

TRIBUNALE CIVILE DI
COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI
IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CAUSA CIVILE n.211/2017 R.G.E.

VERTENZA TRA

Comune di Marano Marchesato
(creditore)

e

 (debitore)

GIUDICE: dott.ssa Giusi Ianni

C.T.U.: ing. Marilena Collorafi

Cosenza, 26.11.2018

Il C.T.U.

Ing. Marilena Collorafi

1.0 PREMESSA (Conferimento Incarico - Formulazione Quesiti)

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, dott.ssa Giusi Ianni, conferiva alla sottoscritta, ingegnere Marilena Collorafi, con studio in Cosenza, Viale Trieste n.80, l'incarico di C.T.U. nel Procedimento Esecutivo n.211/2017 pendente tra

Comune di Marano Marchesato (creditore procedente)

e

██████████ (debitore esecutato)

Prestato il giuramento di rito, mi venivano sottoposti i 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 dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 stimativa 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 stimativa 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 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 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.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione fissava il termine per il deposito della Relazione Tecnica Peritale scritta in almeno giorni 45 prima (01.12.2018) dell'udienza fissata per il 15.01.2019. In data 26.06.2018, l'Ill.ma dott.ssa Giusi Ianni nomina la sottoscritta ing. Marilena Collorafi come C.T.U., fissando il giuramento in data 18.07.2018.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 08.10.2018 alle ore 16.00 con sopralluogo presso l'immobile di proprietà del signor [REDACTED] (procuratrice speciale signora [REDACTED]) previo avviso inoltrato tramite raccomandata A.R..

L'immobile oggetto della presente perizia è:

1. Appartamento, sito nel Comune di Cosenza, contrada Macchia della Tavola n.34 e precisamente immobile posto al piano terra composto da 5,5 vani catastali. In catasto è riportato al foglio 21, particella 402 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento), classe 1, sup. cat. mq 130, rendita 147,71. Attualmente detto appartamento risulta di proprietà del [REDACTED] (procuratrice speciale [REDACTED]), giusto atto di donazione del sig.

██████████ per Notaio Viggiani Carlo del 26.07.2016 rep. 85101, trascritto il 29.07.2016 ai numeri 17800 R.G. e 14328 R.P., con diritto di abitazione in forza dello stesso sig. ██████████, donante.

2.0 DOCUMENTAZIONE IN ATTI A DISPOSIZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ingegnere Marilena Collorafi, al fine di dare risposta esauriente ai quesiti posti, ha proceduto all'acquisizione del maggior numero di dati ed elementi di indagine, utili per una corretta e completa valutazione, ed a tal fine si è proceduto, in prima istanza, ad un approfondito studio della documentazione in atti costituita da:

- A) fascicolo dell'Espropriazione immobiliare;
- B) fascicolo di parte del Comune di Marano Marchesato, rappresentata e difesa dall'avvocato Albino Domanico, con studio in via Adige n.40, 87100 Cosenza.

3.0) COMPITI DEL C.T.U. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3.1) Compiti e requisiti del C.T.U.

Il compito del C.T.U. è quello di rendere chiaro al Giudice tutto ciò che è inerente a questioni tecniche, deve infatti accertare e/o rilevare l'accaduto con assoluta imparzialità e serenità di giudizio, facendo affidamento sul proprio bagaglio culturale e sulla propria competenza, evidenziando gli elementi certi ed oggettivi di valutazione, per una corretta amministrazione della giustizia.

In sintesi, il Consulente deve svolgere compiutamente il proprio compito assumendo un ruolo di "Super Partes", indirizzando le proprie indagini ed accertamenti alle argomentazioni richieste dai quesiti formulati.

3.2) Svolgimento delle Operazioni Peritali

Per quanto concerne lo svolgimento dell'iter peritale, il C.T.U., in data 08.10.2018 alle ore 16.00, fissava sopralluogo tecnico presso l'immobile di proprietà del signor ██████████

(procuratrice speciale sig.ra [REDACTED] e diritto di abitazione sig. [REDACTED]), sito in Comune di Cosenza, contrada Macchia della Tavola n.34.

