

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. IANNI GIUSI DELLA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI COSENZA

1. PREMESSA

In data 20.06.2018, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Antonio Vizza, con studio in Cosenza (CS), alla via Vittorio Accattatis 41, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza, con il n° 3235, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura n°169/2017 R.G.E.

Il sottoscritto prendeva visione e accettava il mandato assegnatogli, che è il seguente:

- 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 relativi all'immobile pignorato, effettate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze catastali 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 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 relazione 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 200, 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, di servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città);
- 5 - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6 - rilevi le eventuali difformità o mancanza nella documentazione catastale LIMITANTOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e 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. 28febbraio 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 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 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. dell'art. 846 c.c. e della Legge 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 individuare la data di scadenza, la data fissa per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo le 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 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 la 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 di 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 calcati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

- 15 -** riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare dell'ordinanza di vendita, la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali, 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 ed il suo prezzo base.

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

2 . SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

ACCESSO AI LUOGHI

Preliminarmente, il sottoscritto si è recato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, al fine di consultare gli atti processuali e farne copia.

Allo stesso modo si è recato al Comune di San Vincenzo La Costa al fine di verificare lo stato di progetto dell'immobile oggetto della presente. Dopo diversi tentativi, il CTU ha chiesto formalmente al Comune di San Vincenzo la Costa con PEC del 11/10/2018 di risolvere la problematica di archivio per l'ottenimento della documentazione richiesta (vedi Allegato 1).

Il CTU ha fissato il primo sopralluogo in data 13 Ottobre 2018 - ore 9:30, dandone comunicazione preventiva alle parti, presso gli immobili riguardanti la causa in oggetto.



Al sopralluogo si è presentata ~~Angela Gallani~~, comproprietaria dell'immobile in oggetto, che ha consentito al CTU l'accesso all'interno dell'immobile e il regolare svolgimento del sopralluogo, che si è concluso alle ore 11:00, come da verbale allegato (Allegato2), nel corso del quale, il sottoscritto ha proceduto ad ispezionare i luoghi oggetto dell'incarico.

Avendo preso visione della consistenza dei beni in oggetto, il CTU ha proceduto ad un dettagliato rilievo metrico, assistito da un suo collaboratore, eseguendo un controllo sull'attendibilità delle aerofotogrammetrie catastali, rilevando i contorni interni ed esterni dell'immobile ed eseguendo un rilievo fotografico dello stato attuale.

Alla fine delle operazioni di rilievo, si ritennero concluse le operazioni di accesso ai luoghi.

A seguito dell'analisi delle risultanze del rilievo, si è constatato che l'immobile è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione, ristrutturazione che ha interessato totalmente l'immobile, in particolare ha interessato la parte impiantistica (elettrico, idrico-sanitaria, riscaldamento), le finiture interne (pavimenti e rivestimenti), gli infissi sia interni che esterni, nonché la copertura dell'immobile in esame. Tali lavori sono stati effettuati in assenza di autorizzazioni, come viene evidenziato nell'Allegato 1.



3 . RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI

- 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 relativi all'immobile pignorato, effettate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze catastali 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 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 relazione 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 200, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



Per l'immobile indicato nell'atto di pignoramento sono state effettuate una ispezione ipotecaria, una visura catastale, nonché richiesta di planimetria catastale.

In data 13/07/2018, il sottoscritto ha proceduto ad ispezionare presso gli Uffici del Catasto di Cosenza la situazione catastale degli immobili oggetto della stima. Dall'ispezione ipotecaria n. T83494 (Vedi Allegato 3) risulta quanto segue:

1. TRASCRIZIONE del 17/11/1999 - Registro Particolare 17587 Registro Generale 23823 - Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 44379 del 04/11/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 19/03/2007 - Registro Particolare 7667 Registro Generale 11166 - Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 70852/24596 del 16/03/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 19/03/2007 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 11167 - Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 70853/24597 del 16/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 06/07/2017 - Registro Particolare 15635 Registro Generale 18978 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1117 del 23/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In data 25.06.2018, il sottoscritto si recava agli Uffici del Catasto di Cosenza per reperire una visura storica dell'immobile (Allegato4). Successivamente in data 04.07.2018, negli stessi uffici richiedeva l'ultima planimetria catastale agli atti (Allegato5).

In data 05.07/2018, a seguito di formale richiesta, ritirava copia conforme all'originale dell'atto notarile del 16.03.2007 rep. nr. 70852 presso gli uffici del notaio Viggiani Carlo, inerente la compravendita dell'immobile in esame (Allegato6).



- 4 - *descrive, 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, di 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 oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS), alla **Via Costa 7,25**, e consiste in un fabbricato catastalmente identificato al Foglio 15, Particella 216.

