,5$;
- Locale Tecnico $C_{c5} = 0,4$;

Il Valore Medio di Zona

Il **valore medio unitario** U è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l’immobile tenendo in considerazione gli elementi che influiscono sul mercato immobiliare vigente nel territorio.

Si è tenuto conto infine delle differenze qualitative dell’immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

La stima dell'immobile sito in Cosenza, Via Popilia, n.76/T.

Il **valore medio unitario U** da utilizzare per la valutazione dell'immobile è stato ragionevolmente assunto pari a **900,00 €/m²**. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale S_c**, si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento** dell'immobile.

Il **più probabile valore di mercato dell'immobile P** in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso **tre macrocoefficienti** da applicare al **valore medio unitario U**.

I macrocoefficienti indicati con i simboli δ , Δ e Ω , sono così articolati:

- δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare degli aspetti funzionali, delle varianti estetiche, delle varianti posizionali, delle varianti dimensionali e delle varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella 4.14.1

Tabella 4.14.1

Coefficients correttivi		
δ	Δ	Ω
0,97	0,97	0,96
Produttoria $\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega$		0,9032

Il **più probabile valore di mercato P** per l'immobile sito in Cosenza, Via Popilia, n.76/T ed identificato al N.C.E.U. al foglio 15 particella 109 sub 10, è determinato quale prodotto del valore medio unitario U per i tre macrocoefficienti e per la superficie commerciale S_c.

La tabella 4.14.2 riporta in sintesi il suddetto valore:

Tabella 4.14.2

Il più probabile prezzo di mercato per il lotto		
Valore medio unitario	Π	Superficie commerciale
900,00 €/m ²	0,9032	95,45 m ²
Più probabile valore di mercato		77.595,00 €

Tabella 4.14.3

PROSPETTO RIEPILOGATIVO		
Descrizione	Appartamento sito nel Comune di Cosenza, Via Popilia, n.76/T	
Descrizione Catastale	N.C.E.U. – Foglio di mappa 15 del Comune di Cosenza – particella 109 – sub 10 – Categoria A3 – Classe 1 – 4 Vani – Rendita € 216,91	
Natura e titolarità giuridica	Immobili – Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	
Limitazioni e vincoli	Nessuno	
PREZZO BASE	Sub 10:	77.595,00 €
	Totale	77.595,00 €

5. Conclusioni

Nel concludere la presente relazione si riportano di seguito le descrizioni sintetiche dei lotti con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base, con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.

Si riporta la tabella 5.1 con di dati di sintesi

Tabella 5.1

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
Descrizione	Appartamento sito nel Comune di Cosenza, Via Popilia, n.76/T
Descrizione Catastale	N.C.E.U. – Foglio di mappa 15 del Comune di Cosenza – particella 109 – sub 10 – Categoria A3 – Classe 1 – 4 Vani – Rendita € 216,91
Natura e titolarità giuridica	Immobili – Proprietà per ½ Proprietà per ½
Limitazioni e vincoli	Nessuno
PREZZO BASE	Sub 10: 77.595,00 €
	Totale 77.595,00 €

Avendo il sottoscritto completato l'incarico conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, rassegnando la presente relazione in tre copie cartacee e su supporto informatico (CD ROM), resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza li, 20 marzo 2014

Il CTU

Ing. Michele Funaro

6. Risposta al 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 relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) 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”.

Alla luce di quanto emerso dalle indagini e dalla documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, al fine di redigere il presente elaborato peritale, si può riassumere quanto segue:

Il bene oggetto di stima consiste in un APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Cosenza, alla Via Popilia n. 76/T di circa 99,70 mq compresi i balconi.

L’immobile oggetto di perizia si trova all’ultimo piano del fabbricato ed ha un’altezza netta interna di 2,70 m, mentre la zona cucina-soggiorno ha un’altezza variabile da un massimo di 2,70 metri ad una altezza minima di 1,95 metri, ha una superficie lorda di mq 99,70 di cui mq 95,45 interni e mq 4,25 di balconi ed è servito da una scala interna del tipo a due rampe per ogni piano con interposto pianerottolo di riposo, la cui pavimentazione è rifinita in granito.

L’immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa n. 15 particella 109 sub 10, così come risulta dagli atti del pignoramento ricade, in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza, in Zona B4 (Aree intensive, edificate e di completamento, con esigenze diffuse di ristrutturazione, realizzate in varie epoche, su impianti urbanistici di formazione spontanea particolarmente disomogenei).

L’immobile risulta dei signori così come risulta dagli atti di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, è emerso che non risultano vincoli locativi gravanti sul bene oggetto di pignoramento né limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi e servitù.

Su di esso insiste un atto di pignoramento, di seguito riportato:

1. TRASCRIZIONE del 21/06/2012 – Registro Particolare n. 13154 – Registro Generale n. 15887 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza Repertorio n. 786/2012 del 22/05/2012 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento è stato stimato pari a € 77.595,00 (euro **SETTANTASETTEMILACINQUECENTONOVANTACINQUE/00**).

7. Elenco allegati

Allegato n.1) Conferimento incarico;

Allegato n.2) Verbale sopralluogo redatto in data 03/12/2013;

Allegato n.3) Visure catastali, Planimetrie catastali;

Allegato n.4) Ispezioni ipotecarie;

Allegato n.5) Atto di compravendita dell'immobile redatto presso lo studio del Notaio Carlo Viggiani in data 10/03/1999;

Allegato n.6) Richiesta documentazione presentata al Comune di Cosenza;
Documentazione prodotta dal Comune di Cosenza;

