

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n. 159/2019 R.G.E.I.
vertente tra le parti

██████████ e ██████████

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Ing. Ester Maria Cozza



TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Giusi Ianni, della sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza.

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Ester Maria Cozza, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°6368 sez. A - Settore Civile-Ambientale, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 159/2019 R.G.E.I., vertente tra le parti [REDACTED] e [REDACTED] riguardante la seguente unità immobiliare:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Piccolo (CS) al Catasto Fabbricati Foglio 1, Particella 50, Sub 2, categoria A/4, 3,5 vani.

QUESITI affidati all'esperto con il *Decreto di nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati* del 31/05/2020:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma



- procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
 - 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
 - 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
 - 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in



- pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) 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;
 - 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 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;
 - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e



all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando 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 o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;
- 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 (segnando 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;
- 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).

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Alla presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio è allegata la seguente documentazione:

- Allegato 1: Accettazione Incarico - Giuramento;
- Allegato 2: Richiesta della documentazione agli Uffici dei Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza;



- Allegato 3: Dati Catastali per immobile: visura catastale storica dell'immobile, ispezioni ipotecarie per immobile, ispezioni ipotecarie per immobile con elenco sintetico formalità, trascrizione compravendita, estratto di mappa;
- Allegato 4: Dati Catastali per soggetto: visura catastale per soggetto, ispezioni ipotecarie per soggetto, ispezioni ipotecarie per soggetto con elenco sintetico formalità;
- Allegato 5: Istanza di rasterizzazione planimetria all'Agenzia delle Entrate e relativa risposta;
- Allegato 6: Richiesta della documentazione al Comune;
- Allegato 7: Documentazione del Comune dei Casali del Manco: stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, interrogazione Destinazione Urbanistica, mappa aree fabbricabili, mappa P.R.G., mappa dei Vincoli Urbanistici, aliquote TASI e IMU immobile, Certificato di Residenza Storico;
- Allegato 8: Attestazione della sottoscritta sulla destinazione urbanistica del terreno sul quale è ubicato l'immobile;
- Allegato 9: Richiesta Atto di Compravendita al Notaio [REDACTED];
- Allegato 10: Atto di Compravendita - Notaio [REDACTED];
- Allegato 11: Convocazione sopralluogo, tramite posta elettronica certificata al rappresentate legale del creditore pignorante [REDACTED] e tramite raccomandata A/R al debitore [REDACTED] agli indirizzi indicati negli atti;
- Allegato 12: Verbale n. 1 delle operazioni peritali e di sopralluogo del 17/07/2020 e foto sopralluogo;
- Allegato 13: Verbale n. 2 delle operazioni peritali e di sopralluogo del 22/09/2020 e foto sopralluogo.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali di consulenza sono iniziate in data 06/06/2020, giorno in cui la sottoscritta ha accettato l'incarico.

Per la corretta identificazione del bene la sottoscritta giorno 16/06/2020 ha provveduto ad acquisire la documentazione necessaria presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate (Catasto), al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore ad un ventennio, dei passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato, e ha richiesto i seguenti documenti:

- visura catastale storica dell'immobile;
- ispezioni ipotecarie;
- planimetria catastale;



- estratto di mappa.

Tuttavia, trovandosi a metà giugno con l'inizio delle aperture dovute alle condizioni epidemiologiche nazionali da Covid 19, gli uffici del Territorio non hanno rilasciato la documentazione il giorno stesso ma la stessa si è dovuta recare giorno 18/06/2020 per ritirare i documenti al Catasto e in quella occasione le è stato comunicato di dover fare istanza di rasterizzazione della planimetria e che le ispezioni ipotecarie si stavano eseguendo online su tutto il territorio nazionale e non a sportello.

Pertanto la scrivente giorno 19/06/2020 ha effettuato l'istanza di rasterizzazione della planimetria tramite PEC all'Ufficio del Territorio e ha effettuato l'iscrizione online su Sister (piattaforma dell'Agenzia delle Entrate) per poter effettuare online l'ispezione ipotecaria che l'ufficio non poteva rilasciare a sportello.

