

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA n. 159/2013 R.G.E.I.

**BANCA PER LO SVILUPPO DELLA
COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A.**

CREDITORE

CONTRO

DEBITORE

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Serafino Marchio)**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSE

Con Ordinanza del 10/10/2014 l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott.ssa Manuela Morrone nominava me sottoscritto Geom. Serafino Marchio quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 159/2013 R.G.E. promossa da Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A. contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] invitandomi a comparire il 03/02/2015 per il giuramento di rito e per la formulazione dei quesiti.

Il giorno 03/02/2015, accettato l'incarico e prestato giuramento secondo le formule di rito, il G.E. mi formulava i quesiti di seguito elencati, disponendo il deposito della relazione di stima 45 giorni prima dell'Udienza per la vendita stabilita per il 07/07/2015.

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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione 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;

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);

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'art. 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;

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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, 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;

Quesito n. 5

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

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;

Quesito n. 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito n. 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

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;

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, provvedendo 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 legge 3 giugno 1940, n. 1078;

fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa

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;

Quesito n. 12

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

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;

Quesito n. 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima ed 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 nove anni dalla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibili alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre,

all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori Catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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).

ATTIVITA' PERITALE

SOPRALLUOGO

A seguito di contatti telefonici con il Sig. _____, ho convocato lo stesso per il giorno 03/03/2015 per un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla Frazione Gesuiti via Vittorio Emanuele III°, al fine di prenderne visione ed effettuare gli appropriati rilievi.

Come da convocazione concordata, alle ore 15,00 mi sono recato presso gli immobili pignorati, all'appuntamento si è presentato il Sig. _____ che mi ha consentito l'accesso negli immobili, dove ho potuto effettuare un rilievo grafico, provvedendo a svolgere tutte le dovute misurazioni e la necessaria documentazione fotografica, come risulta dal verbale allegato.

PREMESSA

Gli immobili pignorati sono rappresentati da un fabbricato industriale (*immobile n°1*) e un appartamento per civile abitazione (*immobile n°2*), ubicati nella Frazione Gesuiti del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla via Vittorio Emanuele III°.

IMMOBILE PIGNORATO N°1:

Fabbricato Industriale sito nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla Frazione "Gesuiti", via Vittorio Emanuele III° con annessa corte

Riportato in Catasto al Foglio 19 Particella 232

- sub1 Piano Terra e piano primo;
- sub 2 Piano Secondo Sottotetto.

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n.1

La documentazione relativa all'immobile pignorato sopra citato è completa e c'è corrispondenza tra il diritto di spettanza all'esecutato ed il diritto oggetto di pignoramento.

Si specifica che attualmente sulla Visura Catastale, oltre a _____ (Debitore), compare anche la madre _____, in qualità di usufruttuaria per 1000/1000. Ma in effetti, a seguito del decesso della _____, avvenuto in data 04/04/2008, il Sig. _____ è divenuto pieno proprietario dell'immobile, essendosi consolidato l'usufrutto

alla nuda proprietà, come risulta anche dall'ispezione ipotecaria a seguito di Nota di Iscrizione del 27/05/2008.

Pertanto si tratta di un' incongruenza solo formale, sanabile con una semplice presentazione all'Agenzia delle Entrate di voltura per Ricongiunzione di Usufrutto.

Risposta al quesito n.2

Dalla documentazione reperita presso gli Uffici competenti risulta che nell'ultimo ventennio i beni in questione sono stati oggetto delle seguenti formalità :

1. ISCRIZIONE del 21/03/2006– R.P. 1802 R.G. 9312
Pubblico Ufficiale Posteraro Fabio Rep. 54006 del 17/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

2. ISCRIZIONE del 27/05/2008 – R.P. 2814 R.G. 17272
Pubblico Ufficiale Posteraro Fabio Rep. 56194/19008 del 23/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

3. TRASCRIZIONE del 19/06/2013 – R.P. 10826 R.G. 15368
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 751 del 22/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Risposta al quesito n.3

Trattandosi di un fabbricato industriale accatastato all'urbano, non è stato necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica, bensì è stata acquisita la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Risposta al quesito n.4

Descrizione dell' immobile.

