

[Dott. Ing. Ernesto Infusino](#)
Via R. Misasi (ex Via Roma) n°10
87100 Cosenza - Tel 0984/24809
email: cavainfusino@alice.it
PEC: ernesto.infusino.b833a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°25/2020 R.G.E.

Creditore:

Debitori:

RELAZIONE

IL C.T.U.

Dott. Ing. Ernesto Infusino



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	pag.7
3.1 QUESITO 1	pag.7
3.2 QUESITO 2	pag.8
3.3 QUESITO 3	pag.9
3.4 QUESITO 4	pag.9
3.5 QUESITO 5	pag.19
3.6 QUESITO 6	pag.19
3.7 QUESITO 7	pag.19
3.8 QUESITO 8	pag.20
3.9 QUESITO 9	pag.23
3.10 QUESITO 10	pag.24
3.11 QUESITI 11 e 12	pag.24
3.12 QUESITI 13 e 13bis	pag.24
3.13 QUESITO 14	pag.25
3.14 QUESITO 15	pag.29
FOGLIO RIASSUNTIVO	pag.30



1. PREMESSA

In seguito all'incarico di E.d.G. affidatomi con Decreto di nomina del 29/09/2020 dall'Ill.ma G.E. Dott.ssacon fissazione udienza per il giorno **02/02/2021**, ai sensi dell'art.569 c.p.c., e l'assegnazione dei seguenti termini:

- all'E.d.G termine fino a 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'Art.569 c.p.c. per il deposito dell'elaborato peritale e la trasmissione alle parti;
- a tutte le parti (debitori e creditore) termine fino a 15 giorni prima dell'udienza per far pervenire note all'E.d.G. di osservazione all'elaborato peritale, e quindi scadente il **17/01/2021**;
- all'E.d.G. termine fino a 5 giorni prima dell'udienza, e quindi scadente il **27/01/2021**, per depositare nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti o nota in cui dia conto che nessuna osservazione è pervenuta,

io sottoscritto Dott. Ing. Ernesto Infusino, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°1594, dopo aver accettato l'incarico con verbale di accettazione dell'01/10/2020, depositato in pari data per via telematica, ed aver eseguito le necessarie indagini, acquisizioni documentali e sopralluogo, sono in grado di rispondere ai quesiti posti nel Decreto del 29/09/2020:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°comma cod.proc.civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano



- estinte;
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
 - 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
 - 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
 - 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile



- ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;
 - 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (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;
 - 13bis) 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 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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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

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

■ ■ ■ ■ ■

2. OPERAZIONI PERITALI

Le fasi delle operazioni peritali sono consistite in:

- verifica dei documenti depositati dal creditore procedente;
- ricerche per acquisizione documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative;
- verifica dello stato dei luoghi con sopralluogo e rilievo dell'immobile pignorato;
- stima dell'immobile.

Per espletare l'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti indagini:

1. in data 20/10/20 presso l'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza** – Territorio Servizi Catastali per acquisire visure, estratti di mappa ed elaborati planimetrici del bene di cui al pignoramento..... (**Allegato 1**);
2. in data 20/10/2020 richiesta a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello di accesso agli atti e richiesta copia di eventuali titoli abilitativi e/o giustificativi e/o correttivi rilasciati sull'immobile pignorato..... (**Allegato 2**);
3. in data 05/11/2020 **sopralluogo** presso l'unità oggetto di pignoramento, sita in Torano Castello frazione Sartano Via Cavour n°76, previa convocazione a mezzo pec al creditore e agli esecutati. Il sopralluogo si è svolto alla presenza del Sig., in qualità di esecutato e comproprietario dell'immobile (**Allegato 3**);
4. in data 05/11/2020 è stato acquisito atto di acquisto per Notar Maria Gisonna rep.



- n°2047 e n°1421 di racc. del 18/01/2008 di provenienza del bene pignorato..... (**Allegato 4**);
5. in data 06/11/2020 l'Ufficio Tecnico del Comune di Torano, tramite pec, ha inviato allo scrivente certificato urbanistico relativo all'immobile pignorato..... (**Allegato 5**);
 6. in data 11/11/2020 sono stati richiesti, all'**Ufficio Anagrafe**, a mezzo pec, i certificati di residenza e regime patrimoniale dei coniugi esegutati (**Allegato 6**);
 7. in data 16/11/2020 l'**Ufficio Anagrafe** ha trasmesso, a mezzo pec, i certificati di residenza e di regime patrimoniale richiesti (**Allegato 7**).