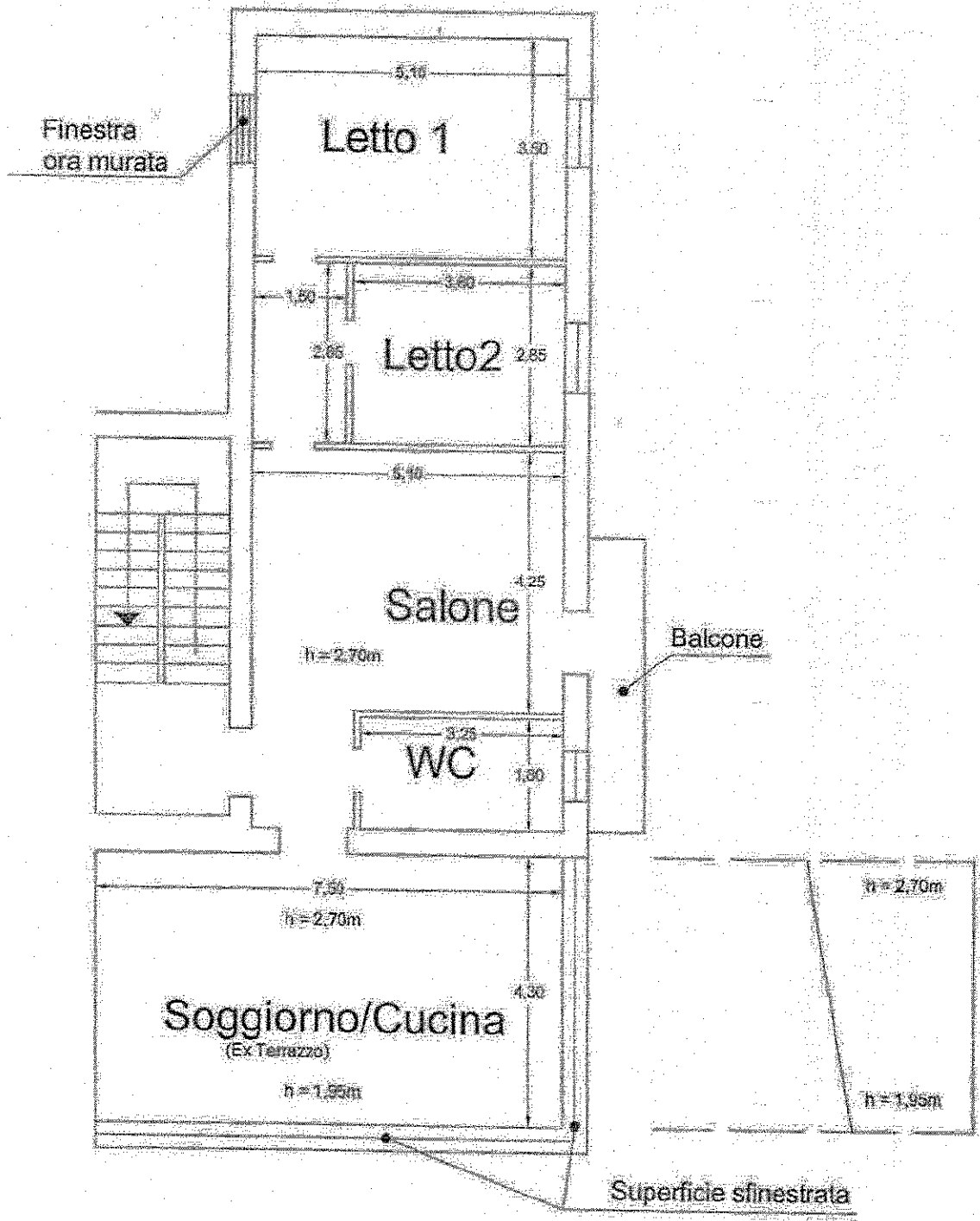
Allegato n.7) Comunicazioni alle parti per sopralluogo e relative ricevute;

Allegato n.8) Istanza presentata in Tribunale in data 29/01/2014;

Allegato n.9) Documentazione prodotta dal Comune di Cosenza relativamente alla sanatoria;

Allegato n.10) Planimetrie;

Allegato n.11) Documentazione fotografica.