L'immobile pignorato è un fabbricato industriale con relativa corte di pertinenza sito alla Frazione Gesuiti del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) via Vittorio Emanuele III°. E' composto da un piano terreno e un primo piano utilizzati per la lavorazione e la stagionatura di prosciutti crudi, da un secondo piano sottotetto autorizzato dal Comune come locale di sgombero.

Caratteristiche

Il fabbricato industriale ha intorno una corte di pertinenza di circa mq 950 di cui solo la metà risulta sistemata e delimitata con una recinzione in ferro, rifinita con pavimentazione industriale.

Il fabbricato industriale è realizzato con strutture portanti in cemento armato, la tompagnatura è realizzata in laterizi, la copertura a falde inclinate è anche in c. a., il manto di copertura è in tegole del tipo Portoghesi, gli intonaci esterni sono costituiti da malta tradizionale, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

Sul lato estremo ovest è ubicata una scala in c. a. che collega i tre livelli, inoltre sul lato estremo sud è posizionato un montacarichi che collega il piano terra con il primo.

L'ingresso principale al piano terra avviene mediante ampia apertura posizionata sul lato est anche se sono presenti altri accessi alcuni dei quali adibiti ad uscita di sicurezza, inoltre dall'esterno è presente un ingresso indipendente per il piano secondo sottotetto.

Il piano terreno e il primo piano sono distribuiti con una serie di locali atti alla lavorazione per cui è destinato l'immobile, al piano terra troviamo un'ampia sala per la lavorazione delle carni, due locali per la salagione, quattro celle frigorifere, locali per le spezie e per il lavaggio oltre a ripostigli spogliatoi e servizi igienici, al secondo piano c'è un ampio locale per la stagionatura oltre a celle per il prodotto finito e servizio igienico.

La pavimentazione di entrambi i piani è in monocottura smaltata e liscia in modo di essere più facilmente igienizzata, le pareti per la maggior parte sono rivestite con pannelli in laminato liscio per l'igiene e per facilità di pulizia. Le porte interne sono in legno tamburato liscio per i servizi igienici e i ripostigli, mentre quelle per i locali di lavorazione e per le celle sono con pannelli lisci laminati.

Nel secondo piano sottotetto la pavimentazione è anche in monocottura, le porte sono in legno tamburato, le pareti sono rifinite con intonaco tradizionale, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica.

Sia il fabbricato industriale che il sottotetto sono dotati di impianto elettrico, impianto termico, impianto idrico e fognario collegato quest'ultimo regolarmente alla rete fognaria Comunale.

Il piano secondo sottotetto, che, come sopra specificato è stato autorizzato dal comune come locale di sgombero e che Catastalmente risulta in corso di definizione, quindi senza classamento e senza planimetria catastale, evidenziato solo sull'elaborato planimetrico, di fatto si presenta come già specificato, rifinito in tutte le sue parti e quindi utilizzabile.

Il fabbricato si trova in zona abitata, nelle vicinanze, ci sono varie attività commerciali, servizi di primaria necessità come farmacia, alimentari, rifornimenti di carburanti, edicole, bar, ristorante. La

zona in cui è ubicato è collegata tramite la strada Provinciale, verso San Fili sulla superstrada "Paola-Crotone" e verso San Vincenzo La Costa sulla SS 19.

Proprietà.

Il fabbricato industriale è di proprietà del Sig _____ per 1/1.

Riferimenti catastali.

Il fabbricato industriale è censito al N.C.E.U. del Comune di San Vincenzo La Costa (CS)

-Foglio di mappa 19, Particella 232 Sub 1, Piano T-1, Categoria D/1, Rendita € 5.502,00

-Foglio di mappa 19, Particella 232 sub 2, Piano 2 , Categoria "in corso di definizione"

Consistenza dell'immobile.