■ ■ ■ ■ ■

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

3.1 QUESITO 1 (VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI)

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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

La documentazione allegata agli atti, di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., risulta idonea e completa per il bene pignorato. Nella documentazione è presente la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, in cui risultano indicati con precisione i dati catastali attuali e storici e da cui risulta che il bene di cui al pignoramento in esame è attualmente di piena proprietà degli esegutati
 .., nato a Torano Castello il C.F., e
 nata a Cosenza il, C.F., per la quota di 1/2
 cadauno, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Il CTU ha verificato la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esegutati, con atto di compravendita per Notar Maria Gisonna in data 18/01/2008 trascritto a



Cosenza il 22/01/2008 al n.1821 R.P. (**Allegato 4**).

I passaggi di proprietà del bene pignorato e di variazione catastale sono i seguenti:

- L'immobile, ricadente nel Comune di Torano Castello, distinta nell'NCEU al Foglio 13 part.lla 428 all'epoca graffata alla part.lla 427, antecedentemente al 1968, era di proprietà dei coniugi, che con atto di donazione per Notar Osvaldo Zupi del 29/01/1968 lo donavano al figlio, nato a Torano il
- Con variazione catastale n.574.1/1991 del 14/02/1991 (in atti dal 14/11/2001 prot. N°363842) la part.lla 428 viene separata dalla part.lla 427 e diventa definitiva part.lla 428 sub 1, cat.A/4 cl 2, vani 3,5 piano terra.
- Il 31/05/2003 si è aperta la successione di, con cui l'immobile si è trasferito, in piena proprietà, al figlio, nato a Torano Castello il, con dichiarazione di successione rep. n°2550/2003, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza, ex Conservatoria, il 18/11/2008 al n°37706 R.P.,
- Con atto di compravendita per Notar Maria Gissona rep. n°2047 del 18/01/2008, ha venduto l'immobile agli attuali esecutati.

In forza del citato rogito del 18/01/2008, si è trascritta a Cosenza il 22/01/2008 al n°1819 R.P. l'accettazione tacita dell'eredità diin favore di De Buono Albino, per la piena proprietà dell'unità di cui al Foglio 13 part.lla 428 sub 1.

3.2 QUESITO n°2 (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI)

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

Sul bene pignorato gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n°2565 R.G. e n°336 R.P. del 22/01/2008 a favore della Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza C.F. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza alla Via Crati, contro(C.F.) e(C.F.), per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, atto Gissona Maria del 18/01/2008 per € 60.000,00, di cui € 40.000,00 per sorte capitale. Durata 25 anni;
- Pignoramento immobiliare n°7794 R.G. e n°6144 R.P. del 14/04/2020 a favore della con sede in Conegliano C.F., domicilio ipotecario eletto in Roma c/o Avv. Viale G. Mazzini n°88, contro (C.F.) e (C.F.), per



la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, con notifica Ufficiale Giudiziario d Cosenza del 04/02/2020 sino alla concorrenza di € 32.272,00+interessi e spese.

Non risultano altre procedure esecutive gravanti.

