

*Studio di Architettura
Arch. Daniela Lavarra*

*Via Scipione Valentini n° 1 – Castrolibero – Cosenza
Tel 0984853018 cell. 3389558254
e-mail: danyarch@virgilio.it
pec: daniela.lavarra@archiworldspec.it*

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnico d'ufficio

Procedura esecutiva immobiliare n° 96/2015

Giudice relatore: Dott.ssa Stefania Antico

Creditore: Banca Carime S.p.A.

Debitore:

*Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Daniela Lavarra*



INDICE

• Premessa	2
• Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
• Risposte ai quesiti del mandato	8
• Conclusioni	28

Elenco Allegati

Allegato n. 1 - “Richiesta accesso ai documenti Archivio Catastale”
 - “Visura, planimetria e foglio di mappa catastale”

Allegato n. 2 “Richiesta di accesso formale agli atti amministrativi – Comune di Rende”

Allegato n. 3 - “Copie Concessioni Edilizie – Comune di Rende”
 - “Copia progetto Comune di Rende”

Allegato n. 4 “Comunicazioni operazioni peritali con sopralluogo”

Allegato n. 5 “Verbale di sopralluogo”

Allegato n. 6 “Documentazione fotografica”.

Allegato n. 7 “Stralcio zonizzazione e Norme tecniche di Attuazione – Comune di Rende”.

Allegato n. 8 - “Quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate”
 - “Proposte di vendita di varie agenzie della zona”



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare n° 96/2015

Giudice relatore: Dott.ssa Stefania Antico

Creditore: Banca Carime S.p.A.

Debitore:

• **Premessa**

La sottoscritta Architetto Daniela Lavarra nata a Cosenza, il 08/11/1968, con studio a Castrolibero – CS alla Via Scipione Valentini n° 1 ed iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n° 1061, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale Civile di Cosenza nella procedura esecutiva n° 96/2015 dal Giudice Dott.ssa Stefania Antico

Invitata a comparire all'udienza del 29 maggio 2017 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, che si articola nei seguenti quesiti:

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



2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, 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 della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
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'identificazione 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 ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia



ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o 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 la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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



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

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
2. depositi **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, via telematica (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
3. invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4. entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
5. nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
6. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
7. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché



tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;
- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo un attento studio dei fascicoli d'ufficio, ritirati presso il Tribunale di Cosenza, per l'espletamento del mandato ho effettuato delle ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e presso gli uffici del Comune di Rende Settore Urbanistica e Programmi Complessi.

Producendo i seguenti allegati:

Allegato n. 1 - "Richiesta accesso ai documenti Archivio Catastale"
 - *"Visura, planimetria e foglio di mappa catastale"*

Allegato n. 2 "Richiesta di accesso ad atti amministrativi - Comune di Rende"

Allegato n. 3 "Copie Concessioni Edilizie – Comune di Rende"
 - *"Copia progetto Comune di Rende"*

Il giorno 26 giugno 2017 alle ore 10:30, previo regolare avviso, tramite raccomandata A.R. e pec, alle parti, mi sono recata sui luoghi di causa per effettuare il sopralluogo dell'immobile, precisamente in Rende località Quattromiglia alla Via E. Fermi n. 22.

Nel corso del sopralluogo era presenti;

- la signora

Ho effettuato un accertamento dello stato dei luoghi con un rilievo metrico per verificare la corrispondenza alle planimetrie catastali ed il rilievo fotografico così come viene riportato nel verbale di sopralluogo allegato.

Allegato n. 4 "Comunicazioni operazioni peritali con sopralluogo"

Allegato n. 5 "Verbale di sopralluogo"

Allegato n. 6 "Documentazione fotografica".

- **Risposte ai quesiti del mandato**

Quesito n° 1 *"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni*



anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi 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”:

Per l'immobile pignorato risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile.

In particolare risulta copia della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Notaio Dott. Enrico Siracusano.

L'immobile risulta pervenuto alla signora _____ con atto di acquisto redatto dal Notaio Leucio Gissonna in data 30/05/1991 rep. 115279 trascritto in data 03/06/1991 ai nn° 11918/10122.

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)”:*

Gli atti pregiudizievoli sul bene oggetto di pignoramento risultano:

- Ipoteca volontaria di € 200.000,00 a favore di Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza, con atto redatto dal Notaio Maria Gissonna in data 03/12/2008 rep. 2965 iscritta in data 04/12/2008 ai nn° 51275 / 5789
- Pignoramento immobiliare a favore di banca Carime S.p.A. notificata dall'Ufficio del Tribunale di Cosenza in data 20/03/2015 rep. 266 trascritto in data 17/04/2015 ai nn° 8442 / 6970.