Siccome il fabbricato industriale come già specificato è composto da un piano terra e un primo piano adibiti alla stagionatura di prosciutti, e da un secondo piano sottotetto autorizzato come locale di sgombero e quindi disomogenei dal punto di vista della valutazione, la sua consistenza viene calcolata separatamente per poter successivamente attribuire un prezzo di stima appropriato.

-Calcolo delle superfici

a)Superficie Piano Terra e Piano Primo

Per ricavare la superficie del fabbricato industriale, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare tutte le operazioni di rilievo dei dati occorrenti, che sviluppati hanno dato i seguenti risultati:

-Superficie netta:

-piano terra mq 272,00

-piano primo mq 272,00

-Superficie della muratura:

-Superficie muratura piano terra mq 34,00

-Superficie muratura piano primo mq 34,00

La superficie commerciale è data dalla superficie netta più lo spessore della muratura, per cui sommando la superficie netta con la superficie della muratura si ottiene la superficie lorda commerciale:

-Piano terra mq 272,00 + 34,00 = mq 316,00

-Piano primo mq 272,00 + 34,00 = mq 316,00

Sommano mq 632,00

Superficie commerciale complessiva piano terra e primo Mq 632,00

b)-Superficie Piano Secondo sottotetto

Per ricavare la superficie del secondo piano sottotetto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare tutte le operazioni di rilievo dei dati occorrenti, che sviluppati hanno dato i seguenti risultati:

Superficie netta:

-piano secondo sottotetto mq 180,00

Superficie della muratura:

Piano secondo sottotetto mq 20,00

La superficie commerciale è data dalla superficie netta più lo spessore della muratura, per cui sommando la superficie netta con la superficie della muratura si ottiene:

-Piano secondo sottotetto mq $180,00 + 20,00 =$ mq 200,00

Superficie commerciale complessiva piano secondo sottotetto Mq 200,00

Risposta al quesito n.5

La descrizione attuale dell' immobile è conforme a quella contenuta nel pignoramento:
Fabbricato Industriale sito nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla Frazione "Gesuiti" via Vittorio Emanuele III°, costituito da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo, riportato in Catasto al Foglio 19 Particella 232 Sub 1 piano T-1 Categoria D/1; Particella 232 Sub 2 piano 2°.

Risposta al quesito n.6

Allo stato attuale il Sub 1(piano T-1) è corrispondente alla planimetria Catastale mentre, per quanto riguarda il Sub 2 (piano secondo sottotetto), risultando catastalmente come Categoria "in corso di definizione", nella documentazione catastale è privo di planimetria, comunque con questo tipo di categoria la presentazione della planimetria non è richiesta, pertanto è possibile effettuare la

vendita dell'immobile perché è identificato catastalmente (foglio particella e sub) ed è indicato nell'Elaborato Planimetrico Catastale allegato.

Tuttavia si precisa che il sub 2 dovrà essere comunque definito Catastalmente presentando l'elaborato Docfa e la relativa planimetria.

Le attività che bisognerà svolgere per l'aggiornamento catastale del sub 2, consistono nella redazione del Docfa e della planimetria con lo stato attuale.

Tali attività comportano un costo, comprendente spese catastali ed onorario, di circa € 700,00 oltre IVA e CNPAG.

Risposta al quesito n.7

Con riferimento allo strumento urbanistico comunale l'immobile ricade nella Zona B1 di completamento.

Risposta al quesito n.8

Il fabbricato pignorato è stato costruito in conformità alle autorizzazioni amministrative rilasciate dagli Enti, in particolare è conforme alla Concessione Edilizia n.8/2003 del 29/05/2003, al Permesso di Costruire n° 03/04 del 12/01/2004 ed alla DIA dell'27/07/2005 Prot. 2291 rilasciati dal Comune di San Vincenzo La Costa (CS) ed al deposito strutturale fatto in data 01/12/2003 Prot. 9707 presso la Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici, Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato Cosenza.