3.3 QUESITO n°3 (MAPPE E VISURE)

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

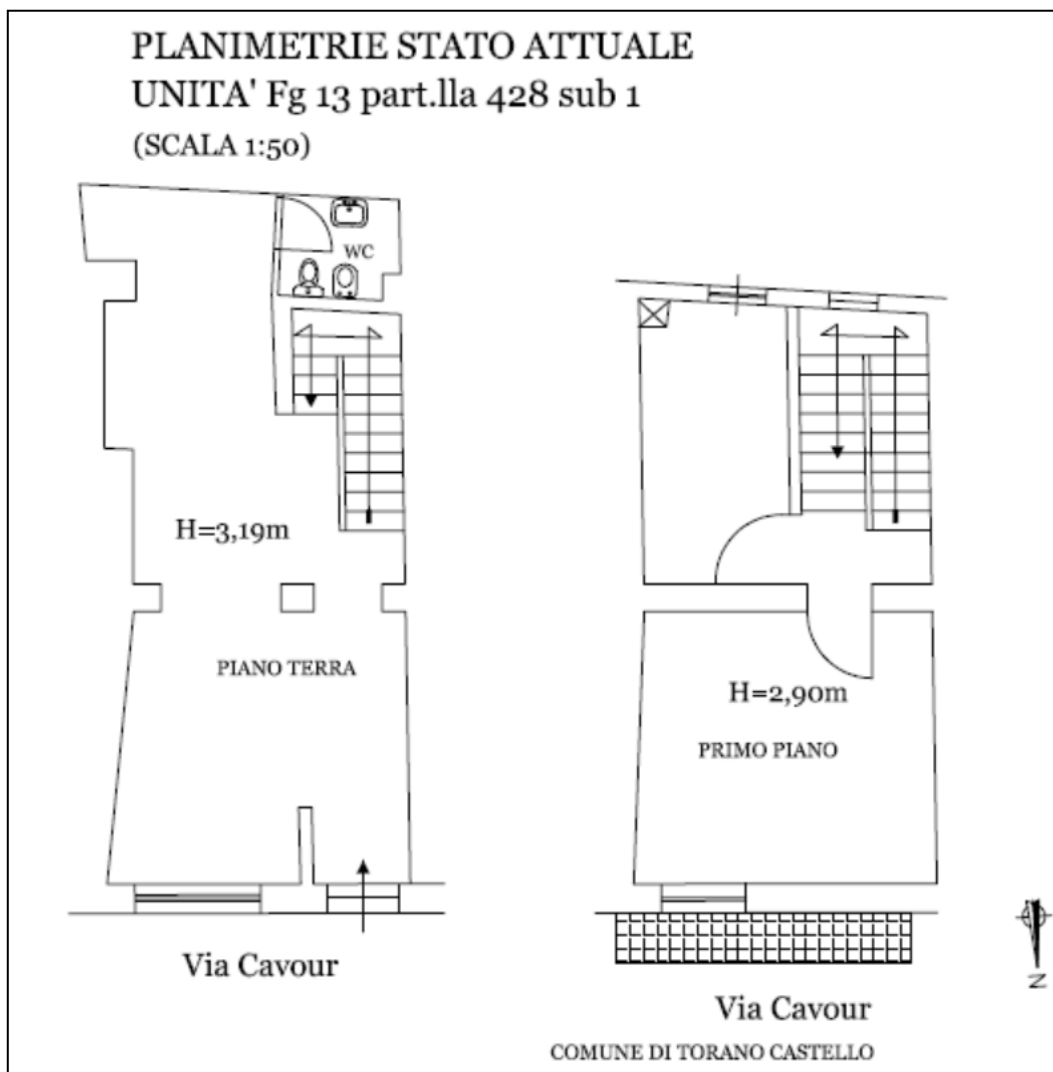
Sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, la visura storica dell'immobile di cui al pignoramento, la planimetria catastale del Foglio di mappa nonché l'elaborato planimetrico dell'unità (**Allegato 1**), che risulta presentato il 14/02/1991, a firma dell'Ing., per effetto della variazione catastale n.574.1/1991 con cui la part.lla 428 (def. part.lla 428 sub 1) è distaccata dalla part.lla 427. Nell'elaborato planimetrico è riportato il piano terra e il primo piano dell'unità.

3.4 QUESITO n°4 (DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO)

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

L'unità immobiliare pignorata, censita al **Foglio 13 part.lla 428 sub 1**, cl 2, cat. A/4 consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale mq 78, sup. catastale escluse aree scoperte mq 77, rendita € 125,45, Via Cavour p.T., è sita nella frazione Sartano del Comune di Torano Castello alla Via Cavour n°76 e consiste in un fabbricato indipendente, adibito oggi ad ufficio, sebbene presso il Comune risulti residenza dei due coniugi esegutati (**Allegato 7**). L'unità è composta da un unico ampio vano a piano terra e locale bagno retrostante, due vani al primo piano e soffitta al piano sottotetto non praticabile. I piani sono comunicanti tra loro mediante scala interna, che conduce anche al sottotetto, come risulta dalle piante stato attuale dell'unità di seguito riportate:





Consistenza dell'immobile

Le planimetrie dell'unità pignorata sono riportate in scala nell'**Allegato 8**.