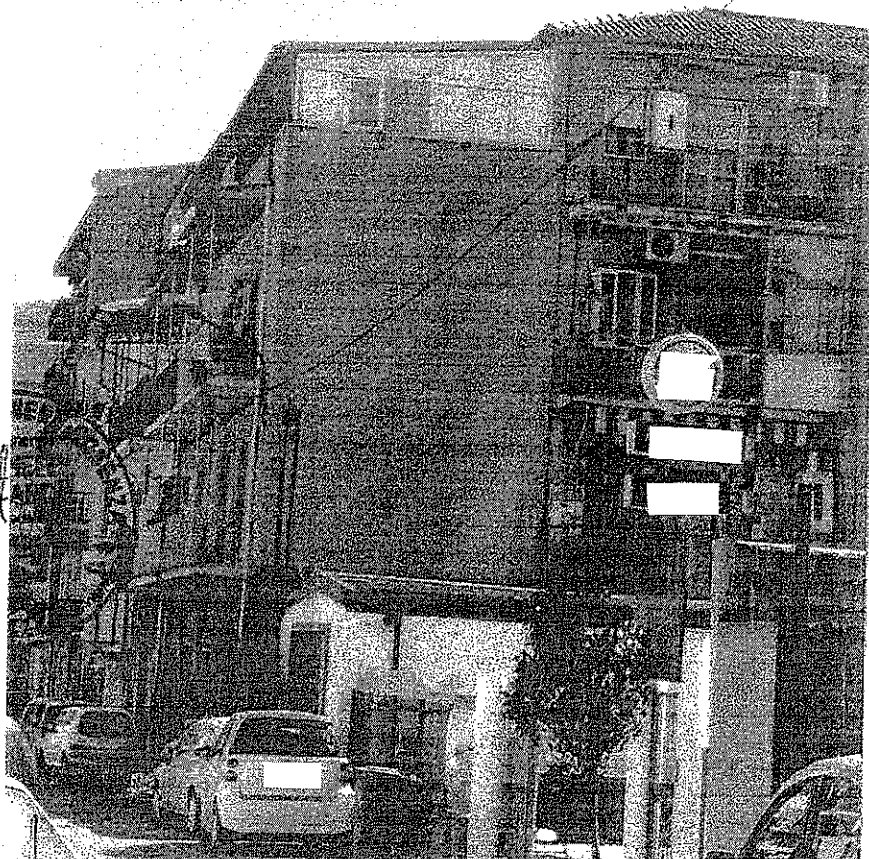


Foto n.1 – Prospetto esterno



Foto n.2 – Salone – vista dall'ingresso

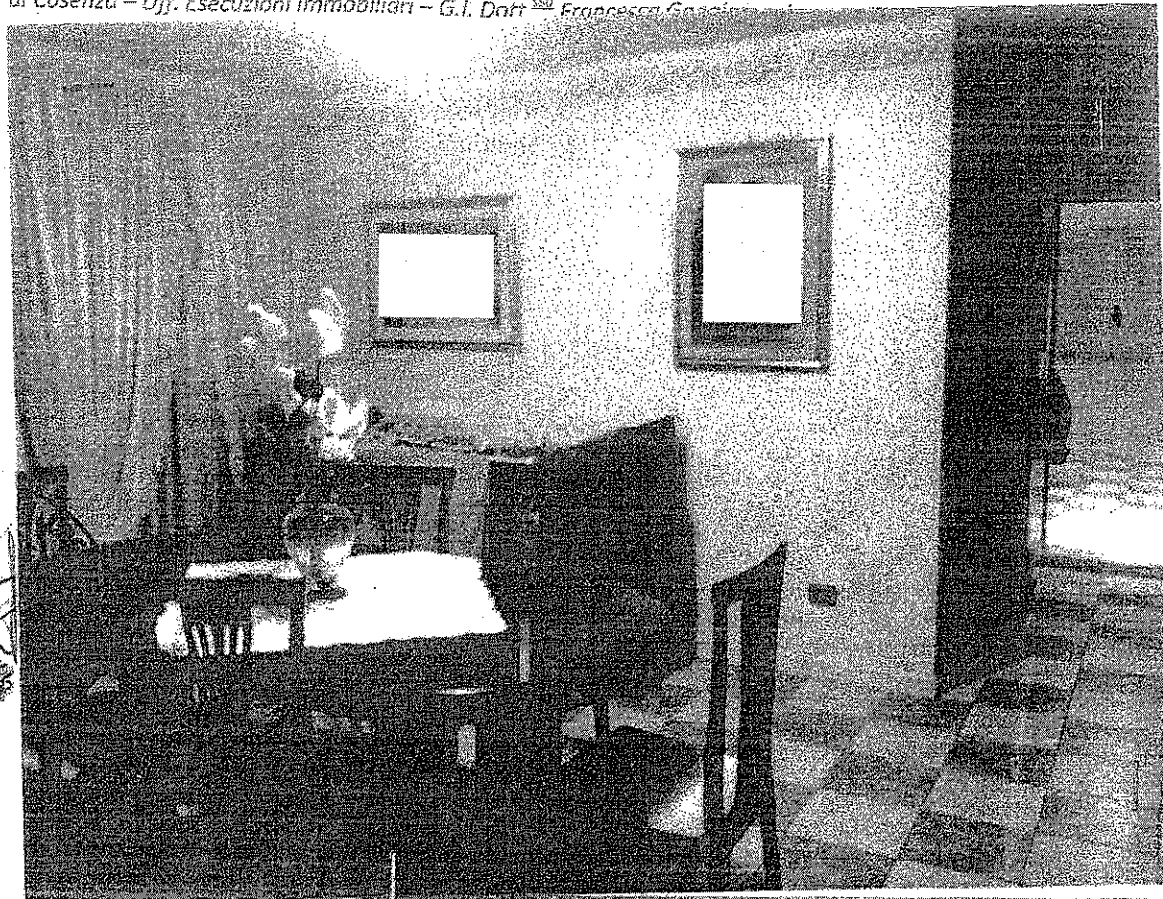


Foto n.3 – Salone – vista dal disimpegno

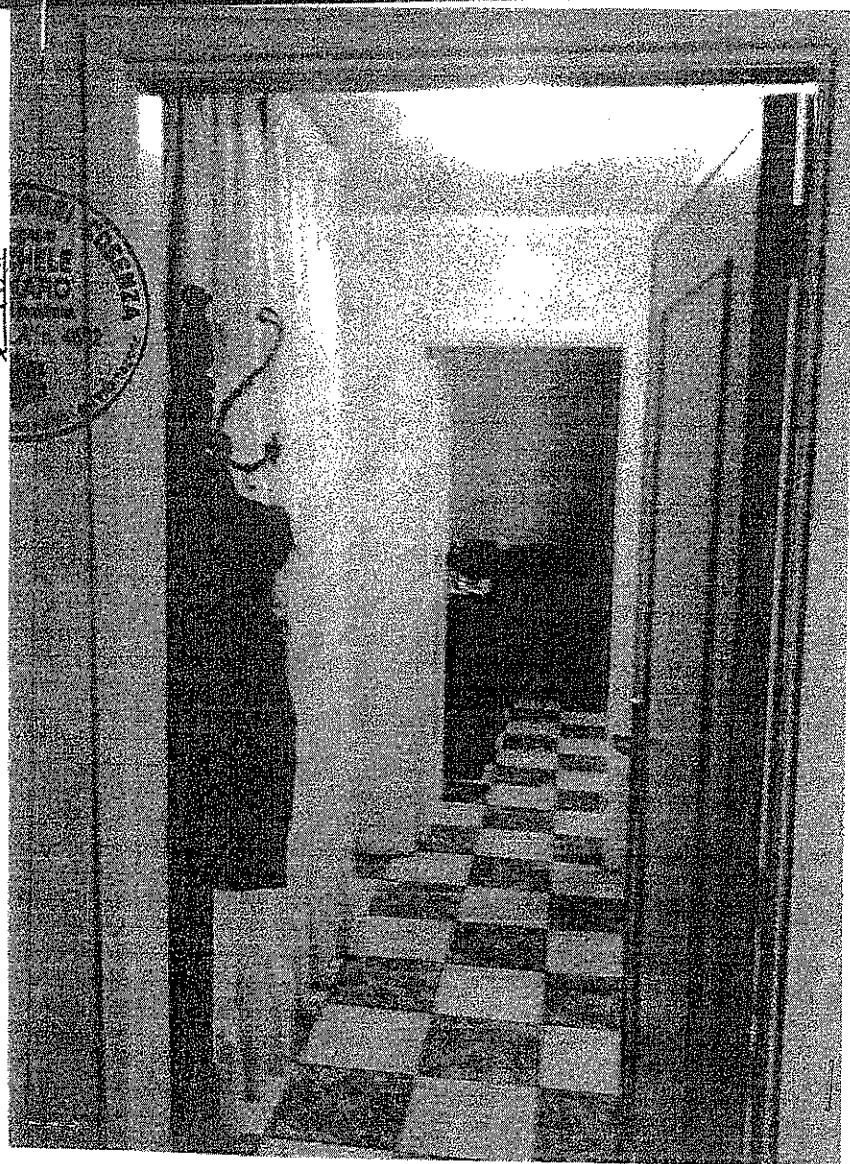
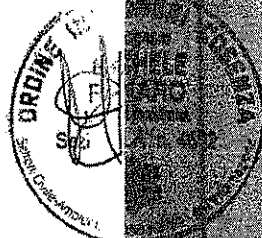