L'immobile ha un doppio accesso, questo è il motivo del doppio numero civico, ma sempre dalla via Costa.

L'immobile è un fabbricato a tre livelli, con una parete in adiacenza ad altri fabbricati sempre della stessa altezza. L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di San Vincenzo la Costa, ed è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione interna. Si estende su tre livelli: un piano seminterrato, al quale si può accedere dalla strada comunale **Via Costa n°7**, un piano terra, al quale si può accedere dalla strada comunale **Via Costa n°25** e da un piano primo. La struttura è in muratura portante, la finitura esterna ed interna è di intonaco del tipo civile. L'ingresso principale è al piano terra, preceduto da un portico, mentre l'ingresso secondario è al piano seminterrato. La posizione dell'immobile è centralissima all'interno del comune di San Vincenzo la Costa, e vicina (circa 7 km) dal centro di snodo commerciale – industriale di Settimo di Montalto, inoltre dista circa 12 km dallo svincolo autostradale Cosenza Nord e circa 13 km dallo svincolo autostradale di Montalto - Rose e sulla E45 Salerno - Reggio Calabria, zona commerciale e di collegamento.



Figure 1- Ubicazione



Figure 2.3 - Ingresso principale con porticato





Figure 4 – Ingresso secondario



L'immobile allo stato attuale si compone dei seguenti vani:

al piano seminterrato: tavernetta, un bagno, un ripostiglio e l'ingresso lato strada (Vedi Allegato 7);

al piano terra: zona giorno, una cucina, un balcone, e l'ingresso lato strada con porticato (Vedi Allegato 8);

al piano primo: due camere da letto, un bagno, un corridoio e due balconi (Vedi Allegato 9);

scala interna a collegamento dei tre livelli.

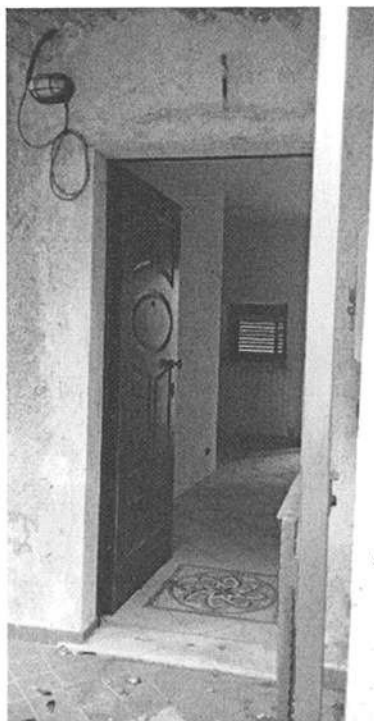
La consistenza complessiva dell'immobile si evince dalla tabella seguente, calcolata sia come superficie netta calpestabile interna ed esterna, sia come superficie complessiva calcolata al filo esterno delle murature di tamponatura interna ed esterna-

Calcolo Superfici	Netta calpestabile	Al lordo della muratura
Piano seminterrato	32,09 mq	51,78 mq
Piano terra	38,31 mq	55,31 mq
Piano terra Balconi e porticati	6,53 mq	-
Piano primo	34,11 mq	49,44 mq
Piano primo Balconi e terrazzi	10,33 mq	-

L'ingresso principale, al piano terra, è posto direttamente in corrispondenza del soggiorno/sala da pranzo (zona giorno):



Figura 5,6 – Zona giorno - Piano Terra



La zona giorno è costituita da un ambiente unico dove ad un angolo è posto un termo-camino, ed è collegata ad una cucina, ad un terrazzo e alla scala interna che porta sia al piano seminterrato che al piano primo.