La consistenza dell'unità, dalle verifiche effettuate, è così ripartita:

superficie lorda piano terra = **mq 56,16**

superficie lorda primo piano = **mq 47,74**

superficie balcone = **mq 3,45**

Confini

L'unità confina a Nord, Nord-Ovest con Via Cavour, ad Est con unità part.lla 429, a Sud con unità part.lla 439 e ad Ovest con unità part.lla 427, unità di altre proprietà poste in aderenza e separate da giunto tecnico.

L'immobile, essendo un fabbricato indipendente, non presenta millesimi di parti comuni.



Caratteristiche costruttive e finiture

La struttura in elevazione è costituita da muratura portante dello spessore di cm 40-45, con copertura a due falde costituite da tegole poggiate su travetti e listelli in legno, tramezzatura interna dello spessore di cm 15.

L'unità si presenta oggi in buono stato di conservazione e manutenzione, grazie anche alla ristrutturazione effettuata una decina di anni fa dagli esecutari dopo l'acquisto.



Ingresso da Via Cavour all'unità immobiliare adibita ad ufficio

All'unità si accede mediante portoncino d'ingresso, in legno di tipo semplice, che immette al piano terra, costituito oggi da un unico ambiente adibito ad ufficio. E' presente sulla Via Cavour una finestra dotata di grata, che rappresenta una delle due fonti di illuminazione naturale interna del piano, essendo l'altra costituita dal sopraluce fisso posto sopra il portoncino di ingresso.

Nella parte retrostante a piano terra, è presente un locale bagno, ad aereazione forzata, dotato di wc, lavabo e bidet, privo di piatto doccia/vasca e acqua calda sanitaria. In prossimità del bagno è presente una canna fumaria, un tempo scarico dei fumi di un caminetto oggi dismesso.

Una scala interna con ringhiera in ferro conduce al primo piano, dove sono presenti due vani: quello posto a Nord affaccia su Via Cavour ed è dotato di balconcino, quello posto ad Est, adibito ad archivio, è provvisto di porta finestra in alluminio con vetro opaco, completo di grata in ferro, che fornisce l'illuminazione naturale del vano, illuminazione comunque scarsa essendo l'infisso prospettante su un lastrico solare sovrastante il bagno a piano terra, di altra proprietà. Su tale lastrico prospetta anche la finestrina dotata di vetro e grata in corrispondenza della scala interna.

Le caratteristiche delle finiture sono medio/buone.

Il pavimento è a tappeto unico in monocottura, simil cotto, tranne il rivestimento e pavimento del bagno in ceramica e i gradini della scala interna rivestiti in marmo.

Le porte interne sono di tipo tamburato; l'infisso esterno della finestra a piano terra originario è



in legno di castagno, quello al primo piano che affaccia sul balcone è in alluminio con doppi vetri, mentre quello del vano adibito ad archivio e la finestrina delle scale sono in alluminio con vetro semplice.

Le pareti sono tinteggiate con pittura murale di colore giallo/oro, ad eccezione dei soffitti e delle pareti del bagno tinteggiate di colore bianco.

Vi è la predisposizione dell'impianto termico a piano terra, mediante tubi di alimentazione; mancano caldaia e radiatori. Al primo piano nel vano prospettante Via Cavour è presente un condizionatore/pompa di calore.

L'impianto elettrico, a norma con salvavita, e quello idrico sanitario sono realizzati sottotraccia.

La funzionalità dell'immobile è buona, per come risultano distribuiti gli spazi interni.