Al sopralluogo partecipava, oltre alla sottoscritta, il sig. [REDACTED] il tecnico del Comune di Marano Marchesato e l'avv. Albino Domanico, legale del Comune di Marano Marchesato. Durante detto sopralluogo veniva ispezionato l'immobile oggetto della perizia, si procedeva alla misurazione di tutti i locali e si fotografavano i luoghi relativi all'immobile di che trattasi.

- A) Appartamento, sito nel Comune di Cosenza, contrada Macchia della Tavola n.34 e precisamente immobile posto al piano terra composto da 5,5 vani catastali. In catasto è riportato al foglio 21, particella 402 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento), classe 1, sup. cat. mq 130, rendita 147,71 di proprietà del sig. [REDACTED] (procuratrice speciale sig.ra [REDACTED] procuratrice speciale sig.ra [REDACTED] e diritto di abitazione sig. [REDACTED]).

4.0) RISPOSTE AI 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;

La documentazione relativa all'immobile oggetto della perizia, in atti ed acquisita, risulta completa e valida alla redazione della Perizia Tecnica d'Ufficio e si riferisce a:

- a) Appartamento al piano terra sito in Comune di Cosenza alla contrada Macchia della Tavola n.34.

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);

- A) Appartamento, sito nel Comune di Cosenza, Contrada Macchia della Tavola n.34 e precisamente posto al piano terra composto da 5,5 vani catastali. In catasto è riportata al foglio 21, particella 402 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento), classe 1, sup. cat. mq 130, rendita 147,71 di proprietà del sig. [REDACTED] (procuratrice speciale sig.ra [REDACTED] e diritto di abitazione sig. [REDACTED]).

Detto Appartamento è pervenuto al sig. [REDACTED], giusto atto di donazione del sig. [REDACTED] per Notaio Viggiani Carlo del 26.07.2016 rep. 85101, trascritto il 29.07.2016 ai numeri 17800 R.G. e 14328 R.P., con diritto di abitazione in forza dello stesso sig. [REDACTED], donante.

Sul predetto immobile grava:

1. atto di pignoramento immobiliare del 14.07.2017 Repertorio 1593/2017, trascritto in data 26.07.2017, Registro Particolare 17474, Registro Generale 21131, in favore del Comune di Marano Marchesato e [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile (procuratrice [REDACTED] spec sig.ra [REDACTED]);

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;

Non sono state acquisite le mappe censuarie in quanto trattasi di immobile e non di terreno. Per l'immobile in questione è stata acquisita la visura catastale, la pianta e la planimetria.

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

Unità immobiliare, sita nel Comune di Cosenza, Contrada Macchia della Tavola n.34 e precisamente appartamento sito a piano terra, composto da ingresso-soggiorno, n.2 wc, cucina e n.2 camere da letto. L'ingresso è indipendente sul lato principale del fabbricato e si accede attraverso una scala composta da n.5 gradini con annesso pianerottolo. L'appartamento fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra.

Sul retro, lato confinante con [REDACTED] stato annesso all'appartamento uno spazio di isolamento, trasformandolo in corte esclusiva di circa mq 44, mentre sul lato laterale (lato est) è stato ricavato un piccolo locale di deposito di circa mq 3,4 sempre nella zona spazio di isolamento (anch'esso annesso all'abitazione). In catasto è riportato al foglio 21, particella 402 sub 1, piano terra, cat. A/3 (appartamento), classe 1, sup. cat. mq 130, rendita 147,71 di proprietà del sig. [REDACTED] (procuratrice speciale sig.ra [REDACTED] e diritto di abitazione sig. [REDACTED]).

Detto appartamento è pervenuto al sig. [REDACTED], giusto atto di donazione del sig. [REDACTED] per Notaio Viggiani Carlo del 26.07.2016 rep. 85101, trascritto il 29.07.2016 ai numeri 17800 R.G. e 14328 R.P., con diritto di abitazione in forza dello stesso sig. ([REDACTED]), donante.

L'appartamento si trova ubicato in zona scarsamente urbanizzata ed in zona periferica rispetto al centro della città di Cosenza ed alle attività commerciali e di servizi.

All'appartamento si accede direttamente da un cortile condominiale ubicato lungo la via pubblica denominata via Oberdan.