Inoltre esiste la Dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Comune di San Vincenzo La Costa in data 02/10/2006 con Protocollo N. 2628/06.

Le autorizzazioni e certificazione sopracitate sono allegate in copia.

Risposta al quesito n.9

Il fabbricato industriale forma un' unica entità produttiva, non può essere venduto in più lotti bensì in un solo lotto.

Risposta al quesito n.10

Il fabbricato industriale in questione è pignorato per intero.

Risposta al quesito n.11

Allo stato attuale l'immobile è libero.

Risposta al quesito n.12

L'immobile non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n.13

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n.14

Per determinare il valore dell'immobile viene utilizzato il metodo "comparativo", tale da ricavare il più probabile valore di mercato relativo ad immobili aventi caratteristiche tecniche e stato di conservazione simili a quello da stimare.

a)piano terra e piano primo

Da attenta indagine svolta in loco per compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, consultando agenzie immobiliari, imprenditori che operano sul territorio in esame e la banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha riscontrato che i prezzi di mercato per immobili assimilabili per ubicazione, tipologia costruttiva, qualità e periodo di costruzione a quello in oggetto variano da un minimo di **€ 400,00 al metro quadrato** ad un massimo di **€ 500,00 al metro quadrato** per superficie lorda commerciale.

Per quanto sopra espresso, considerato che la costruzione del fabbricato è stata completata nel 2006 e che le condizioni generali, strutturali, distributive ed degli impianti tecnologici sono buone, considerato inoltre la crisi economica generale in atto che ha provocato un crollo del mercato immobiliare e commerciale si può senz'altro attribuire il prezzo di **€ 450,00 al metro quadrato** (euro quattrocentocinquanta/00 al mq)

b)piano secondo sottotetto

Anche per questa unità immobiliare è stata svolta un'attenta indagine in loco per compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima. Consultando agenzie immobiliari, imprenditori che operano sul territorio in esame e la banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha riscontrato che i prezzi di mercato per immobili assimilabili per ubicazione, tipologia costruttiva, qualità e periodo di costruzione a quello in oggetto variano da un minimo di **€ 350,00 al metro quadrato** ad un massimo di **€ 450,00 al metro quadrato** per superficie lorda commerciale.

Per quanto sopra considerato, visto che le condizioni generali, strutturali e degli impianti tecnologici sono buone, si può senz'altro attribuire il prezzo di € 400,00 al metro quadrato (euro quattrocento/00 al mq).

Moltiplicando la superficie commerciale calcolata in precedenza per il prezzo al metro quadrato scaturito, si ottiene il valore dell'immobile.

a)piano terra e piano primo

mq 632,00 x €/mq. 450,00 = € 284.400,00

b)piano secondo sottotetto

mq 200,00 x €/mq 400,00 = € 80.000,00

Valore complessivo di stima del fabbricato industriale:

a)piano terra e piano primo € 284.400,00

b)piano secondo sottotetto € 80.000,00

Sommano € 364.400,00

Il valore di mercato come sopra determinato di € 364.400,00 viene abbattuto forfettariamente del 15% così come richiesto dal Tribunale nel quesito n° 14, per cui si ottiene il valore finale seguente.

€ 364.400,00 – € 54.660,00 = € 309.740,00

Valore immobile pignorato n°1

Fabbricato Industriale piano T-1°-2°sottotetto, con annessa corte esclusiva

€ 309.740,00 (euro trecentonovemilasettecentoquaranta/00)

IMMOBILE PIGNORATO N°2:

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla Frazione “Gesuiti”, via Vittorio Emanuele III° oltre circostante terreno di corte comune

Riportato in Catasto al Foglio 19 Particella 37 Sub 11

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n.1

La documentazione relativa all’immobile pignorato sopra citato è completa e c’è corrispondenza tra il diritto di spettanza all’esecutato ed il diritto oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n.2

Dalla documentazione reperita presso gli Uffici competenti risulta che nell’ultimo ventennio i beni in questione sono stati oggetto delle seguenti formalità :

1. ISCRIZIONE del 27/05/2008 – R.P. 2814 R.G. 17272
Pubblico Ufficiale Posteraro Fabio Rep. 56194/19008 del 23/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

2. TRASCRIZIONE del 19/06/2013 – R.P. 10826 R.G. 15368
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 751 del 22/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Risposta al quesito n.3

Trattandosi di un appartamento accatastato all’urbano, non è stato necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica, bensì è stata acquisita la planimetria catastale presso l’Agenzia del Territorio.