Foto n.4 – Disimpegno

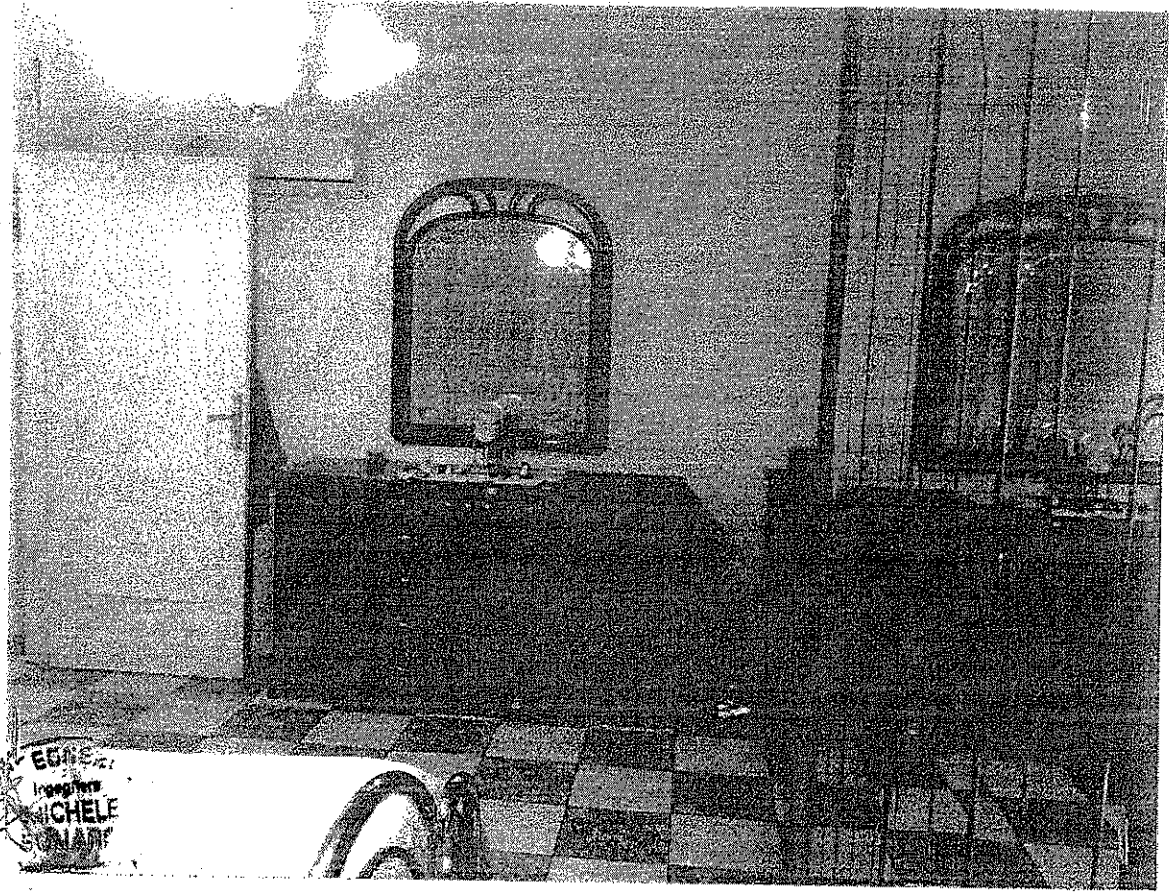


Foto n.5 – Stanza da letto 1 (matrimoniale)

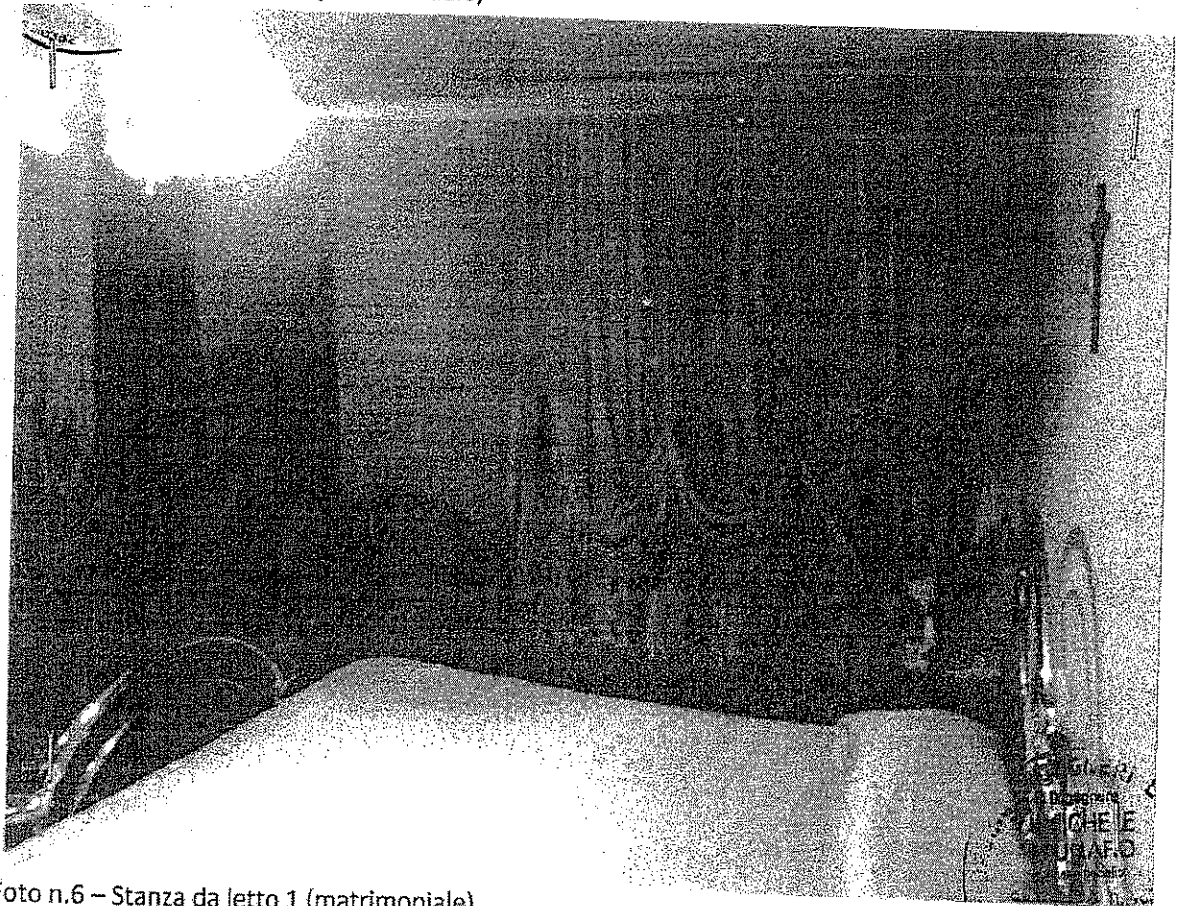


Foto n.6 – Stanza da letto 1 (matrimoniale)

Stampa circolare con il nome "NICHELE" e altri illeggibili caratteri.