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”;*

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Catasto Urbano di Cosenza ho acquisito l’elaborato grafico (planimetria) del bene oggetto di pignoramento dal quale si evince la corretta identificazione.

L’immobile è così distinto:

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo/Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	149	4	E. Fermi P2 int. 4	A/3	1	4 vani	€ 196,25

L’unità immobiliare risulta così intestata;

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri
		proprietà per 1000/1000

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 della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Nel corso del sopralluogo, in data 26 giugno 2017, ho effettuato il rilievo metrico per rilevare la corrispondenza alle planimetrie catastali presenti ed alcuni rilievi fotografici per documentarne lo stato.

L'appartamento si trova nel Comune di Rende località Quattromiglia alla Via E. Fermi n. 22 ed è situato al piano secondo interno 4 di un fabbricato caratterizzato da struttura portante in cemento armato, con tompagnature in muratura di mattoni forati.

La tipologia edilizia è di tipo economico, con opere di finitura nel complesso ordinario, il fabbricato con forma regolare presenta tre piani fuori terra più un piano terra adibito a garage.

Esternamente è rifinito con intonaco civile liscio colorato.

L'accesso è garantito da un cancello pedonale e da una scala di comunicazione verticale che collega i tre piani.

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina due camere da letto e un bagno con una superficie calpestabile interna di mq 64,52 e di mq 32,66 di balconi.

La pavimentazione degli ambienti interni risulta in maioliche chiare, mentre sui balconi la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle tipo cotto, le pareti sono tutte tinteggiate e il bagno e la cucina presentano un rivestimento in maioliche. Le porte interne e gli infissi sono di tipo economico e in buono stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e termico.

La zona dove si trova l'immobile è urbanizzata ed è caratterizzata da una serie di servizi come centri commerciali, negozi di vario genere, farmacie, bar e molte attività riguardanti la somministrazione di alimenti e di bevande.

E' facilmente raggiungibile poiché la zona è posta nelle immediate vicinanze sia dello svincolo autostradale Cosenza Nord della Salerno-Reggio Calabria ma anche della Strada Statale 107 Paola-Crotone. Dista dal centro città di Cosenza km 10,00.

Nel corso del sopralluogo ho potuto constatare che non risulta nessuna variazione rispetto alla planimetria catastale.

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'identificazione 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”;

La descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento risulta conforme per quanto riguarda i dati catastali e consente di identificare il bene.

Quesito n° 6 *“Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento”;*

Nel corso del sopralluogo non ho riscontrato diversa disposizione interna rispetto alla planimetria catastale presente.

Quesito n° 7 *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;*

L'immobile risulta accatastato come civile abitazione A/3 (abitazione di tipo economico) classe I.

Dall'esame del PRG vigente, l'immobile ricade in “Zona B2/1 Riqualificazione”

Le aree interessate dal completamento B2/1 *“sono prevalentemente aree ubicate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate.”*

“Tali aree hanno carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario.

Le destinazioni d'uso residenziali possono essere trasformate in quelle di uffici o studi professionali.

Sono consentite altresì destinazioni d'uso di carattere artigianale non molesto”.

Allegato n.7 “Stralcio zonizzazione e Norme tecniche di Attuazione – Comune di Rende”

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 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 ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza del Comune di Rende risulta che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 23 del 12 marzo 1979 protocollo 2011, e Concessione Edilizia n. 122 del 12 ottobre 1981 protocollo 9864.

Il fabbricato presenta delle difformità rispetto al progetto presentato in comune, che riguardano principalmente i balconi

Inoltre non risulta conforme nella planimetria presentata al Comune di Rende infatti il piano secondo è stato suddiviso in tre appartamenti rispetto al progetto depositato.

Dal punto di vista strettamente urbanistico le variazioni rispetto al progetto originario che riguardano i balconi (superfici non residenziali) possono essere sanati ai sensi del DPR 380/01.

Non risultano presentate domande di sanatoria presso il Comune di Rende ne certificati di agibilità.

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”;*

Il bene pignorato è vendibile in un solo lotto.

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

L'immobile non risulta pignorato *pro quota*.

Quesito n° 11 *“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene”;*

L'immobile censito al Catasto Urbano Foglio 31 particella 149 sub 4, risulta occupato dalla Signora

Quesito n°12 *“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;*

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato.

Quesito n°13 *“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”;*

Non risultano vincoli di natura condominiale, nessun diritto demaniale o usi civici.



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

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione non pagate.

Non è costituito nessun condominio.