Risposta al quesito n.4

Descrizione dell'immobile.

L'immobile pignorato è un appartamento sito alla Frazione "Gesuiti" del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) via Vittorio Emanuele III° ed è composto da cinque vani ed accessori oltre circostante terreno di corte che è comune a tutti i sub della particella 37.

L'appartamento è ubicato al piano terra e fa parte di un fabbricato costruito nel 1978 in cui sono presenti altre due unità abitative, una soprastante lo stesso appartamento oggetto di stima ed un altro posto sul lato ovest. E' composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio.

Caratteristiche

L'appartamento è realizzato in muratura portante con qualche divisione interna in laterizi, la copertura del fabbricato è a falde con manto di tegole e le pareti esterne sono con intonaco arricciato con malta tradizionale, tranne una parte del prospetto sud a destra dell'ingresso che è rivestita con pietra naturale a vista. Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio e tinteggiate, tranne l'ingresso ed il corridoio che sono rivestite con perline in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio di cui alcuni singoli con avvolgibili altri doppi con persiane in alluminio, la pavimentazione in generale è in pietra naturale tipo perlato di Sicilia, il bagno invece è pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica, così pure il rivestimento della cucina.

E' dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico e fognario collegato regolarmente alla rete fognaria Comunale.

Il fabbricato si trova in zona abitata, nelle vicinanze, ci sono varie attività commerciali, servizi di primaria necessità come farmacia, alimentari, rifornimenti di carburanti, edicole, bar, ristorante, come detto in precedenza ha accesso su via Vittorio Emanuele III°.

Proprietà.

L'appartamento è di proprietà del Sig. _____ per 1/1.

Riferimenti catastali.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di San Vincenzo La Costa (CS)
Al Foglio di mappa 19, Particella 37 Sub 11, Piano T, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 309,87.

Consistenza dell'immobile.

Per ricavare la superficie dell'appartamento, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare tutte le operazioni di rilievo dei dati occorrenti, che sviluppati hanno dato le seguenti superfici :

- Superficie netta mq 142,00
- Superficie muratura mq 32,00

La superficie commerciale è data dalla superficie netta più lo spessore della muratura, per cui sommando si ottiene:

$$- \text{mq } 142,00 + 32,00 = \text{mq } 174,00$$

Superficie commerciale mq 174,00

Risposta al quesito n.5

La descrizione attuale dell' immobile è conforme a quella contenuta nel pignoramento:
appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla Frazione "Gesuiti", via Vittorio Emanuele III° composto da cinque vani ed accessori oltre circostante terreno di corte comune, riportato in Catasto al Foglio 19 Particella 37 Sub 11 Cat. A/3.

Si precisa che nella descrizione contenuta nel pignoramento non è espresso che il terreno di corte è comune a tutti i sub della particella 37.

Risposta al quesito n.6

La planimetria presente negli atti catastali è difforme dallo stato attuale, infatti dai rilievi effettuati si riscontra un piccolo ampliamento di circa dieci metri quadrati sul lato sud, in corrispondenza della cucina, come si evince dalla planimetria allegata, tale difformità dovrà essere aggiornata Catastalmente e sanata dal punto di vista urbanistico.

Si precisa inoltre che anche l'elaborato planimetrico presente negli atti catastali non è aggiornato all'attualità .

Le attività che bisognerà svolgere per l'aggiornamento catastale consistono nella redazione del tipo mappale e, successivamente all'approvazione dello stesso, la redazione del Docfa per la "Variazione catastale in Ampliamento" che comporterà la redazione di nuova planimetria con lo stato attuale nonché dell'elaborato planimetrico con l'individuazione di tutti i subalterni della particella 37.