Il fabbricato confina con spazi di isolamento (annessi all'appartamento sui lati Est e Sud) e da cortile condominiale sul lato Nord.

L'appartamento è realizzato con struttura in cemento armato. L'ingresso all'appartamento avviene dalla corte condominiale attraverso una scala composta da n.5 gradini.

L'appartamento costituisce dimora fissa del signor ([REDACTED]). Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato e completamente arredato.

Allo stato attuale, l'appartamento in oggetto è costituito da 4 vani e n.2 servizi igienici; in particolare da un ingresso- soggiorno, una cucina abitabile, n.2 servizi igienici di cui uno con annesso lavatoio e n.2 camere da letto.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in mattonelle in gres porcellanato. L'appartamento si presenta ben tenuto. I servizi igienici si presentano in buono stato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori.

All'interno dell'appartamento le porte sono in legno, le finestre e i balconi sono in legno con persiane alla romana in alluminio, si riscontra efficienza e funzionalità a tutte le finestre ed i balconi. Non è stata riscontrata alcuna anomalia agli impianti idrici, elettrici e termico.

Nel complesso si può affermare che l'appartamento è in buono stato di manutenzione ed i materiali impiegati sono di buona qualità.

Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico (**allegato n.6**).

Come si rileva dalla pianta (**allegato n.2**) e dalla visura e planimetria catastale (**allegato n.3 e 4**), l'appartamento si presenta con una suddivisione interna leggermente diversa da quella depositata al catasto, mentre per come detto risulta annesso all'appartamento uno spazio d'isolamento trasformato in corte esclusiva e realizzato un piccolo vano deposito. L'appartamento ha una superficie lorda di mq 118 circa.

Lo spazio di isolamento ed il locale deposito non saranno valutati ai fini del valore di mercato dell'immobile, in quanto trattasi di opere abusive per i quali è necessario l'acquisizione dell'autorizzazione da parte degli altri condomini ai fini della definizione sia giuridica che urbanistica.

Pertanto, per la determinazione del valore di mercato sarà utilizzato il dato di superficie dell'appartamento.

Alla luce di quanto sopra, il C.T.U. determinerà, quindi, il valore di mercato del bene di proprietà del signor [REDACTED] (procuratrice speciale sig.ra [REDACTED]). Come già specificato, l'appartamento oggetto di pignoramento è adibito a civile abitazione, è dimora fissa del signor [REDACTED] e su di esso non grava alcun vincolo locativo ma il diritto di abitazione da parte del signor [REDACTED].

Sotto il profilo urbanistico, occorre precisare che non vi è alcuna possibilità di ulteriore edificazione o ampliamento in quanto l'appartamento fa parte di uno stabile non soggetto a modificazioni in forma individuale.

In conformità al P.R.G. del Comune di Cosenza, l'appartamento può essere oggetto di ristrutturazione e di cambiamento di destinazione d'uso.

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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi allo stato dei luoghi, ed in particolare:

- appartamento, sito nel Comune di Cosenza, Contrada Macchia della Tavola n.34 e precisamente posto al piano terra composto da 5,5 vani catastali. In catasto è riportata al foglio 21, particella 402 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento), classe 1, sup. cat. mq 130,

rendita 147,71 di proprietà del sig. [REDACTED] i (procuratrice speciale sig.ra [REDACTED] e diritto di abitazione sig. [REDACTED]).

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;

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Trattasi di fabbricati, per cui nessuna indicazione urbanistica viene riportata.

Sotto il profilo urbanistico, occorre precisare che, per quanto riguarda l'unità immobiliare, non vi è alcuna possibilità di ulteriore edificazione o ampliamento in quanto l'immobile fa parte di un complesso edilizio ben definito e non soggetto a modifiche in forma individuale. In conformità al P.R.G. del Comune di Cosenza, l'immobile oggetto di perizia può essere oggetto di ristrutturazione.

8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Appartamento, sito nel Comune di Cosenza, Contrada Macchia della Tavola n.34 e precisamente posto al piano terra composto da 5,5 vani catastali, in catasto è riportata al foglio 21, particella 402 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento), classe 1, sup. cat. mq 130, rendita 147,71 di proprietà del sig. [REDACTED] i (procuratrice speciale sig.ra [REDACTED] e diritto di abitazione sig. [REDACTED].