Completata ed autorizzata l'iscrizione sulla piattaforma, giorno 24/06/2020 la sottoscritta ha effettuato l'ispezione ipotecaria online (sul sistema informatico Sister dell'Agenzia delle Entrate). Questa è risultata incompleta dell'elenco sintetico delle formalità, in quanto non automaticamente desumibile dalla richiesta sulla piattaforma. La scrivente si è preoccupata il giorno stesso di chiamare sia all'Agenzia di Cosenza sia al numero verde nazionale senza ricevere risposte.

Giorno 25/06/2020 ha provato a ricontattare telefonicamente l'Agenzia di Cosenza senza ricevere risposte e di telefonare al numero verde nazionale. Nel frattempo giorno 25/06/2020, in risposta all'istanza di rasterizzazione della planimetria, l'Ufficio del Catasto ha comunicato che la planimetria non è presente negli uffici catastali, in quanto non è mai stata depositata agli atti.

Il 30/06/2020 la scrivente ha effettuato nuovamente l'ispezione ipotecaria online (sul sistema informatico Sister dell'Agenzia delle Entrate) recuperando l'elenco sintetico delle formalità.

Lo stesso 30/06/2020 la scrivente ha fatto richiesta al Notaio [REDACTED] dell'Atto di Compravendita dell'immobile oggetto di pignoramento.

Giorno 03/07/2020 la stessa ha ritirato la copia dell'Atto di Compravendita presso lo studio del Notaio [REDACTED]

Giorno 24/09/2020 la sottoscritta ha effettuato online le visure e ispezioni ipotecarie per soggetto (sul sistema informatico Sister dell'Agenzia delle Entrate).

Il 07/07/2020 la scrivente si è recata al Comune dei Casali del Manco per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile oggetto di stima e in tale occasione ha richiesto la seguente documentazione:

1. Stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente e relative planimetrie;
2. Certificati di Destinazione Urbanistica;
3. Autorizzazioni o concessioni amministrative della costruzione;



4. Dichiarazione di agibilità dell'immobile;
5. Esistenza/non esistenza di Vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità sui beni;
6. Certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile;
7. Concessione o licenza edilizia ed eventuali atti di sanatoria.

Poiché l'immobile fa parte del nucleo storico formatosi per primo nell'allora Comune di Spezzano Piccolo chiamato "Macchia", quindi antecedente al 1° settembre 1967 e quindi non soggetta a concessioni edilizie, è privo di sanzioni edilizie. Inoltre dato che lo stesso appartiene ad una serie di immobili facenti parte del nucleo storico del paese, è privo di un progetto e non sono presenti in Comune planimetrie. Al Comune le sono state rilasciate gli stralci delle N.T.A. e la stessa ha potuto effettuare il Certificato di Destinazione Urbanistica consultando il Geoportale Comunale.

Giorno 08/07/2020 con posta elettronica certificata e raccomanda A/R la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate la data di sopralluogo, fissata per il 17/07/2020 alle ore 10:00, da effettuare presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare sito nel comune dei Casali del Manco - Spezzano Piccolo (CS) in Via Roma n. 61-63 (ora Via Garibaldi n. 41) e iscritto al N.C.E.U. del Comune di Spezzano Piccolo (CS) al Catasto Fabbricati Foglio 1, Particella 50, Sub 2.