Tali attività comportano un costo di onorario, di circa € 1.400,00 oltre IVA e CNPAG, ed un costo per tributi catastale di circa € 170,00.

Risposta al quesito n.7

Con riferimento allo strumento urbanistico comunale l'immobile ricade nella Zona B1 di completamento.

Risposta al quesito n.8

Il fabbricato pignorato è stato costruito in conformità alle autorizzazioni amministrative rilasciate dagli Enti:

-Licenza Edilizia n°33 del 7/12/1978 e Nulla Osta Genio Civile del 17/11/1978 Prot. n°21232.

-Concessione Edilizia in ampliamento n° 8/1986 del 19/06/1986 e Nulla Osta Genio Civile del 16/06/1986 Protocollo n°7833;

-Successivamente è stato realizzato un piccolo ampliamento abusivo già accennato nella risposta al quesito n°6, in difformità alle autorizzazioni rilasciate, pari a circa mq 10,00 realizzato sul lato sud del fabbricato, in corrispondenza della cucina, come si evince dalla planimetria allegata. Tale abuso può essere sanato perché l'intervento, pur essendo stato eseguito in difformità alle autorizzazioni, a seguito di indagini e verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento sia con l'attuale strumento urbanistico.

Per sanare tale abuso sarà necessaria la redazione di un progetto in sanatoria, oltre il pagamento della sanzione e degli oneri concessori.

Tale sanatoria comporta una spesa come segue:

-per la redazione del progetto in sanatoria circa € 2.500,00 oltre IVA e CNPAG;

-per sanzione amministrativa € 516,00;

-per oneri concessori circa € 150,00.

-Non è presente negli atti la Dichiarazione di Agibilità

Risposta al quesito n.9

L'appartamento forma un' unica unita abitativa, non può essere venduto in più lotti bensì in un solo lotto.

Risposta al quesito n.10

L'immobile in questione è pignorato per intero.

Risposta al quesito n.11

Allo stato attuale l'immobile è occupato.

Risposta al quesito n.12

L'immobile è occupato dal Sig. _____ (debitore esecutato) con la propria famiglia.

Risposta al quesito n.13

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n.14

Per determinare il valore dell'immobile viene utilizzato il metodo "comparativo", tale da ricavare il più probabile valore di mercato relativo ad immobili aventi caratteristiche tecniche e stato di conservazione simili a quello da stimare.

Da attenta indagine svolta in loco per compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, consultando agenzie immobiliari, imprenditori che operano sul territorio in esame e la banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha riscontrato che i prezzi di mercato per immobili assimilabili per ubicazione, tipologia costruttiva, qualità e periodo di costruzione a quello in oggetto variano da un minimo di **€ 420,00 al metro quadrato** ad un massimo di **€ 550,00 al metro quadrato** per superficie lorda commerciale.

Per quanto sopra espresso, considerato che il fabbricato è in muratura e sviluppa una consistente percentuale di superficie rispetto alla consistenza complessiva, è ubicato al piano terra, che è stato costruito da circa quaranta anni, che le condizioni generali, strutturali, distributive ed degli impianti tecnologici sono scarse, si può senz'altro attribuire il prezzo di **€ 460,00 al metro quadrato**.

Moltiplicando la superficie commerciale calcolata in precedenza per il prezzo al metro quadrato scaturito, si ottiene il valore dell'immobile.

mq 174,00 x €/mq. 460,00 = € 80.040,00

Il valore di mercato come sopra determinato di € 80.040,00 viene abbattuto forfettariamente del 15% così come richiesto dal Tribunale nel quesito n° 14, per cui si ottiene il valore finale seguente.