Si riscontrano piccoli abusi rispetto agli atti catastali acquisiti e precisamente annessione di spazio di isolamento condominiale e realizzazione di un piccolo locale deposito. Tali abusi sono di facile risoluzione attraverso un accordo con i proprietari degli appartamenti del fabbricato e modifiche catastali.

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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Non è possibile procedere alla vendita per lotti, in quanto trattasi di unità immobiliare con un solo ingresso e strettamente funzionale.

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 stimativa 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 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;

Non è possibile procedere ad una divisione del bene per quota.

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'appartamento risulta essere la dimora fissa del (██████████) ed al momento del sopraluogo è stato trovato completamente arredato.

Su di esso grava il diritto di abitazione da parte del signor (██████████)

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

L'appartamento risulta essere la dimora fissa del signor (██████████), ed al momento del sopraluogo è stato trovato completamente arredato.

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;

Nessun bene pignorato è sottoposto ad alcun vincolo.

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;

Si precisa che l'appartamento è completamente rifinito e non necessita di opere di manutenzione a breve termine. Pertanto, le spese di gestione si devono riferire alla mera manutenzione ordinaria dell'immobile di proprietà.

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 vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Occorre precisare che la valutazione richiesta è inerente al valore attuale degli immobili, anche denominato valore di mercato, ovvero il prezzo di acquisto o di vendita che una persona "di buon senso" può concordare con il venditore o acquirente, tenendo in conto che il bene permutabile possa essere sfruttato a condizioni vantaggiose pur non negando

l'esistenza di rischi derivanti sia dall'esterno (fenomeni naturali, condizioni di mercato ecc.) che dall'interno (possibilità di rotture e crolli, ecc.).

Per quanto concerne gli immobili, generalmente nella determinazione del valore di mercato si considerano:

- a. l'immobile nella sua globalità, includendo cioè il valore dei fabbricati, dei relativi terreni di pertinenza e delle infrastrutture;
- b. i fattori esterni più influenti, ovvero posizione geografica, vie di accesso, oneri locali, indice di edificabilità, leggi speciali etc..

A tal fine, si deve fare riferimento ai prezzi (e possibilmente anche all'andamento delle fluttuazioni nel tempo) del mercato immobiliare locale, atteso che il valore di mercato è influenzato dagli scambi che riguardano beni uguali o quantomeno simili a quello soggetto a stima.

Il procedimento di stima dei fabbricati può essere analitico o sintetico:

- la stima analitica si esegue per valutare un fabbricato secondo il reddito che esso produce;
- la stima sintetica si determina moltiplicando l'entità del parametro del fabbricato/immobile da valutare per il prezzo riferito all'unità parametrica scelta.

La ricerca del prezzo unitario è opportuno che venga, pertanto, eseguita in base ad un'indagine statistica da condurre nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima. Al valore così determinato, si potranno apportare eventuali aggiunte e detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene.

La stima sintetica comparativa può essere a sua volta effettuata:

- in base a parametri tecnici quali il costo/vuoto per pieno (Vpp);
- costo/mq di superficie utile o coperta;
- in base ai parametri economici quali fitto e reddito relativi ad altri fabbricati simili, già compravenduti.

Il procedimento di stima si può suddividere in una fase soggettiva e oggettiva.

Nella fase oggettiva il perito ricerca tutti i dati necessari per la stima, consistenti in dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura o vani), stato di conservazione, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade ed esposizione.

Nella fase soggettiva il consulente effettua le sue valutazioni in merito al saggio di capitalizzazione, alla scelta dei beni da porre a confronto con quello da stimare e conseguente attribuzione del valore unitario, nonché alle determinazioni di eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

I fattori che influenzano una stima possono essere intrinseci o estrinseci.

Costituiscono fattori intrinseci la superficie, l'estetica, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in funzione dell'uso, i servizi, e soprattutto la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito l'immobile.

Costituiscono fattori estrinseci, invece, la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, ai servizi ed al centro abitato, l'esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona ed, in particolar modo, i trasporti pubblici, l'energia elettrica, gas, metano ed acqua, ceto sociale prevalente nel quartiere.