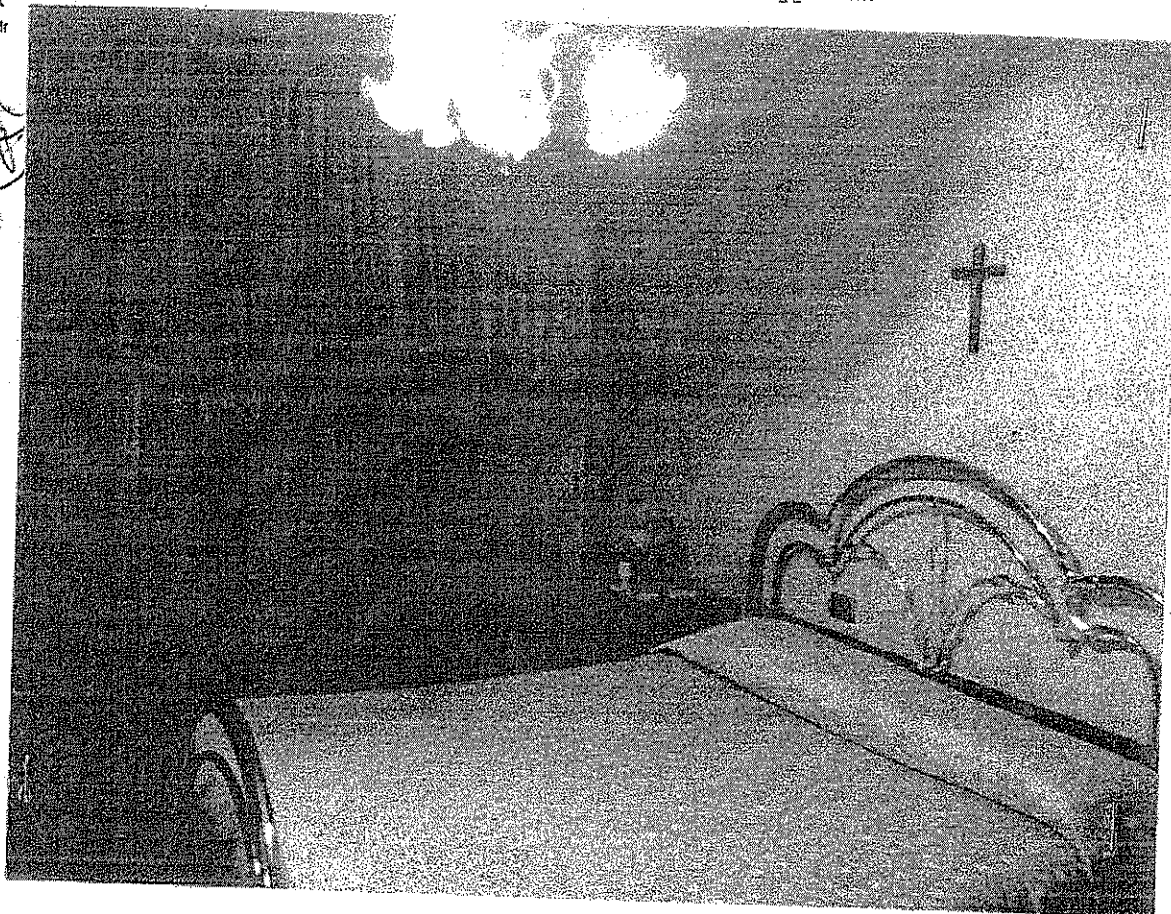


Foto n.7 – Stanza da letto 1 (matrimoniale)

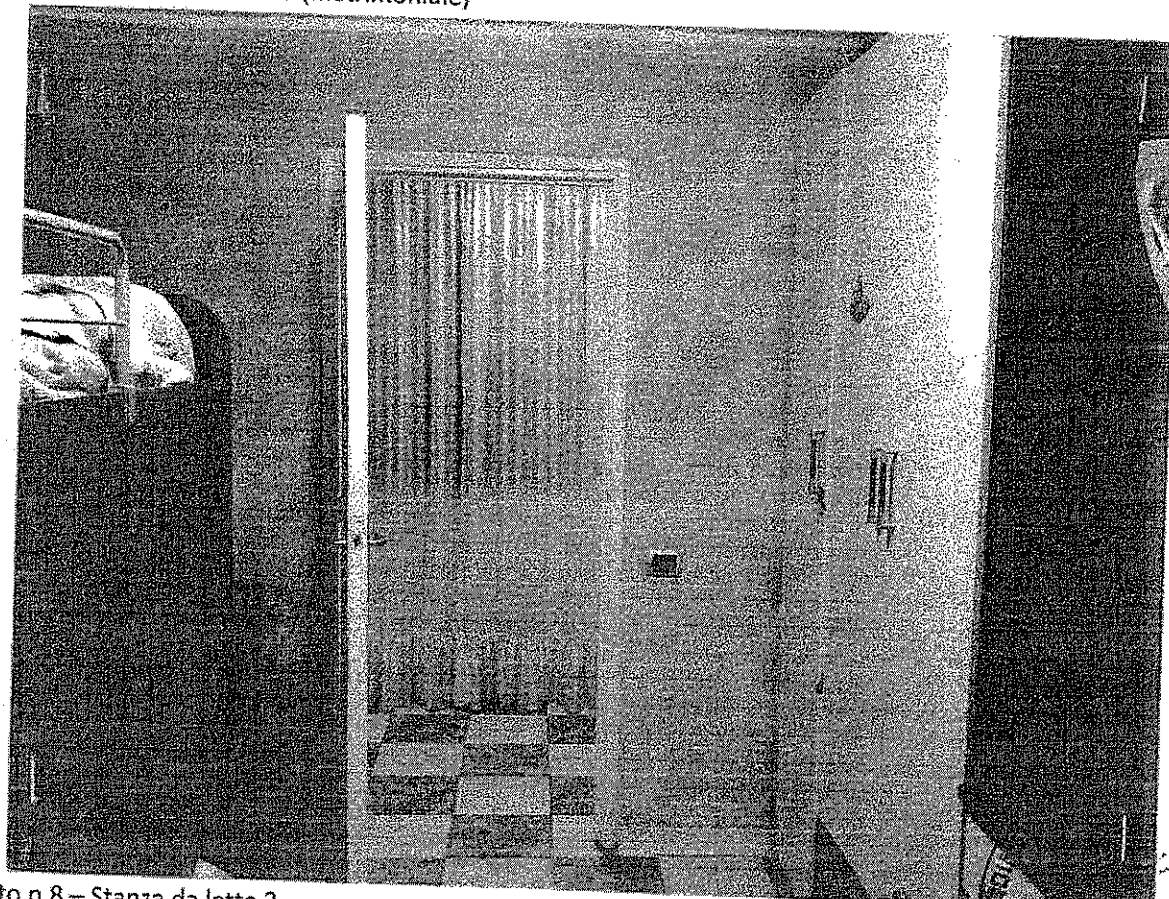
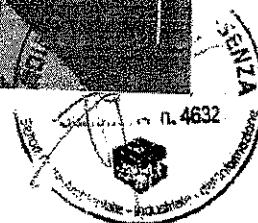