Figura 7,8,9 – Zona giorno - Piano Terra

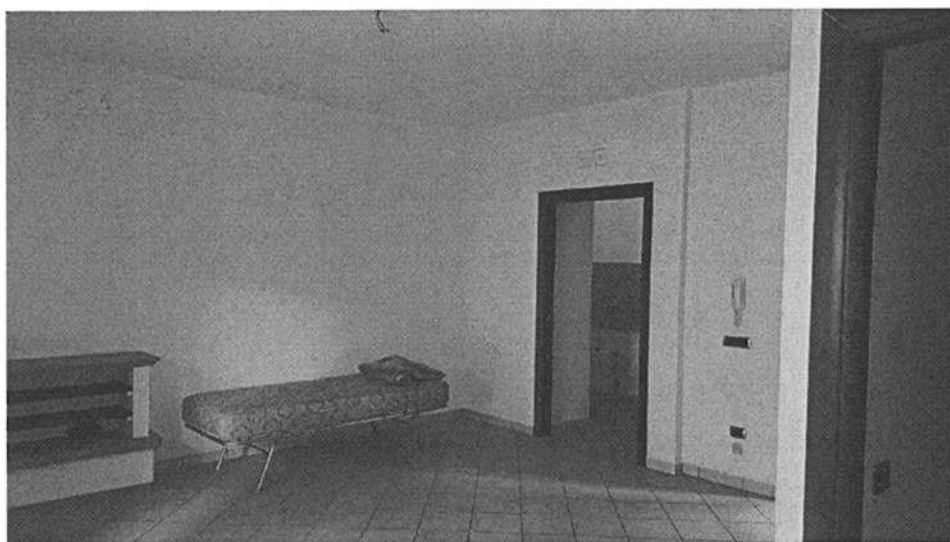




Figura 10 – Cucina - Piano Terra

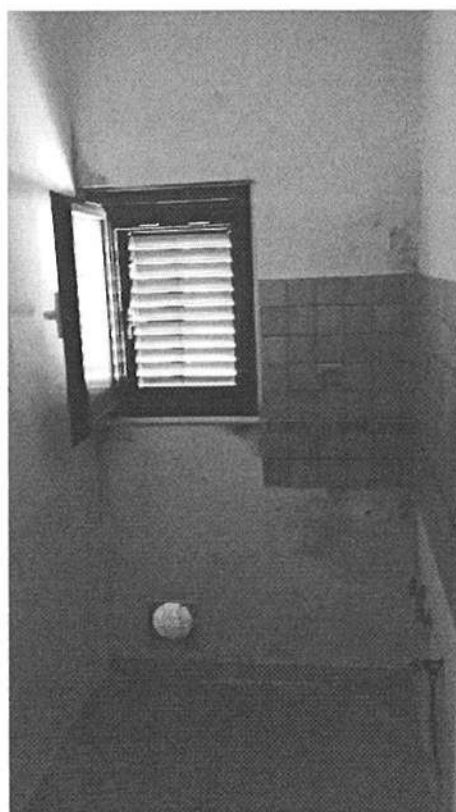


Figura 11 – Balcone - Piano Terra



Figura 12 – Scala interna - Piano Terra



la scala interna porta al piano primo (zona notte) dove attraverso un disimpegno si accede ad una camera da letto matrimoniale con balcone, ad una camera da letto singola con finestra, ad un bagno con finestra. Dal corridoio si accede inoltre ad un ampio terrazzino.