Quesito n°14 *“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni”;*

Per la stima del valore di mercato dell'immobile pignorato è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero un vero e proprio paragone tra il bene da stimare e altri dello stesso tipo, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita avvenuta di recente.

Quindi si stabilisce il metro quadro, come unità di misura fondamentale, ed il *valore medio unitario (Vu)*, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadro) per l'abitazione della zona considerata, dove ricade l'immobile da stimare.



Tale valore V_u è stato ricavato da una serie di indagini di mercato, consultando diverse agenzie immobiliari di zona, giornali di annunci di vendite immobiliari ed interpellando gli uffici tecnici di zona.

Altra fonte per individuare il valore medio unitario (V_u), è rappresentata dai dati forniti dalle Banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che propone l'elaborazione statistica delle informazioni tecnico – economiche relative ai valori immobiliari.

Le quotazioni immobiliari OMI individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie nella medesima zona omogenea.

Gli ultimi dati della banca dati delle quotazioni immobiliari sono del 2° semestre del 2016, Comune di Rende, zona omogenea Centrale/Fascia Valliva da Roges a Quattromiglia precisamente B5 con destinazione Residenziale.

I valori da prendere in considerazione sono;

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1900	L

Il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Si assume un valore medio tra i dati riportati, per cui si ottiene

$$V_{u1} = \text{€/mq } 1.675,00$$

Allegato n. 8 - "Quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate"

- "Proposte di vendita varie agenzie della zona"

Nell'ambito dei processi estimativi, però le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, infatti considerando le caratteristiche intrinseche e di rifinitura degli immobili è stata fatta una indagine diretta, mediante le agenzie immobiliari del luogo, le riviste specializzate e si è potuto stabilire un prezzo di mercato a metro quadro pari a;

$$V_{u2} = \text{€/mq } 1.700,00$$

Mediando i due valori trovati si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_u = (V_{u1} + V_{u2}) : 2 = (\text{€/mq } 1.675,00 + \text{€/mq } 1.700,00) : 2 = \text{€/mq } 1.687,00$$

Per effettuare la stima è stata ricavata la *superficie commerciale* (S_c) degli immobili pignorati, che corrisponde all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali fino ad un



massimo di 50 cm, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con parti condominiali.

Alla superficie commerciale è stata aggiunta il 50% della superficie dei balconi.

Le linee guida sul calcolo della superficie commerciale sono state ricavate dal D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138.

$$\text{Superficie commerciale (Sc)} = \text{mq } 77,00 + (50\% \text{ di mq } 32,00) \text{ mq } 16,00 = \text{mq } 93,00$$

Il prezzo reale dell'immobile si è poi ottenuto utilizzando una serie di coefficienti correttivi, che esprimono in particolare le caratteristiche proprie di ogni unità da stimare.

Analizzando tutte le caratteristiche e determinati i coefficienti si è ricavato il *valore unitario di mercato* degli immobili (**Vum**)

$$\text{Vum} = \text{Vu} \times \text{parametro correttivo}$$

Infine il *valore di mercato dell'immobile* (**Vi**) si ottiene moltiplicando per la superficie commerciale (**Sc**)

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 0,90
- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 0,80
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 0,70
- parametro urbanistico : 0,90
- parametro di trasformazione : 0,90
- parametro estetico – architettonico : 0,70

Il coefficiente correttivo totale è **0,816**

$$\text{Vum} = \text{Vu} \times 0,816 = \text{€ } 1.687,00 \times 0,816 = \text{€ } 1.376,59$$

$$\text{Vi} = \text{Vum} \times \text{Sc} = \text{€/mq } 1.376,59 \times \text{mq } 93 = \text{€ } 128.022,50$$

Procedendo “*all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”; si ottiene;

$$\text{€ } 128.022,50 - 15\% = \text{€ } 108.819,44$$



Concludendo il valore finale del bene al netto delle decurtazioni è € 108.819,44

Quesito n° 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).



PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	PREZZO BASE	NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA
1	Abitazione ubicata al piano secondo di un fabbricato sito nel Comune di Rende in Località Quattromiglia Via E. Fermi n. 22 Superficie commerciale mq 93,00	Comune di Rende Foglio 31 Particella 149 Sub. 4 Categoria A/3 Classe 1 Vani 4 Rendita € 196,25	€ 108.819,44	Proprietà 1/1



- **Conclusioni**

Dalle indagini effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata e dai sopralluoghi in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio, ritenendo di aver svolto con scrupolo l'incarico ricevuto, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza 5 settembre 2017

Il C.T.U.

Architetto Daniela Lavarra