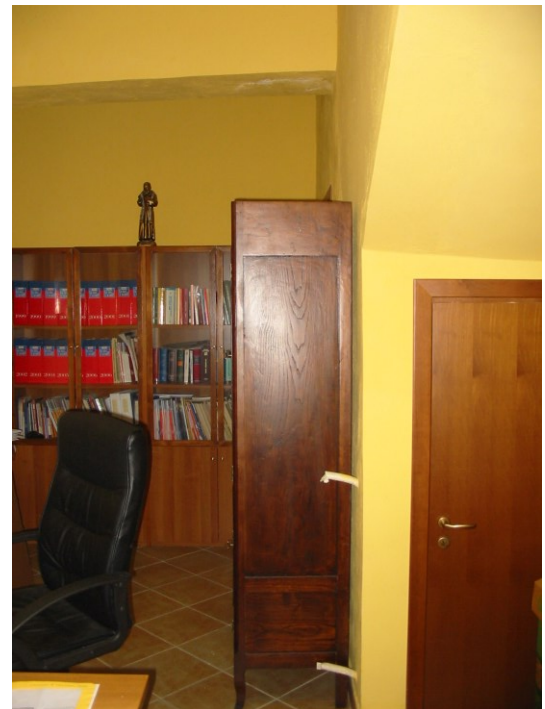
Attualmente vi è una predisposizione ad uso ufficio.

L'immobile presenta scarsa luminosità e panoramicità, in quanto esposto principalmente a Nord, Nord-Ovest.

Piccole macchie di umidità sono presenti nel bagno e nel vano adibito ad archivio: le prime sono dovute ad infiltrazioni dal lastrico sovrastante, le seconde presumibilmente dalla copertura per lo spostamento localizzato di tegole della copertura che, in generale, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Sono poi presenti in corrispondenza della muratura perimetrale, spigolo Nord-Est, tracce di risalita capillare, denunciate dal rigonfiamento dell'intonaco con scrostature/sfarinamento della sovrastante pittura.





Locale a piano terra. Nell'ultima foto particolare dei predisposti tubi di alimentazione dei radiatori dell'impianto termico.





Particolare degli infissi esterni (portoncino di ingresso e finestra) locale a piano terra.



Bagno. Particolare di una macchia di umidità presente sulla parete Nord.





Scala interna di collegamento dei piani.



Vano al primo piano adibito ad ufficio con terrazzino su Via Cavour.





Vano al primo piano adibito ad archivio.
Particolare della macchia di umidità sulla parete esterna Est.



Soffitta non praticabile al secondo piano.





Particolare dell'infisso esterno del vano al primo piano, della pompa di calore e del pavimento a tappeto unico dei due vani al primo piano e del vano a piano terra.



Pannello impianto elettrico



Caratteristiche della zona

L'unità prospetta sulla Via Cavour della frazione Sartano del Comune di Torano C.; detta strada di scarsi m 5,0 di larghezza presenta su ambo i lati fabbricati per lo più unifamiliari, di 2-3 piani, posti tutti in aderenza tra loro.



La frazione offre alcune attività commerciali, al dettaglio, minimarket, abbigliamento, ferramenta, ecc.; si registra nel raggio di ml 200 la presenza di un ufficio postale, oltre che un hotel e una chiesa. La zona è raggiungibile tramite tratto di 4 km della S.P. 107, che si imbecca a circa 500 ml dall'uscita dell'A2 per Torano Castello. E' servita da mezzi pubblici di collegamento con la città di Cosenza e anche per altre destinazioni, essendo posizionata a pochi chilometri dall'ingresso autostradale A2 anzidetto. A breve distanza, pochi chilometri, è posta anche la stazione ferroviaria di Torano-Lattarico, linea Sibari-Cosenza.

Le opere di urbanizzazione primaria rilevabili nella zona sono:



- le strade a servizio;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e i necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, ADSL, comprese centraline telefoniche;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- alcuni spazi di verde attrezzato.

La larghezza ridotta delle strade del quartiere rende invece limitati gli spazi per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli.

3.5 QUESITO n°5 (CONFORMITA' DATI PIGNORAMENTO)

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 contenuti negli atti del pignoramento corrispondono, per indirizzo e dati catastali, allo stato attuale dei luoghi, per cui consentono l'individuazione univoca del bene pignorato.

3.6 QUESITO n°6 (EVENTUALI DIFFORMITA' CATASTALI)

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

La risposta a questo quesito è conglobata nella risposta al quesito n°8.