Figura 13 – Disimpegno – Piano primo

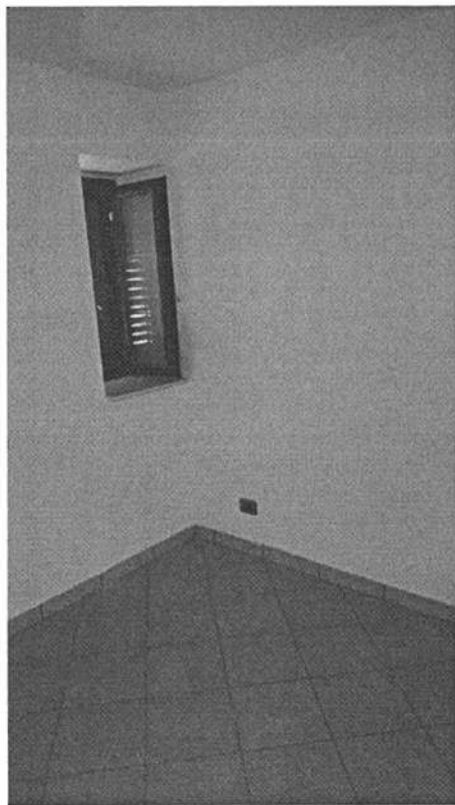


Figura 14,15 – Camera da letto matrimoniale – Piano primo





Figura 16,17 – Camera da letto singola – Piano primo



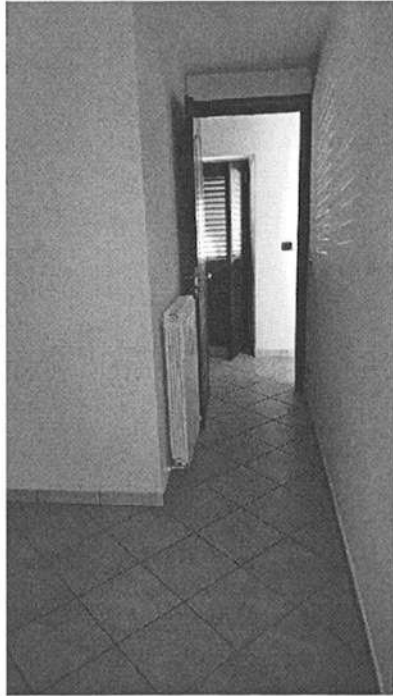


Figura 18,19 – Bagno – Piano primo

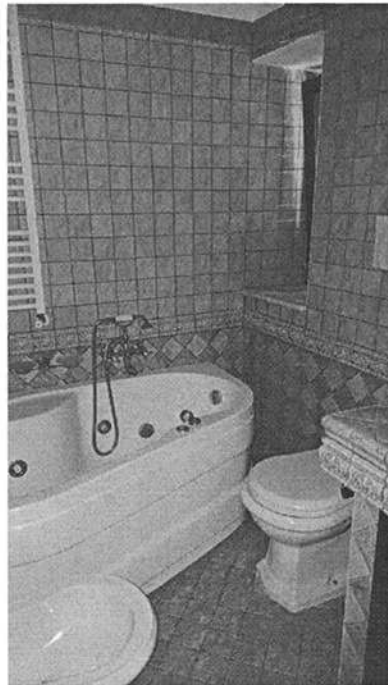
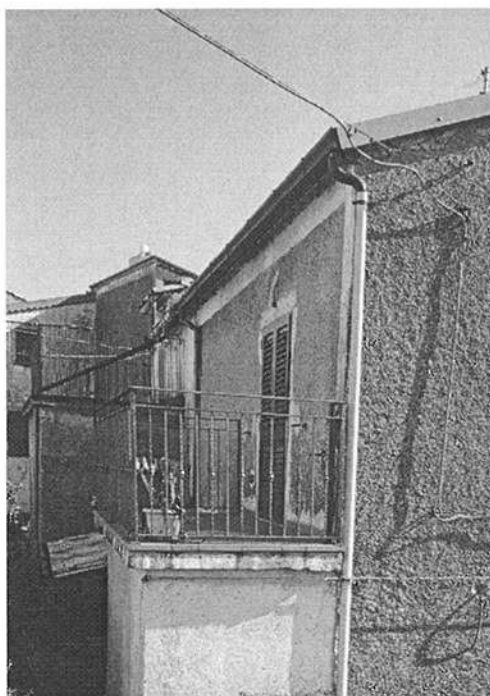