SOPRALLUOGHI

La sottoscritta, previo avviso mediante posta elettronica certificata all' [REDACTED], rappresentante legale della parte creditrice, e mediante raccomandata A/R alla [REDACTED] [REDACTED] per l'accertamento delle condizioni e della consistenza dell'immobile oggetto del presente procedimento, in data 17/07/2020 alle ore 10:00, si è recata in Via Garibaldi n. 41 (ex Via Roma n. 61-63) nel Comune dei Casali del Manco - Spezzano Piccolo (CS) per effettuare le operazioni peritali. La sottoscritta durante il sopralluogo ha scattato alcune fotografie, non ha potuto accedere a tutti i piani dell'immobile, ma solo al piano terra-seminterrato, in quanto il passaggio era ostruito da depositi di materiali di rifiuto e in completo abbandono e pertanto l'accesso senza i presidi necessari risultava anche pericoloso (Allegato 12). La sottoscritta si è recata giorno 22/09/2020 per un secondo sopralluogo (Allegato 13) durante il quale la scrivente ha controllato e verificato le misure esterne ed interne dell'ingresso dell'immobile in base alle planimetrie fornitele dalla [REDACTED]. La superficie dell'immobile, per la definizione del valore di mercato, non rappresenta che uno dei vari elementi che devono essere considerati nella stima immobiliare, nella quale intervengono, nella determinazione del più corretto prezzo di mercato, la considerazione di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.



RISPOSTE AI QUESITI affidati all'esperto con il *Decreto di nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati* del 31/05/2020:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

La sottoscritta, al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni o iscrizioni, e di ricostruire la continuità delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, si è recata presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza e ha confrontato le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità trascritte, a favore e contro, presenti nel Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con le ispezioni ipotecarie che ha richiesto all'Agenzia del Territorio per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Piccolo al Foglio 1, Particella 50, Sub 2 e le ha trovate rispondenti al bene oggetto di pignoramento (Allegato 3).

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

Presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Piccolo al Foglio 1, Particella 50, Sub 2 risultano le seguenti:

- ISCRIZIONE del 23/09/1999 - Registro Particolare 3463 Registro Generale 19290



Pubblico ufficiale DOTT. FRANCESCO GIGLIO Repertorio 18812/6563 del 20/09/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2020 del 23/11/1999 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Iscrizione n. 2075 del 06/08/2019
- TRASCRIZIONE del 10/11/1999 - Registro Particolare 17191 Registro Generale 23189
Pubblico Ufficiale DOTT. FRANCESCO GIGLIO Repertorio 18900/6596 del 13/10/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 03/09/2018 - Registro Particolare 17508 Registro Generale 22441
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1197 del 12/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 06/08/2019 - Registro Particolare 2075 Registro Generale 20785
Pubblico Ufficiale GIGLIO FRANCESCO Repertorio 18812 del 20/09/1999
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3463 del 1999
- TRASCRIZIONE del 15/11/2019 - Registro Particolare 23346 Registro Generale 29790
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2314 del 27/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative al soggetto [REDACTED] risultano le seguenti:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/1999 - Registro Particolare 17191 Registro Generale 23189
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18900/6596 del 13/10/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SPEZZANO PICCOLO(CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE



Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2018 - Registro Particolare 17508 Registro Generale 22441

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1197 del 12/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SPEZZANO PICCOLO(CS)

Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2019 - Registro Particolare 2075 Registro Generale 20785

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18812 del 20/09/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in SPEZZANO PICCOLO(CS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3463 del 1999

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2019 - Registro Particolare 23346 Registro Generale 29790

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2314 del 27/08/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SPEZZANO PICCOLO(CS)

Nota disponibile in formato elettronico

- 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Presso l'Agenzia del Territorio la sottoscritta ha acquisito lo stralcio di mappa (Allegato 3) e presso il Comune si è procurata lo stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente e le relative planimetrie (Allegato 7), dai quali ha potuto attestare la destinazione urbanistica della zona sulla quale ricade il bene (Allegato 8). Negli Allegati 3 e 4 le visure catastali ed ipotecarie



rispettivamente per immobile e per soggetto riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico.