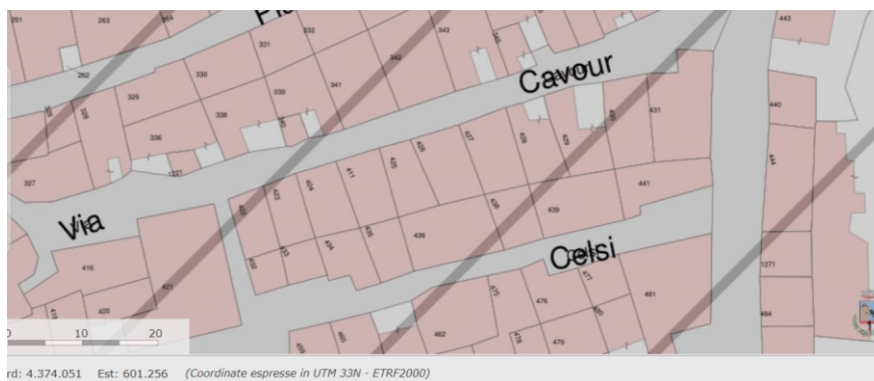
3.7 QUESITO n°7 (UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il bene pignorato consiste in un'unità immobiliare sita nella frazione Sartano del Comune di Torano Castello, realizzata su un lotto di terreno che risulta ricadente in zona A1 (zona satura di



ristrutturazione urbanistica ed edilizia) dello strumento urbanistico vigente nel Comune, per come risulta dal seguente stralcio della cartografia urbanistica consultabile sul geoportale del Comune. In **Allegato 9** è riportato l'estratto planimetrico con relativa legenda della destinazione urbanistica della zona.



Tra gli interventi consentiti nella zona A1, definita nelle norme tecniche “zona localizzata nel Centro di antica formazione della frazione Sartano contraddistinta dalla presenza di edifici in cattive condizioni igieniche e per le quali si richiedono interventi sostanziali anche a mezzo di demolizione e ricostruzione non rivestendo molti di detti edifici alcun valore storico o ambientale” vi è anche la demolizione e ricostruzione con ammesso “un volume pari al doppio di quello preesistente sempre e comunque nel rispetto, per quanto attiene la definizione delle altezze massime consentite”.