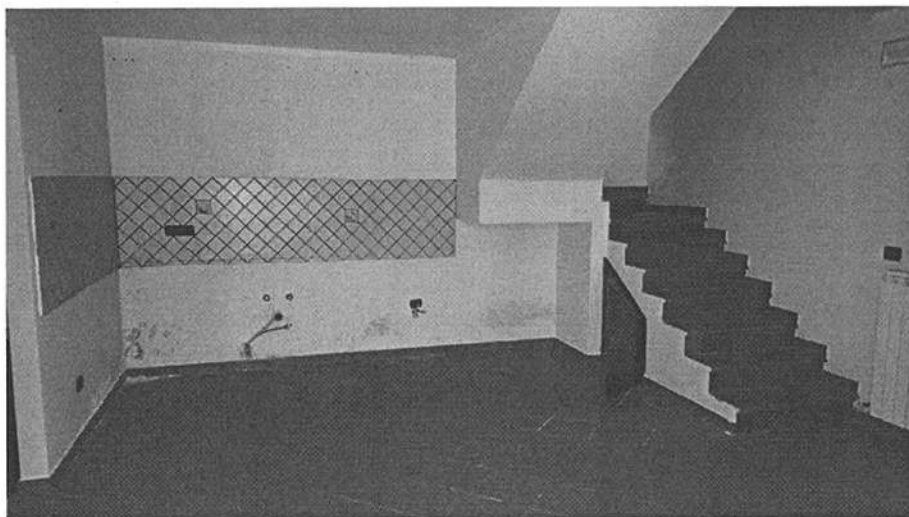
Figura 18,19 – Terrazzo – Piano primo

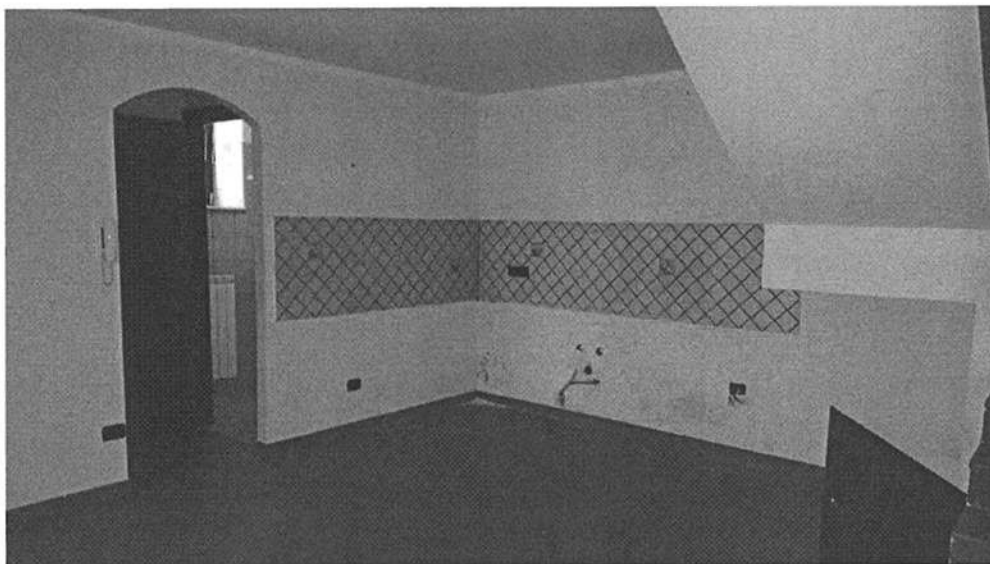


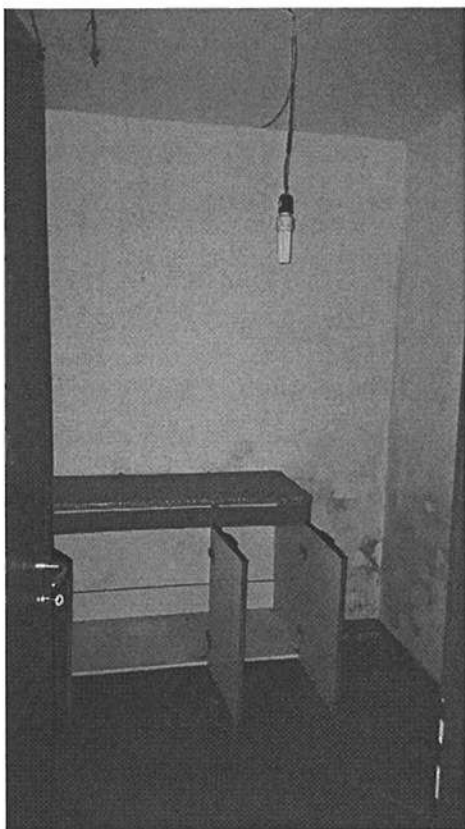


Al piano seminterrato si accede direttamente dalla strada comunale Via Costa o dalla scala interna. Il piano seminterrato si compone di un ampio soggiorno/pranzo (tavernetta) con cucina a vista, e, attraverso un piccolo disimpegno, si accede al bagno e al ripostiglio