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 ubicato alla "Macchia" nella frazione Spezzano Piccolo dei Casali del Manco in Via Roma n. 61-63 (ora Via Garibaldi n. 41) ed è un fabbricato di due piani oltre il piano terra-seminterrato e il sottotetto. L'immobile è accatastato in categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), in classe 1 e con consistenza 3,5 vani. Ha un'esposizione Nord-Ovest/Nord-Est, una superficie commerciale di circa 160,50 mq, comprensiva di sottotetto, taverna seminterrata e balconcino. Come da verbale n. 1 di sopralluogo (Allegato 12) la stessa non è riuscita a visionare tutti gli ambienti ad eccezione dell'ingresso e dei locali del piano terra-seminterrato. Dall'ingresso è riuscita a scorgere frontalmente una scala che porta ai piani superiori, sulla destra una legnaia, sulla sinistra un'ampia stanza adibita un tempo a cucina (come anche detto dalla [REDACTED]) e visibile anche dall'esterno dalle finestre del piano terra. Gli ambienti si trovano rispondenti alla planimetria fornita dalla signora e le misure esterne, che la scrivente ha preso, si ritrovano coincidenti con le misure esterne della planimetria stessa, che sarebbero di c.a. 45 mq la parte piano



Prospetto principale

terra e di c.a. 25 mq la parte seminterrata adibita a legnaia. Proprio per come specificato nel verbale n. 1 di sopralluogo la stessa si è trovata impossibilitata a visionare gli ambienti del piano primo e secondo e il sottotetto, dato lo stato di abbandono dell'immobile. Secondo le planimetrie consegnate alla scrivente dalla [REDACTED] (Allegato 13), al piano primo si trovano la scala, un'ampia camera da letto con finestra (visibile dal prospetto principale come evidenziato dalla foto), un bagno e un piccolo antibagno con finestra sul prospetto secondario (come visibile dalla foto), per una superficie del piano di c.a. 50 mq. Al piano secondo, sempre secondo le planimetrie, è presente la scala, una piccola camera da letto e una più ampia,



entrambe che si affacciano su con balconcino sulla strada (prospetto principale in foto), un corridoio e dei piccoli spazi semi aperti con una finestra visibile nel prospetto secondario (come visibile in foto), per una superficie del piano di c.a. 53 mq e un balcone di c.a. 2 mq. Il sottotetto copre la superficie sottostante dell'abitazione ed è di c.a. 50 mq. Poiché le misure esterne e quelle interne dell'ingresso si sono trovare rispondenti alle planimetrie fornite dalla signora, si possono ritenere affidabili ai fini della conoscenza complessiva dell'immobile. L'edificio fa parte del centro storico del borgo antico e ricade in una zona del territorio comunale con agglomerati urbani che rivestono



Prospetto secondario

carattere storico, archeologico e di particolare pregio ambientale.

La struttura è in muratura irregolare in pietra non lavorata e con solai in legno, poiché non è stato possibile accedere ai piani superiori non è detto che la stessa struttura possa non avere bisogno di opere di adeguamento o di consolidamento strutturale.

Visto lo stato di abbandono dell'immobile e la penetrazione di roditori, volatili ed altri animali, lo stato di sporcizia e la presenza di materiale di scarto, sarà innanzitutto necessario far eseguire da una ditta qualificata la rimozione di tutto il materiale di scarto e di tutti i rifiuti presenti nell'immobile e conferirli ad un impianto di

discarica specializzato. Solo successivamente sarà possibile e necessario apportare lavori di manutenzione sia ordinaria sia soprattutto straordinaria. Sarà quindi necessario rifare gli impianti: elettrico, di riscaldamento, idrico-sanitario e del gas. Sarà fondamentale cambiare gli infissi esterni in quanto ammalorati e rotti dall'incuria e dagli animali intrufolatisi, così come gli infissi interni. Sarà inoltre necessario eseguire tutte le lavorazioni per rendere l'immobile adatto alla sua destinazione d'uso. Inoltre sarebbe auspicabile anche una ristrutturazione ordinaria per le facciate esterne.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete del gas, pubblica illuminazione. L'immobile è nella zona del centro storico denominata "Macchia" nella quale è presente il nucleo originario del paese, si trova vicino il Palazzo Barrese del XVI secolo circa e vicino la Biblioteca Gullo, biblioteca privata ad accesso pubblico. L'abitazione in oggetto è databile allo stesso periodo storico degli altri immobili della zona e al vicino Palazzo Barrese.