3.8 QUESITO n°8 (CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA)

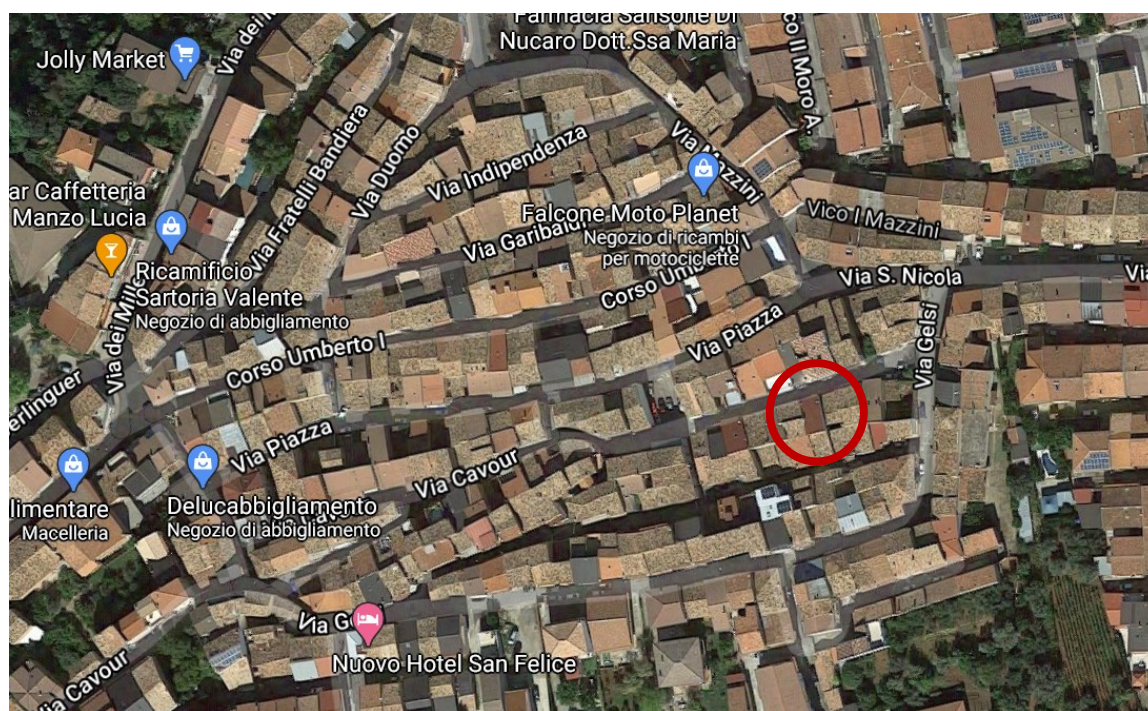
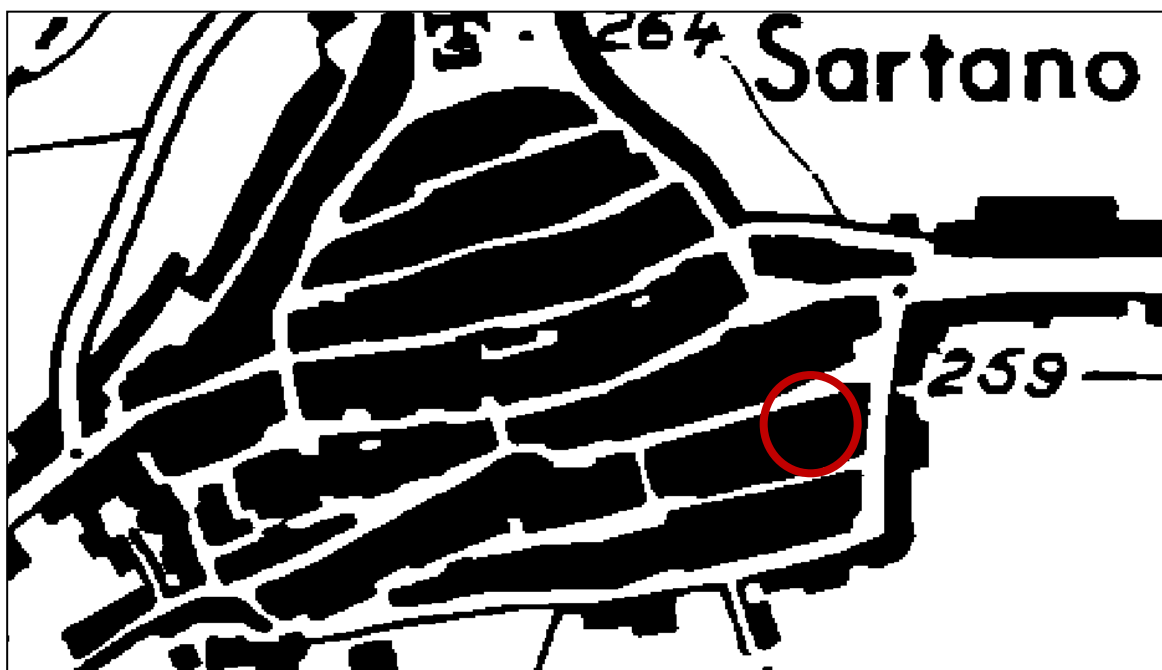
Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;



Per come accertato presso il Comune di Torano Castello (**Allegato 5**), non risultano richiesti né rilasciati titoli abilitativi e/o giustificativi e/o correttivi.

Dalla visura storica catastale, risulta che con variazione catastale per “rettifica errore impianto” del 14/02/1991 prot. n.363842 in atti dal 14/11/2001 l’unità, originariamente graffata al fabbricato adiacente e di cui alla part.lla 427, è stata distaccata e censita alla part.lla 428 sub 1.