Foto n.8 – Stanza da letto 2



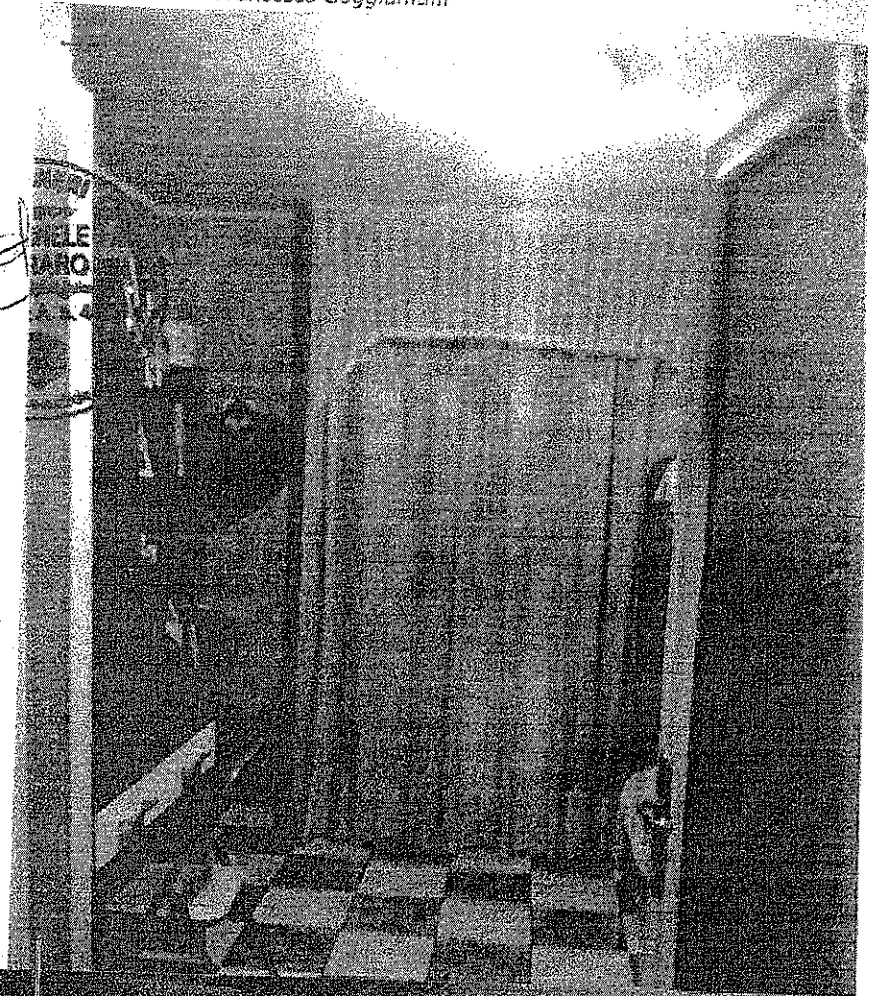


Foto n.9 -- Stanza da letto 2

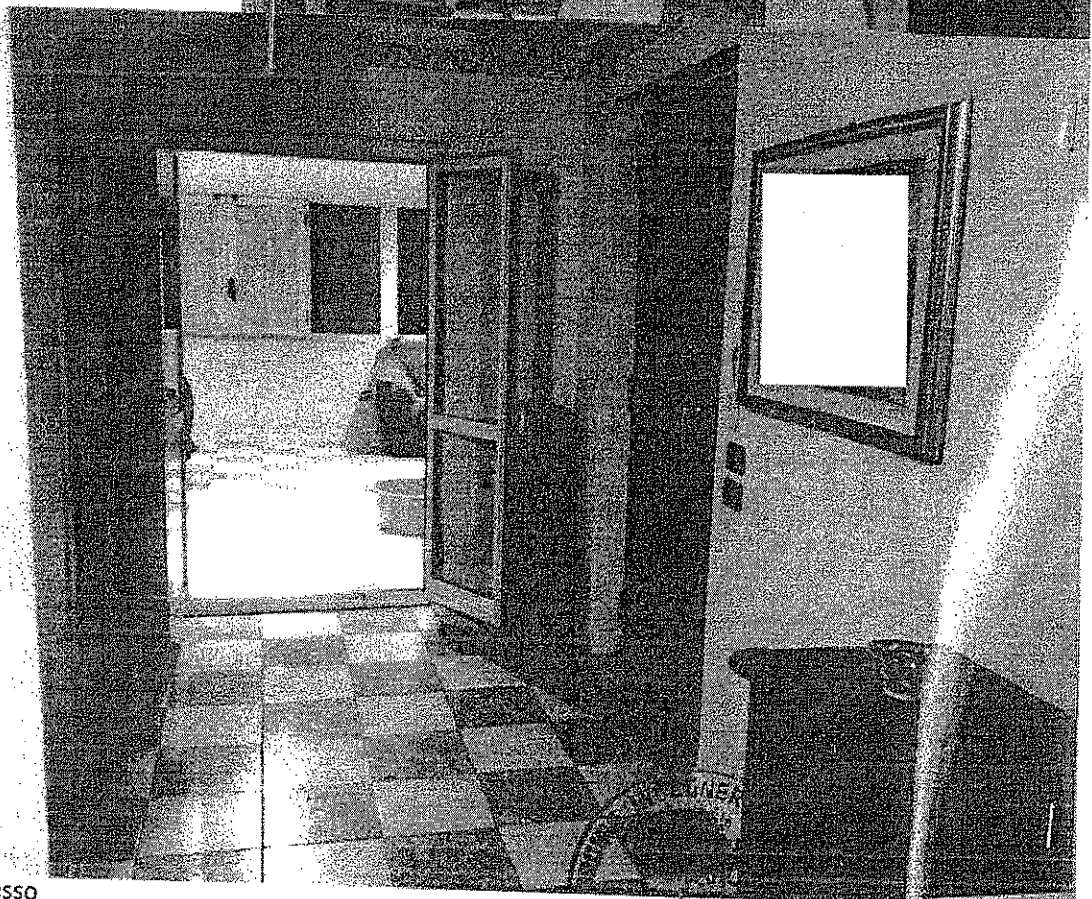


Foto n.10 -- Zona ingresso





Foto n.11 – Ingresso soggiorno-cucina