€ 80.040,00 – € 12.006,00 = € 68.034,00

Valore immobile pignorato n°2

Appartamento con corte comune

€ 68.034,00 (euro sessantottomilatrentaquattro/00)

Di seguito vengono riportati i prospetti riassuntivi relativi agli immobili trattati.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

IMMOBILE PIGNORATO N°1:

- Descrizione beni pignorati :

Fabbricato Industriale adibito a lavorazione e stagionatura di prosciutti crudi, sito nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla Frazione "Gesuiti", via Vittorio Emanuele III°, costituito da un piano terra, da un piano primo, da un piano secondo sottotetto oltre corte esclusiva.

**Superficie commerciale complessiva mq 832,00
(di cui sub 1 piano terra e primo mq 632,00, sub 2 piano secondo sottotetto mq 200,00)**

-Identificativi Catastali :

Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo La Costa (CS)

Foglio 19 Particella 232

- sub1 Piano Terra e piano primo Cat. D/1 Rendita € 5.502,00

- sub 2 Piano Secondo Sottotetto Cat. In corso di definizione

- Prezzo base

€ 309.740,00 (euro trecentonovemilasettecentoquaranta /00)

-Titolarità giuridica e natura del diritto

proprietà per 1/1.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

IMMOBILE PIGNORATO N°2:

- Descrizione beni pignorati :

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla Frazione "Gesuiti", via Vittorio Emanuele III° oltre circostante terreno di corte comune a tutti i sub della Particella 37.

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e bagno.

-Superficie commerciale mq 174,00

-Identificativi Catastali :

**Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo La Costa (CS)
Foglio 19 Particella 37 Sub 11 Piano Terra
Cat. A/3 - Classe 2 – Consistenza 6 vani – Rendita € 309,87**

- Prezzo base

€ 68.034,00 (euro sessantottomilatrentaquattro/00)

-Titolarità giuridica e natura del diritto

proprietà per 1/1.

CONCLUSIONI

Immobile pignorato n°1- Fabbricato industriale

Durante la redazione della perizia, nel rispondere ai quesiti posti dal G.E. sono state riscontrate alcune problematiche:

- Nella risposta al quesito n° 1 (relativamente alla corrispondenza fra atto di pignoramento e documentazione catastale) è stato specificato che attualmente sulla Visura Catastale, oltre a _____ (Debitore) compare anche la madre, _____, in qualità di usufruttuaria per 1000/1000. Ma in effetti, a seguito del decesso della madre, avvenuto in data 04/04/2008, il Sig. _____ è divenuto pieno proprietario dell'immobile, essendosi consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà, come risulta anche dall'ispezione ipotecaria a seguito di Nota di Iscrizione del 27/05/2008.

Pertanto si tratta di un' incongruenza solo formale, sanabile con una semplice presentazione di voltura per Ricongiunzione di Usufrutto **con il pagamento dei tributi previsti pari ad € 71,00.**

- Inoltre nella risposta al quesito n° 6 (relativamente alle eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale), il Sub 2 (piano secondo sottotetto), risultando catastalmente come Categoria "in corso di definizione", nella documentazione Catastale è privo di planimetria, comunque con questo tipo di categoria la presentazione della planimetria non è richiesta, pertanto è possibile effettuare la vendita dell'immobile perché è identificato catastalmente (foglio particella e sub) ed è indicato nell'Elaborato Planimetrico Catastale allegato.

Tuttavia, nel rispetto delle norme di legge, si precisa che il sub 2 dovrà essere comunque definito Catastalmente presentando l'elaborato Docfa e la relativa planimetria.

Le attività che bisognerà svolgere per l'aggiornamento catastale del sub 2, consistono nella redazione del Docfa e della planimetria con lo stato attuale.

Tali attività comportano un costo, comprendente spese catastali ed onorario, di circa € 700,00 oltre IVA e CNPAG.

Immobile pignorato n° 2 – Appartamento

Anche nell'esaminare la documentazione dell'appartamento e rispondendo ai quesiti inerenti posti dal G.E., sono state riscontrate alcune problematiche:

-Nella risposta al quesito n° 5 è stato precisato che nella descrizione contenuta nel pignoramento non è espresso che il terreno di corte è comune a tutti i sub della particella 37.