Figura 20,21,22,23 – Piano Seminterrato





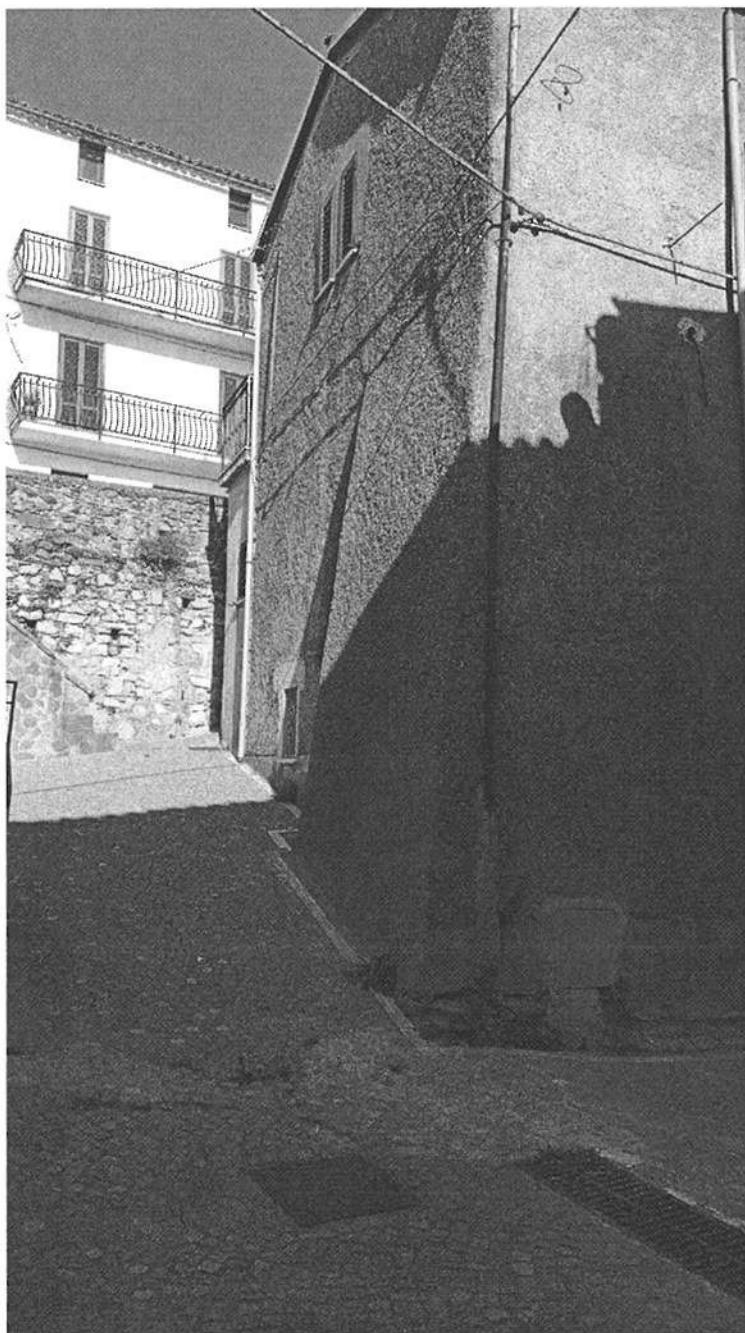


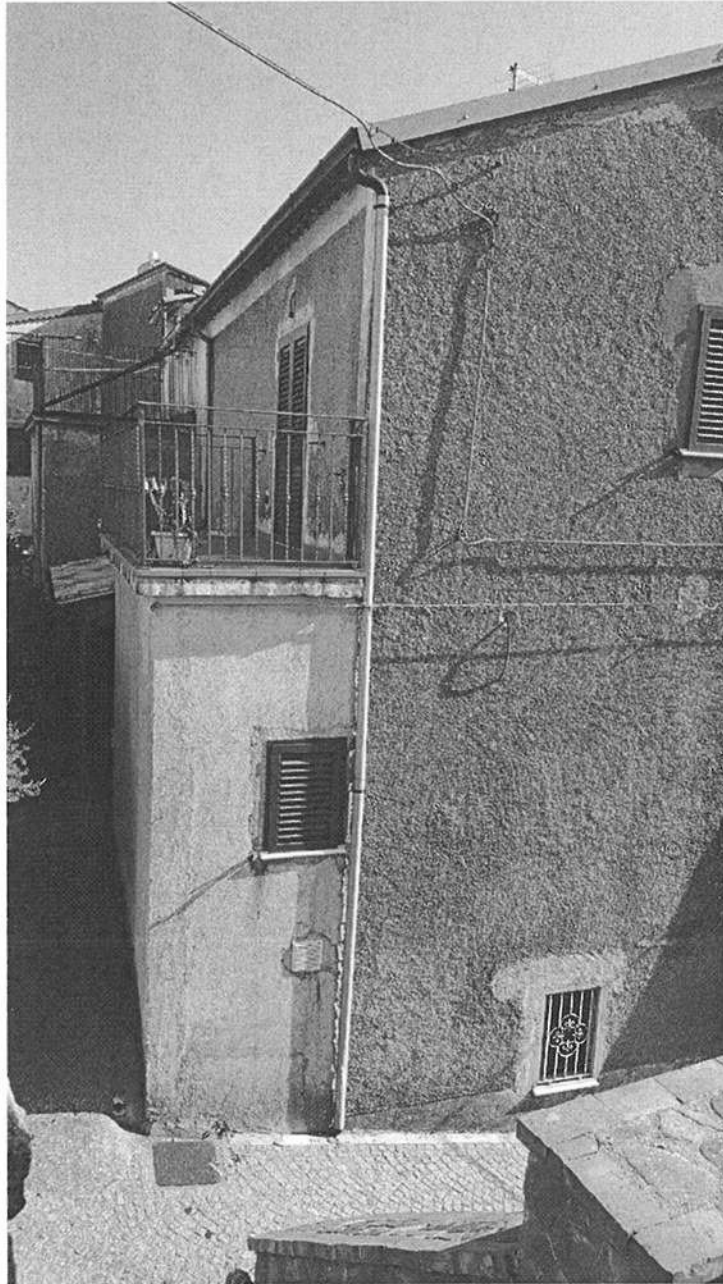
All'esterno, l'immobile a parte il porticato non dispone di corte, ma è circondata sui tre lati esterni dalla Strada Comunale Via Costa