Sulla scorta dei criteri e delle metodologie espressi, in relazione alla descrizione dei beni immobili oggetto della presente valutazione nonché alle sue caratteristiche e condizioni di stato (chiaramente evidenziate anche dagli elaborati grafici e dai rilievi fotografici – **allegati n.1, 2, 3, 4, 5 e 6**), si è in grado di dare risposta esauriente e compiuta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, utilizzando un procedimento di stima sintetico.

Per quanto sopra detto, si conferma che trattasi di:

Appartamento, sito nel Comune di Cosenza, Contrada Macchia della Tavola n.34 e precisamente posto al piano terra composto da 5,5 vani catastali. In catasto è riportata al foglio 21, particella 402 sub 1 piano terra cat. A/3 (appartamento), classe 1, sup. cat. mq 130, rendita 147,71 di proprietà del sig. (██████████) (procuratrice speciale sig.ra ██████████) e diritto di abitazione sig. (██████████).

Dalla misurazione in loco risulta una superficie lorda di mq 118,00 circa dell'appartamento.

Pertanto, si può procedere ai seguenti calcoli, precisando che l'importo unitario/mq è stato dedotto dal C.T.U. mediante indagini di mercato personali su immobili simili in tipologia ed ubicazione, nonché presso le Agenzie Immobiliari di zona e la Camera di Commercio.

Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'appartamento comprensivi di muri perimetrali.

Alla luce di quanto sopra illustrato, si può procedere alla stima del bene.

STIMA SINTETICA

appartamento Contrada Macchia della Tavola n.34

Superficie commerciale appartamento	mq 118,00
Totale superficie commerciale	mq 118,00

VALORE DI MERCATO

$$\text{Immobile} = \text{mq } 118,00 \times \text{€}/\text{mq } 950,00 = \text{€ } 112.100,00$$

Tenendo in considerazione che la valutazione dell'immobile è avvenuta sulla base dei prezzi di mercato e che potrebbero nel tempo insorgere vizi attualmente occulti, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario pari al 15% sui valori sopra ricavati e pertanto, avremo i seguenti valori di mercato:

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

$$\text{Appartamento} = \text{Valore} \times 0,85 = \text{€ } 112.100,00 \times 0,85 = \text{€ } 95.285,00$$

finale

arrotondato € 95.000,00

Nella valutazione dei prezzi si è fatto anche riferimento alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Cosenza.

I predetti importi costituiscono l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

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.

Dalla documentazione in atti e in base agli accertamenti eseguiti, si può dare risposta al quesito posto dalla S.V. III.ma nei termini specificati nella seguente tabella:

BENI PIGNORATI	Identificazione catastale (attuale possesso)	Identificazione catastale risultante dal pignoramento	Limitazioni legali
<p><u>APPARTAMEN TO SITO IN CONTRADA MACCHIA DELLA TAVOLA N.34, 87100 COSENZA PREZZO DI VENDITA BASE € 95.000,00</u></p>	<p>Foglio n.21 particella 402 sub 1, Cat. A/3, cl.1, di vani 5,5, R. € 147,71 - diritto di piena proprietà in testa al signor [REDACTED] [REDACTED] (procuratrice speciale sig.ra [REDACTED] e diritto di abitazione sig. [REDACTED])</p>	<p>Foglio n.21 particella 402 sub 1, Cat. A/3, cl.1, di vani 5,5, R. € 147,71 - diritto di piena proprietà in testa al signor [REDACTED] [REDACTED] (procuratrice speciale sig.ra [REDACTED] e diritto di abitazione sig. [REDACTED] [REDACTED])</p>	<p>atto di pignoramento immobiliare del 14.07.2017 Repertorio 1593/2017, trascritto in data 26.07.2017, Registro Particolare 17474, Registro Generale 21131, in favore del Comune di Marano Marchesato e contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile (procuratrice speciale sig.ra [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED]).</p>

Ringraziandola della fiducia accordatami e confidando di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti da lei posti, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cosenza li 26.11.2018

Il C.T.U.
ingegnere Marilena Collorafi