-Nella risposta n° 6 (relativamente alle eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale) la planimetria presente negli atti catastali è difforme dallo stato attuale, infatti dai rilievi effettuati si riscontra un piccolo ampliamento di circa dieci metri quadrati sul lato sud, in corrispondenza della cucina, come si evince dalla planimetria allegata. Tale difformità dovrà essere aggiornata Catastalmente e sanata dal punto di vista urbanistico.

Si precisa inoltre che anche l'elaborato planimetrico presente negli atti catastali non è aggiornato all'attualità.

Le attività che bisognerà svolgere per l'aggiornamento catastale consistono nella redazione del tipo mappale e, successivamente all'approvazione dello stesso, la redazione del Docfa per la "Variazione catastale in Ampliamento" che comporterà la redazione di nuova planimetria con lo stato attuale nonché dell'elaborato planimetrico con l'individuazione di tutti i subalterni della particella 37.

Tali attività comportano un costo di onorario, di circa € 1.400,00 oltre IVA e CNPAG, ed un costo per tributi catastale di € 170,00.

-Nella risposta n° 8 (relativamente alla conformità delle autorizzazioni) è stato realizzato un piccolo ampliamento abusivo, in difformità alle autorizzazioni rilasciate, pari a circa mq 10,00 realizzato sul lato sud del fabbricato, in corrispondenza della cucina, come si evince dalla planimetria allegata. Tale abuso può essere sanato perché l'intervento pur essendo stato eseguito in difformità alle autorizzazioni, a seguito di indagini e verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento sia con l'attuale strumento urbanistico.

Per sanare tale abuso sarà necessaria la redazione di un progetto in sanatoria, oltre il pagamento della sanzione e degli oneri concessori.

Tale sanatoria comporta una spesa come segue:

- per la redazione del progetto in sanatoria circa € 2.500,00 oltre IVA e CNPAG;
- per sanzione amministrativa € 516,00;
- per oneri concessori circa € 150,00.

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico.

Cosenza, li 29/04/2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Serafino Marchio)

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato n° 1 - Verbale di Accesso del 03/03/2015
- Allegato n° 2 - Visure Catastali Fabbricato industriale
- Allegato n° 3 - Visura Catastale Appartamento
- Allegato n° 4 - Ispezioni Ipotecarie
- Allegato n° 5 - Estratto di Mappa Catastale Fabbricato Industriale
- Allegato n° 6 - Estratto di Mappa Catastale Appartamento
- Allegato n° 7 - Elaborato Planimetrico Fabbricato Industriale
- Allegato n° 8 - Elaborato Planimetrico Appartamento
- Allegato n° 9 - Planimetria Catastale Fabbricato Industriale
- Allegato n° 10 - Planimetria Catastale Appartamento
- Allegato n° 11 - Pianta Piano Terra Fabbricato Industriale scala 1:100
- Allegato n° 12 – Pianta Piano Primo Fabbricato Industriale scala 1:100
- Allegato n° 13 - Pianta Piano Secondo Sottotetto Fabbricato Industriale scala 1:100
- Allegato n° 14 - Sezione Fabbricato Industriale scala 1:100
- Allegato n° 15 - Pianta Appartamento scala 1:100
- Allegato n° 16 - Permesso di Costruire del 12/01/2004 Fabbricato Industriale
- Allegato n° 17 - DIA del 27/07/2005 Fabbricato Industriale
- Allegato n° 18 - Deposito Strutturale del 01/12/2003 Fabbricato Industriale
- Allegato n° 19 - Certificato di Agibilità del 02/10/2006 Fabbricato Industriale
- Allegato n° 20 - Licenza Edilizia del 07/12/1978 Appartamento
- Allegato n° 21 - Nulla Osta Genio Civile del 17/11/1978 Appartamento
- Allegato n° 22 - Concessione Edilizia in Ampliamento del 19/06/1986 Appartamento
- Allegato n° 23 - Documentazione fotografica