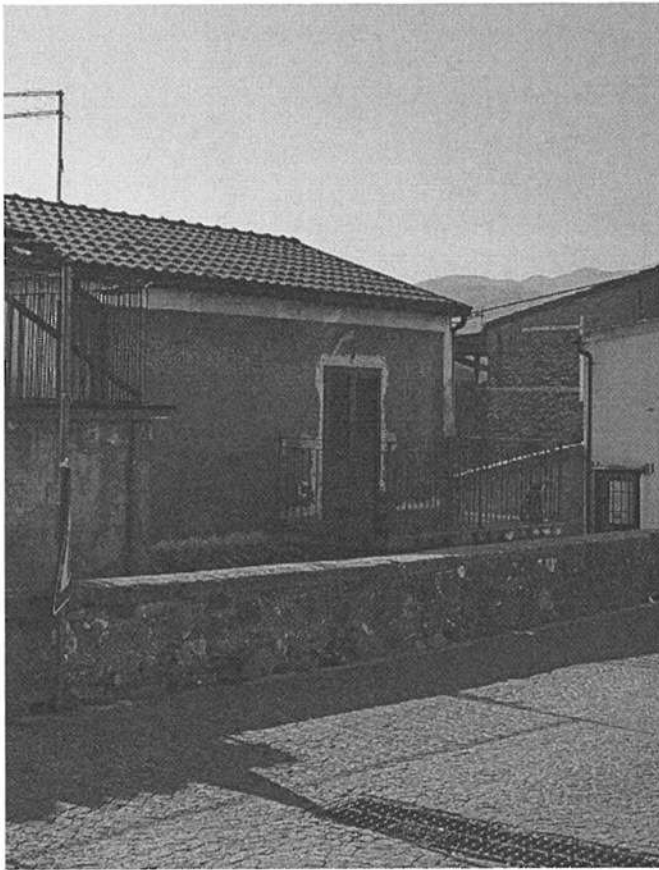


Figura 24,25,26,27 - Viste esterne









Lo stato di conservazione dell'immobile è buono, a parte qualche fenomeno localizzato di condensa e umidità. Va ricordato che l'immobile è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione interna e che a seguito dei quali non è stato mai abitato.

Le rifiniture sono di buona qualità con pavimenti in cotto nel piano seminterrato, in gres porcellanato nel piano terra e nel primo piano. I rivestimenti sono in ceramica. Va evidenziata la presenza di una vasca idromassaggio all'interno del bagno del piano primo. Gli infissi esterni sono in pvc con taglio termico con finitura simil-legno, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio gestiti dal termo-camino. Per l'acqua calda sanitaria è stata predisposto l'impianto, manca



la posa in opera della caldaia. L'impianto elettrico è stato rifatto di recente ed presente un quadro generale che rispecchia la normativa vigente in materia.

- 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;*

L'immobile, adibito ad Abitazione (A/4) è di proprietà esclusiva degli esecutati, avendolo acquistato come risulta dalla TRASCRIZIONE del 19/03/2007 - Registro Particolare 7667 Registro Generale 11166 davanti al Notaio Viggiani Carlo Repertorio 70852 del 19/03/2007.

I dati catastali corrispondono con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento.

- 6 - *rilevi le eventuali difformità o mancanza nella documentazione catastale LIMITANTOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Non sono necessarie variazioni catastali.

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



Per lo strumento urbanistico comunale la zona è "centro storico".

- 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 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 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.

Come già detto in precedenza, dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile è stato di recente oggetto di una ristrutturazione totale, ristrutturazione che ha interessato gli impianti, le finiture interne, gli infissi interni ed esterni ed infine la copertura. Dalle ricerche effettuate al Comune di San Vincenzo La Costa non risulta alcuna autorizzazione a corredo di queste lavorazioni.

Pertanto per ovviare a questa mancanza, bisogna seguire il seguente iter;

1. Espletamento della pratica per l'ottenimento della sanatoria dal Comune di San Vincenzo La Costa da parte di un tecnico abilitato;
2. Pagamento degli oneri stabiliti dall'Ufficio Tecnico;



3. Espletamento di segnalazione Certificata di agibilità da parte di un tecnico abilitato
4. Attestazione energetica aggiornata

In sintesi, per l'ottenimento della Sanatoria Edilizia, i costi da affrontare possono essere riassunti nella tabella seguente:

Oneri per l'ottenimento della sanatoria urbanistica	
Descrizione	Stima del Costo dell'operazione
Pratica sanatoria	€ 3.000,00
Espletamento di segnalazione Certificata di Agibilità da parte di un tecnico abilitato	€ 1.300,00
Attestazione di Prestazione Energetica	€ 500,00
Totale	€ 4.800,00

- 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;

Per i beni in oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare si è provveduto alla formazione di un unico lotto, come di seguito indicato:



LOTTO UNICO

Fabbricato catastalmente identificato al Foglio 15 particella 216 del Comune di San Vincenzo La Costa, adibito a civile abitazione, disposto su tre livelli. Il piano seminterrato di superficie lorda interna pari a 51,78 m²; il piano terra di superficie lorda interna pari a 55,31 m², oltre balconi/porticati per 6,53 mq; il piano primo di superficie lorda interna pari a 49,44 m², oltre balconi/terrazzi per 10,33 mq. Il fabbricato ricade nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS), alla Via Costa 7, 25.