La "Macchia" è costituita da abitazioni storiche, alcune di pregio, altre, come questa oggetto di perizia, prive di un particolare pregio storico-artistico, perlopiù sono immobili disabitati e/o abbandonati. Nella zona non è presente alcuna attività commerciale e alcun servizio, e si trova un poco dislocata rispetto all'agglomerato urbano di Spezzano Piccolo, in quanto la distanza tra le

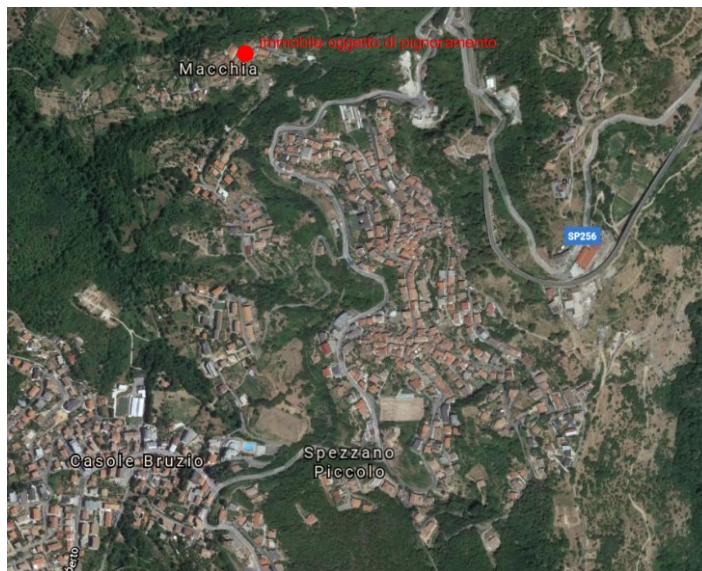


prime costruzioni della “Macchia” e le prime di Spezzano Piccolo distano 350 m circa. L’immobile dista 1,2 km dal centro del paese, 850 m dall’Ufficio Postale, 1,3 km dalla Farmacia.

Lo svincolo della Strada Statale 107 Silana Crotonese è a 1,2 km dall'immobile.

- 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;

Il bene è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Piccolo al Foglio 1, Particella 50, Sub 2 in Via Garibaldi n. 41 (ex Via Roma n. 61-63) del Comune dei Casali del Manco, località Spezzano Piccolo, Macchia. Come si evince dall’estratto di mappa del catastale e dall’aerofotogrammetria, il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile coincide con quello pignorato. Per l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Piccolo al Foglio 1, Particella 50, i confini catastali sono: con Particelle 48, 49, 51 e la ex Via Roma (ora Via Garibaldi).



Aerofotogrammetria con l’individuazione della “Macchia”