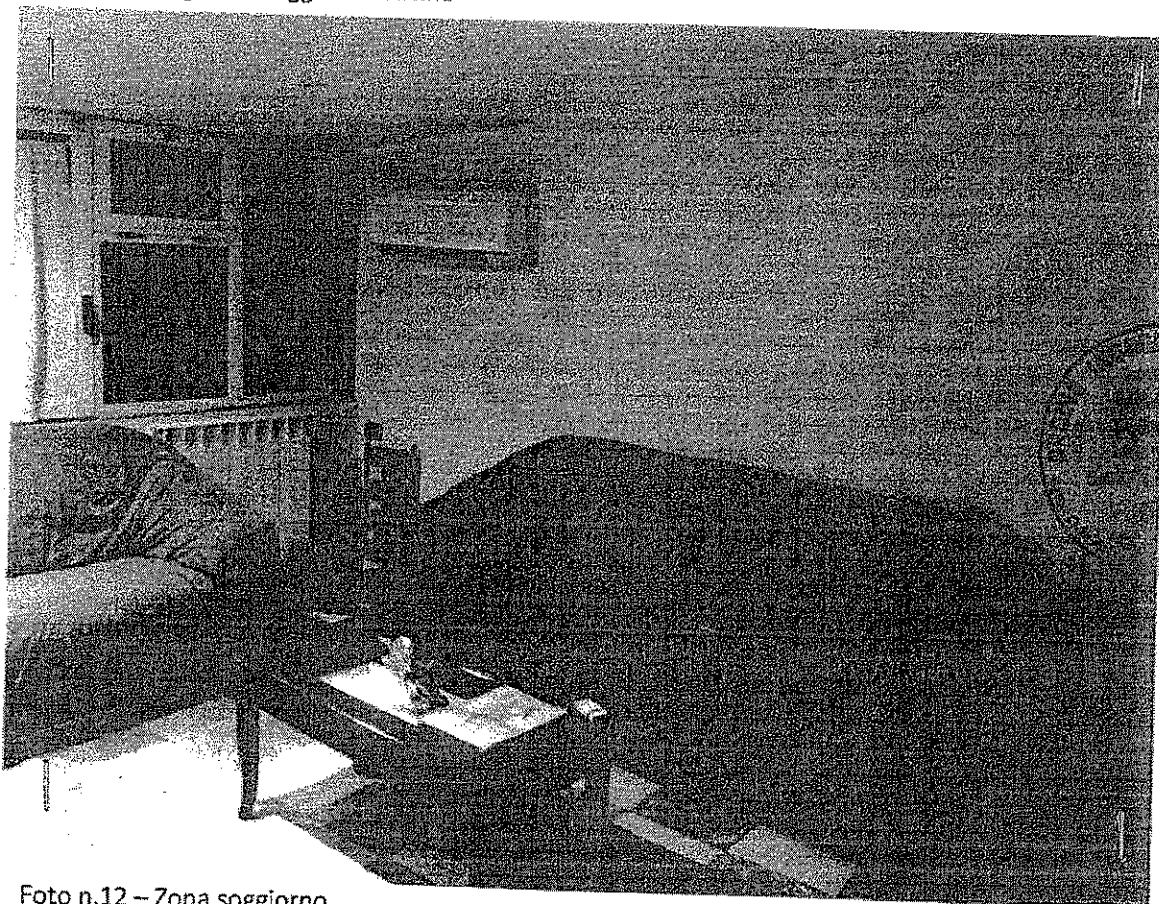
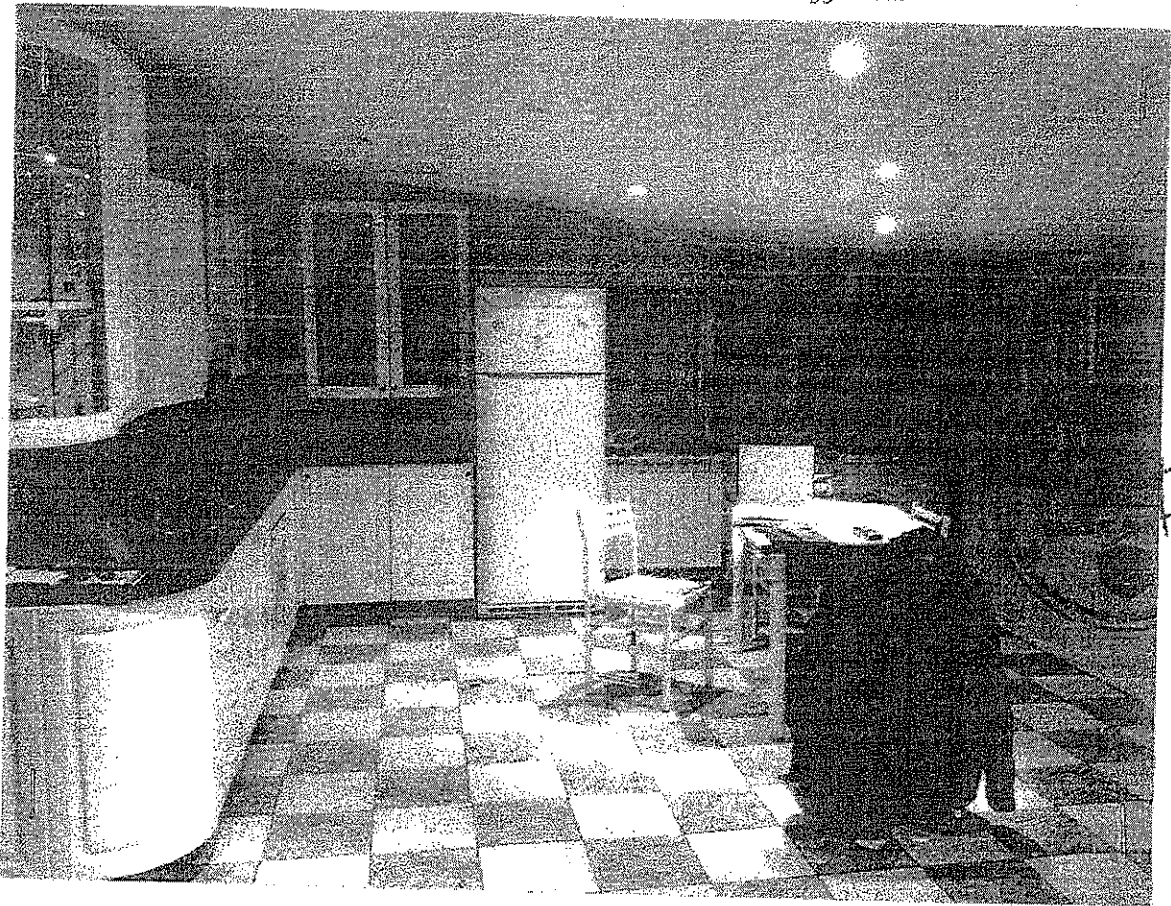
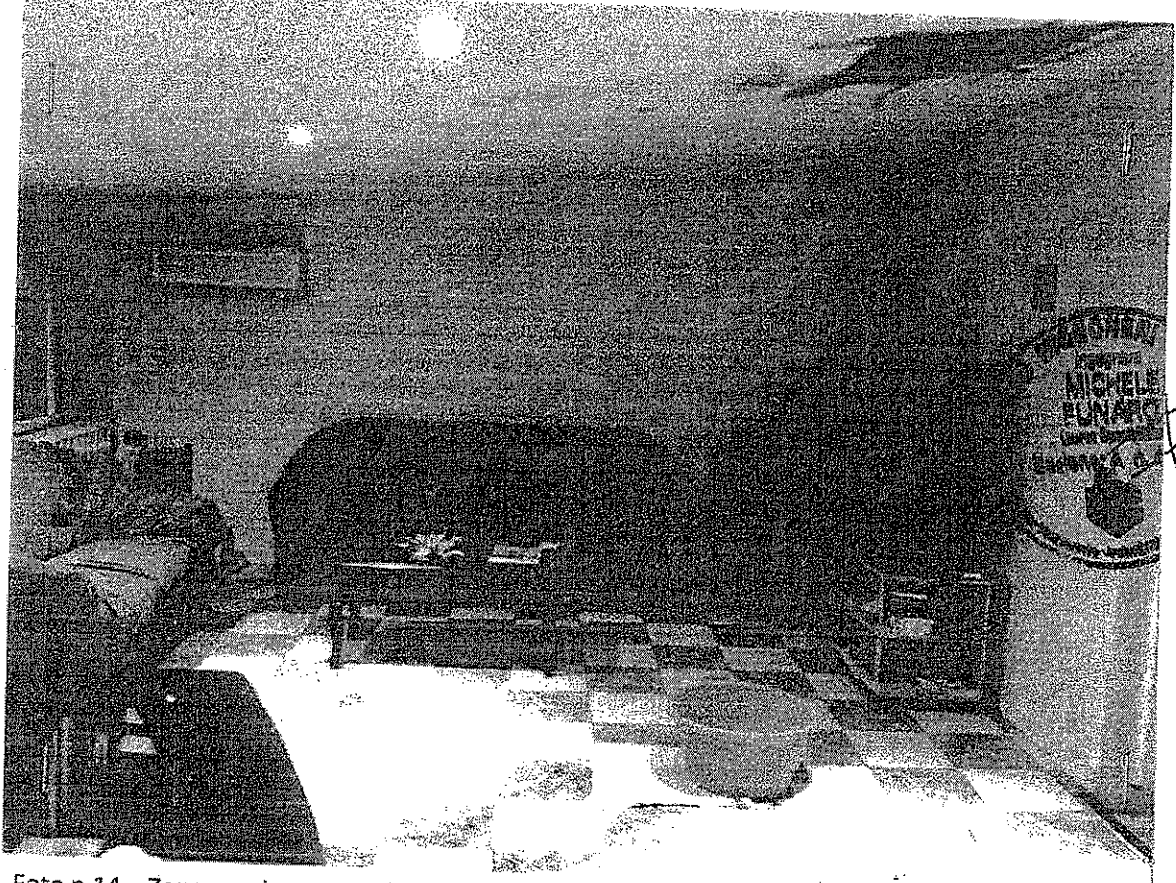


Foto n.12 – Zona soggiorno



COSENZA

Foto n.13 – Zona cucina



COSENZA
MICHELE
BUNARCI
CANTIERI S.p.A.