- 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 elazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dell'art. 846 c.c. e della Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della solo quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono pignorati per intero.

- 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 individuare la data di scadenza, la data fissa per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo le bene;

Allo stato attuale, non esistono vincoli locativi, in quanto l'immobile è libero e non è occupato neanche dagli esecutati (lo si evince dalla mancanza degli arredi).

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

Allo stato attuale l'immobile non è occupato dagli esecutati, i quali risultano, come si evince dall'Allegato 10, in due stati di famiglia differenti.

13 - *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;*

Sull'immobile non esistono vincoli.

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 la data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non sono stati rilevati costi fissi di gestione, ne spese condominiali non pagate.

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 di 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 calcati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" dell'agenzia del territorio.



14.1 Determinazione del valore del fabbricato

14.1.1 Calcolo Consistenza

La consistenza di un immobile viene determinata moltiplicando le superfici reali con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie viene quindi valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale. (Vedi Allegato 11)

Per i locali ad uso abitazione:

Destinazione	Superficie Lorda (m2)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m2)
Piano Seminterrato	51,78	1	51,78
			<u>51,78</u>
Piano Terra	55,31	1	55,31
Balconi/Terrazzi	6,53	0,30	1.96
			<u>57,27</u>
Piano Primo	49,44	1	49,44
Balconi/Terrazzi	10,33	0,30	3.10
			<u>52,54</u>
TOTALE			161,59

14.1.2 Il valore medio di zona

Il valore medio unitario è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle



differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo <A/4 Abitazioni di tipo popolare> il valore medio unitario, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sulle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, va da un minimo di €/mq 590,00, ad un massimo di €/mq 790,00. Vista il buono stato di conservazione dell'immobile e le sue rifiniture, nella valutazione si è considerato quindi un valore medio unitario pari a **€/mq 790,00**.

14.1.3 La stima del fabbricato.

Moltiplicando questo valore per la superficie commerciale degli immobili si ottiene il cosiddetto Prezzo Medio Globale di Riferimento, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'immobile esaminato. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per macro-coefficienti che adattano la reale situazione dell'immobile alle condizioni di mercato, tenendo in considerazione il piano, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione, la vista, il riscaldamento, la posizione, ecc..

Il valore del coefficiente correttivo globale risulta pari a -16 %

Il prezzo di base calcolato per l'unità immobiliare è così determinato:



Immobile uso abitativo				
Valore medio unitario €/m2	Coefficiente correttivo globale	Valore medio unitario corretto €/m2	Superficie Commerciale totale in m2	Valore di Mercato €
790,00 €	-16 %	663,60 €	161,59	107.231,12 €
VALORE DI BASE ARROTONDATO			107.230,00 €	

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del prezzo base del lotto considerando anche i costi per l'ottenimento della sanatoria.

Fabbricato	107.230,00 €
Costi per completamento sanatoria	- 4.800,00 €
abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti	- 16.084,50 €
Prezzo di base del lotto pignorato	86.345,50€



- 15 - Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare dell'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.

QUADRO DI SINTESI – LOTTO UNICO					
Descrizione:	Fabbricato catastalmente identificato al Foglio 15 particella 216 del Comune di San Vincenzo La Costa, adibito a civile abitazione, disposto su tre livelli. Il piano seminterrato di superficie lorda interna pari a 51,78 m ² ; il piano terra di superficie lorda interna pari a 55,31 m ² , oltre balconi/porticati per 6,53 mq; il piano primo di superficie lorda interna pari a 49,44 m ² , oltre balconi/terrazzi per 10,33 mq. Il fabbricato ricade nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS), alla Via Costa 7, 25.				
Descrizione qualitativa dello stato attuale	Buone condizioni degli interni e degli esterni				
Dati catastali:					
Fg.	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	216	A/4	1	2.5 vani	Euro 56,81
Superfici lorde interne	156.53 m ²				
Sup. Comm. Eq. Complessiva:	161,59 m ²				
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà esclusiva in capo ai debitori (50% XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX)				
Valore base stimato	107.230,00 € (centosettemiladuecentotrenta/00)				



Detrazioni per sanatorie €	4.800,00 € (tremilaottocento/00)
Detrazione del 15%	16.084,50 (sedicimilaottantaquattro/50)
PREZZO DEL LOTTO €	86.345,50€ (Euro ottantaseimilatrecentoquarantacinque/50)
NOTE:	Vincoli Necessità di espletare pratica di Sanatoria Edilizia

Cosenza li 02/11/2018

C.T.U. ing. Antonio Vizza



Antonio Vizza