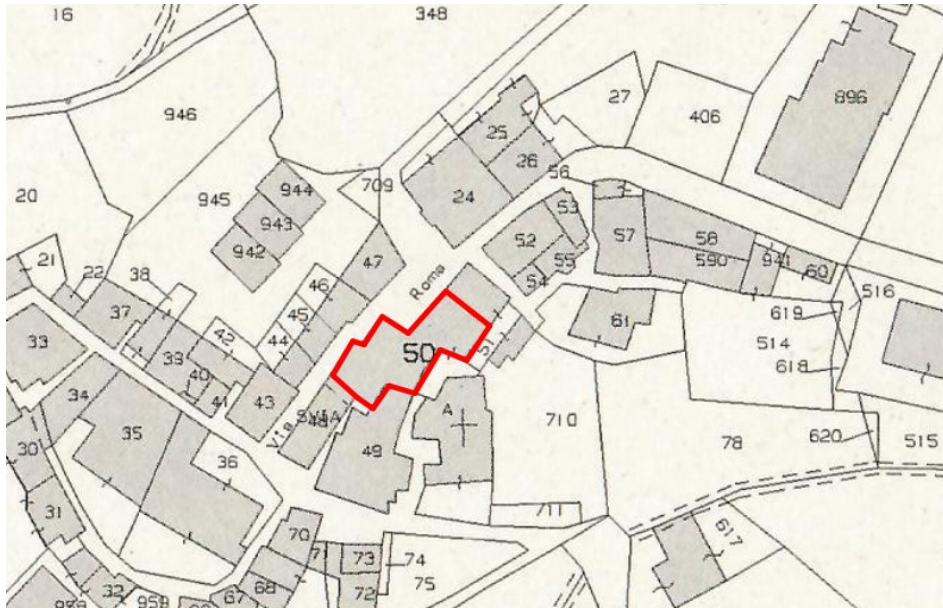


Aerofotogrammetria con l'individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento



Aerofotogrammetria con l'individuazione della palazzina nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima





Estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella del bene oggetto di stima

- 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;

La visura catastale risulta correttamente intestata a [REDACTED] mentre non risulta depositata alcuna planimetria catastale.

Pertanto la planimetria catastale dovrà essere redatta e depositata agli Uffici del Catasto. Il costo prevede circa:

- 1.500,00 € onorario professionista, esclusi oneri fiscali;
- 50,00 € servizi di segreteria (Docfa) per inserimento planimetria catastale categoria A per ogni unità;

per un totale di circa 1.550,00 €.

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

L'immobile ricade nella Zona A (Zona Centro Storico), non è presente alcun vincolo PAI, né Rete Natura 2000, né Idrogeologico Forestale, né dei Beni Culturali e Paesaggistici, né Incendi, come si evince sia dalle Mappe del Geoportale della città di Spezzano Piccolo degli stralci delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente (Allegato 7), sia dall'Attestazione della sottoscritta (Allegato 8). Si tratta di una zona quasi ormai disabitata e/o abbandonata interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, archeologico e di particolare pregio ambientale, e che in esse viene applicata la normativa relativa al piano di recupero della ex legge 457 del 05/08/1978 secondo il P.R.G. comunale. La zona presenta alcuni immobili di rilievo e pregio storico e molti altri di scarso



o medio rilievo. La stessa è scarsamente abitata ed è priva di alcune opere di urbanizzazione primaria, come gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli e gli spazi di verde attrezzato, e di molte opere di urbanizzazione secondaria, presenti invece nel centro di Spezzano Piccolo.

- 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 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

La costruzione è stata realizzata prima del 1942, e quindi prima del 01/09/1967, così come dichiarato nell'Atto di Compravendita del 13/10/1999 registrato a Cosenza, Repertorio n. 18900/6596 del 13/10/1999, Registro Particolare 17191 Registro Generale 23189, trascritto il 10/11/1999. Essendo un immobile del centro storico, del XVI secolo circa, non è applicabile alcuna concessione o autorizzazione amministrativa.

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto



provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene è da vendere in un unico lotto, rappresentando un'unica abitazione, con unico accesso ed unico collegamento verticale tra i piani.

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;

Il bene è pignorato per intero ed è da vendere come unico lotto, come sopra specificato.

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

Il bene risulta di piena proprietà della [REDAZIONE], come dall'Atto di Compravendita del 13/10/1999 registrato a Cosenza dal Pubblico Ufficiale Dott. [REDAZIONE], Repertorio n. 18900/6596 del 13/10/1999, Registro Particolare 17191 Registro Generale 23189, trascritto il 10/11/1999 (Allegato 10). L'immobile risulta abbandonato, ad uso deposito e con materiale di scarto e di scarico, con penetrazione di roditori, volatili ed eventuali altri animali. Presso gli uffici del Comune dei Casali del Manco - Spezzano Piccolo risultava residente la [REDAZIONE] [REDAZIONE] dal 25/10/1999 al 16/04/2003, data in cui è emigrata al Comune di Cosenza, nel quale è residente. Nell'immobile oggetto di stima non risulta alcun residente, oltre a non poterci risiedere alcuna persona dato lo stato di abbandono in cui si trova l'immobile stesso.