Foto n.14 – Zona soggiorno con vista copertura e zona amianto

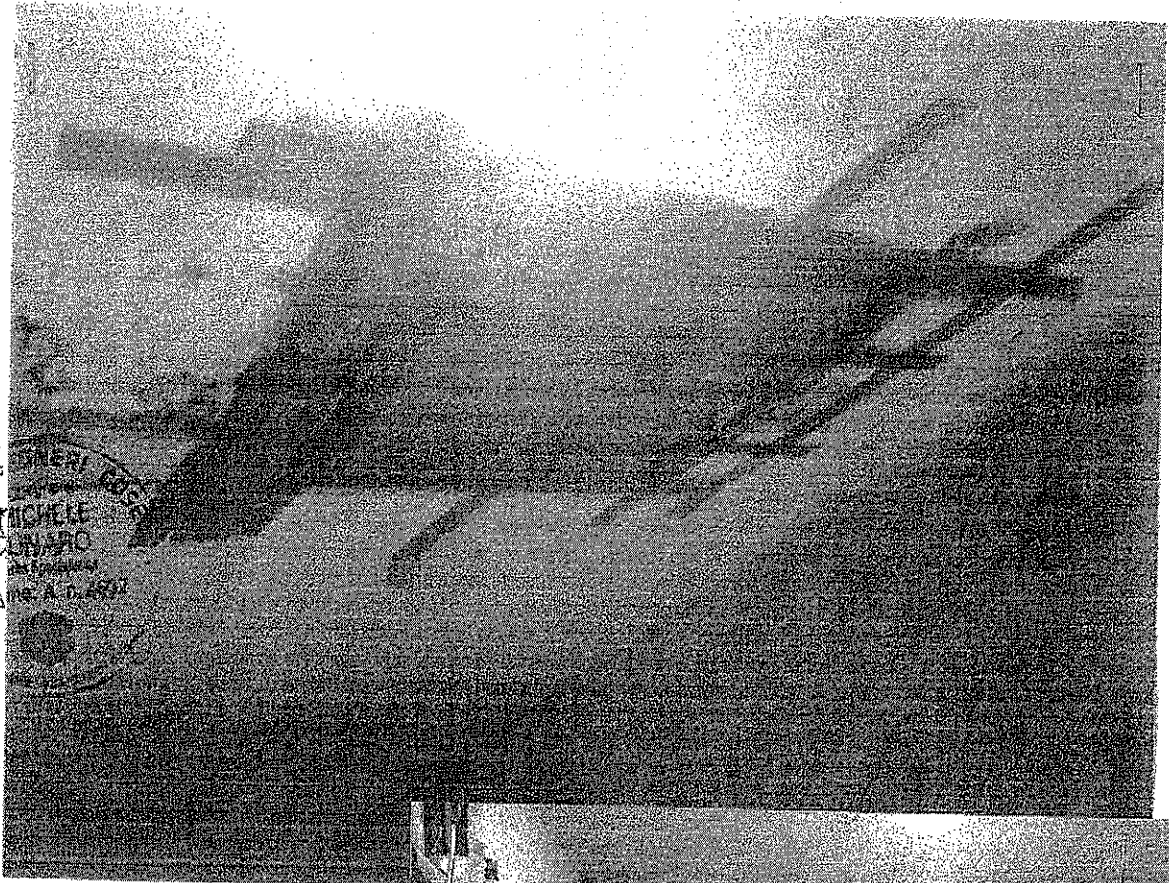


Foto n.15 – Particolare copertura zona a

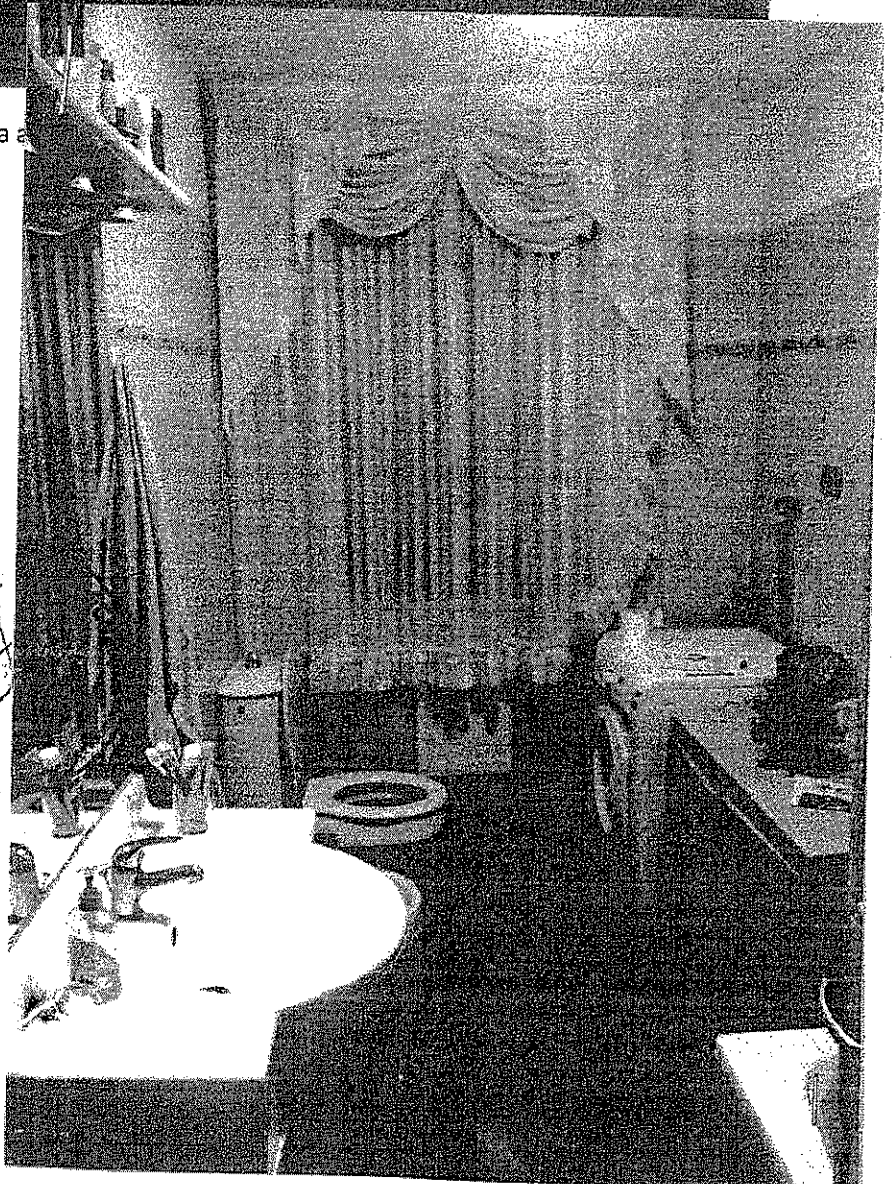


Foto n.16 – Bagno