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

L'immobile non è abitato da nessuno, né alcuno potrebbe risiedervi, dato lo stato di abbandono in cui si trova.

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 (segnando 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'immobile ricade nella Zona A (Zona Centro Storico), non è presente alcun vincolo PAI, né Rete Natura 2000, né Idrogeologico Forestale, né dei Beni Culturali e Paesaggistici, né Incendi, come si evince sia dalle Mappe del Geoportale della città di Spezzano Piccolo degli stralci delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente (Allegato 7), sia dall'Attestazione della sottoscritta (Allegato 8).

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

Le spese di gestione risultano al momento essere quelle delle utenze di rifiuti e acqua, per quanto riguarda quelle di gas e corrente elettrica sono stati sospesi i contratti di gestione delle reti in quanto l'immobile è abbandonato e non abitato.

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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per



eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

L'immobile pignorato è ubicato alla "Macchia" nella frazione Spezzano Piccolo dei Casali del Manco in Via Garibaldi n. 41 (ex Via Roma n. 61-63) ed è un fabbricato di due piani oltre il piano terra-seminterrato e il sottotetto. L'immobile è accatastato in categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), in classe 1 e con consistenza 3,5 vani. Ha un'esposizione Nord-Ovest/Nord-Est, una superficie commerciale di circa 160,50 mq, comprensiva di sottotetto, taverna seminterrata e balconcino. Come da verbale n. 1 di sopralluogo (Allegato 12) la stessa non è riuscita a visionare tutti gli ambienti ad eccezione dell'ingresso e dei locali del piano terra-seminterrato. Dall'ingresso è riuscita a scorgere frontalmente una scala che porta ai piani superiori, sulla destra una legnaia, sulla sinistra un'ampia stanza adibita un tempo a cucina (come anche detto dalla [REDACTED]) e visibile anche dall'esterno dalle finestre del piano terra. Gli ambienti si trovano rispondenti alla planimetria fornita dalla signora e le misure esterne, che la scrivente ha preso, si ritrovano coincidenti con le misure della planimetria stessa. Poiché le misure esterne e quelle interne dell'ingresso si sono trovate rispondenti alle planimetrie fornite dalla signora, si possono ritenere affidabili ai fini della conoscenza complessiva dell'immobile. L'edificio fa parte del centro storico del borgo antico e ricade in una zona del territorio comunale con agglomerati urbani che rivestono carattere storico, archeologico e di particolare pregio ambientale. La struttura è in muratura irregolare in pietra non lavorata e con solai in legno, poiché non è stato possibile accedere ai piani superiori non è detto che la stessa struttura possa non avere bisogno di opere di adeguamento o di consolidamento strutturale. Visto lo stato di abbandono dell'immobile e la penetrazione di roditori, volatili ed altri animali, lo stato di sporcizia e la presenza di materiale di scarto, sarà innanzitutto necessario far eseguire da una ditta qualificata la rimozione di tutto il materiale di scarto e di tutti i rifiuti presenti nell'immobile e conferirli ad un impianto di discarica specializzato. Solo successivamente sarà possibile e necessario apportare lavori di manutenzione sia ordinaria sia soprattutto straordinaria. Sarà quindi necessario rifare gli impianti: elettrico, di riscaldamento, idrico-sanitario e del gas. Sarà fondamentale cambiare gli infissi esterni in quanto ammalorati e rotti dall'incuria e dagli animali intrufolatisi, così come gli infissi interni. Sarà inoltre necessario eseguire tutte le lavorazioni per rendere l'immobile adatto alla sua destinazione d'uso. Inoltre sarebbe auspicabile anche una ristrutturazione ordinaria per le facciate esterne.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria quali rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete del gas, pubblica illuminazione. L'immobile è nella zona del centro storico denominata "Macchia" nella quale è presente il nucleo originario del paese, si trova vicino il Palazzo Barrese del XVI secolo circa e vicino la Biblioteca Gullo, biblioteca privata ad accesso pubblico.



L'abitazione in oggetto è databile allo stesso periodo storico degli altri immobili della zona e al vicino Palazzo Barrese.

La "Macchia" è costituita da abitazioni storiche, alcune di pregio, altre, come questa oggetto di perizia, prive di un particolare pregio storico-artistico, perlopiù sono immobili disabitati e/o abbandonati. Nella zona non è presente alcuna attività commerciale e alcun servizio, e si trova un poco dislocata rispetto all'agglomerato urbano di Spezzano Piccolo.

La stima dell'immobile è effettuata sulla base di precise indagini e analisi comparative, e non rappresenta il prezzo di vendita del bene ma soltanto il suo più probabile valore di mercato. È stato utilizzato il metodo sintetico comparativo all'interno del Market Comparison Approach per la valutazione dell'immobile, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili. Le fonti di informazioni utilizzate nella stima sono state le agenzie immobiliari, le ricerche su internet relativamente a beni simili e le quotazioni OMI riportate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

La scelta del più probabile valore di mercato ottenuto tiene conto delle indagini svolte, sia prendendo in esame immobili simili sia considerando tutte le condizioni, di natura tecnica, funzionale ed economica dello stesso immobile andando a correggere i prezzi di mercato con i prezzi marginali relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. A tal fine, sono stati considerati i seguenti fattori: il livello di piano; le caratteristiche costruttive e di rifinitura; lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile; la luminosità ed esposizione; la vetustà della costruzione; la presenza e lo stato degli impianti tecnologici; le caratteristiche ambientali e di inserimento urbano, peculiari della zona in cui è ubicata l'immobile. Tali fattori di comparazione presi in considerazione hanno determinato dei coefficienti correttivi che, applicati ai prezzi unitari, hanno determinato il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di stima. Alla luce di tutte le considerazioni e tecniche di calcolo espone, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, considerando la variabilità di valori di mercato riscontrati nelle ricerche che oscillano tra 495 €/mq e 690 €/mq, viene utilizzato il valore medio di mercato a metro quadrato: 592,50 €/mq.

A tale valore vanno applicati i coefficienti correttivi e di differenziazione di cui sopra, precisamente sono stati utilizzati i seguenti:

Piano immobile	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Con un piano sopraelevato	-10%	-10%
Con due piani sopraelevati	-3%	-15%



Stato di conservazione immobile	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno	-5%

Esposizione	Coefficiente di merito
NO-NE	-3%
N-S	0%
E-O, S	+3%

Età edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
> 40 anni	+10%	0%	-15%

Impianto elettrico	Coefficiente di merito
Presente e a norma, eseguito da meno 10 anni	+5%
Presente e a norma, eseguito da più 10 anni	0%
Presente con necessità di piccolo intervento	-3%
Assente	-5%

Impianto di riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Centralizzato	0%



Assente	-5%
---------	-----

Impianto idrico-sanitario	Coefficiente di merito
Presente e a norma, eseguito da meno 10 anni	+5%
Presente e a norma, eseguito da più 10 anni	0%
Presente con necessità di piccolo intervento	-3%
Assente	-5%

Zona ubicazione immobile	Coefficiente di merito
Periferica	-5%
Centrale	+5%

Applicando i coefficienti correttivi e le spese per redigere e depositare la planimetria agli Uffici Catastali, la stima del valore dell'immobile e della pertinenza raggiunge i:

33.635,61 €.

È stato chiesto al CTU nel quesito di procedere all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e di indicare il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni. Da questa decurtazione si è ottenuto il valore di stima totale arrotondato pari a

28.600,00 €.

CONCLUSIONI

La scrivente riafferma che la stima dei beni rappresenta il più probabile valore di mercato degli stessi, e la superficie commerciale dell'immobile non è la sola caratteristica determinante, ma sono rilevanti anche e soprattutto lo stato di conservazione dell'immobile, i materiali di costruzione, le rifiniture, la posizione, la presenza di servizi nella zona, tutte caratteristiche che possono far aumentare o diminuire il pregio dei beni.

Rende, 25/09/2020