In base alle caratteristiche costruttive, il corpo di fabbrica originario risale a prima del 1967. Infatti nella Carta della Calabria IGM 1:10.000, Foglio 229 IV SD Sez.B, redatta su rilevamento aerofotogrammetrico del 1958 e sulla base di aerofotografie del 1954, di cui al seguente stralcio:

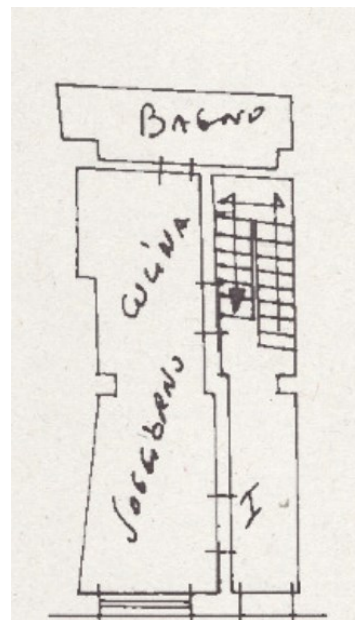


alla data del 1954 l'unità immobiliare era già presente e ciò conferma la dichiarazione riportata nell'atto di acquisto del 2008 di unità immobiliare antecedente al 1967.

Va rilevata la non rispondenza tra l'impronta del fabbricato all'impianto nel foglio di mappa n°13 dell'NCEU e la planimetria dell'unità in scala 1:200 presentata in Catasto col modello BN CEU il 14/02/1991: nel primo il fabbricato ha una forma ad L, mentre nell'elaborato planimetrico il fabbricato ha una forma pressoché rettangolare così come si presenta attualmente.



Stralcio foglio di mappa n°13



Stralcio elaborato planimetrico p.T.

La non perfetta rispondenza tra la rilevazione all'impianto del Catasto, costituito tra il 1939 agli anni '50, e l'elaborato planimetrico oggi riportato in catasto è dovuta ad un probabile ampliamento del corpo di fabbrica originario, avvenuto comunque in data antecedente al 1954, per come dimostra la anzidetta Carta della Calabria, sopra riportata, redatta sulla base di aerofotografie del 1954.

Per la perfetta corrispondenza catastale sarà quindi necessario un semplice riallineamento della mappa catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale (Allegato 8) e l'elaborato planimetrico dell'unità depositato nel 1991, si registrano le seguenti difformità:

- la tramezzatura presente longitudinalmente al piano terra, che separava il vano cucina-soggiorno dall'ingresso-corridoio che conduceva al primo piano, risulta oggi demolita con la realizzazione di un unico vano. Della tramezzatura esistente restano oggi due conci: uno in corrispondenza dell'ingresso e un altro, a mò di pilastro, in corrispondenza



della mezzeria su cui poggia una trave trasversale;

- il bagno a piano terra è stato ridotto a vantaggio dal vano ex cucina-soggiorno.

Tali variazioni nella disposizione planimetrica dei vani a piano terra sono state apportate dopo il 2008, in occasione della ristrutturazione effettuata dagli esecutati dopo l'acquisto, per come anche accertato durante il sopralluogo.

Si tratta di abusi formali e non sostanziali, la cui regolarizzazione è possibile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria (Tabella A punto 41 del D.Lgs 222/2016 e Art.37 comma 4 del DPR 380/2001).

La presentazione della SCIA in sanatoria prevede, per come accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello, il pagamento di diritti per € 38,00+marche da bollo. A tali spese va aggiunta la somma di € 516,00 per intervento in sanatoria di cui all'Art.37 comma 4 DPR 380/2001, nonché le spese tecniche per la pratica edilizia e catastale stimabili in € 2.000,00.

In quest'ultimo importo è compresa la pratica catastale dei riallineamenti della mappa di cui si è discusso in precedenza e/o altre rettifiche catastali, mediante DOGFA.

Complessivamente, ai fini della vendita le spese da considerare, compreso costo per l'Attestato di Prestazione Energetica, sono così riassunte:

RIEPILOGO SPESE PER REGOLARIZZAZIONE	Importo
Spese di segreteria	€ 38,00
n°2 marche da bollo	€ 32,00
Sanzione art.37 comma 4 DPR 380/01	€ 516,00
Oneri tecnici pratica edilizia e catastale	€ 2.000,00
Attestato Prestazione Energetica	€ 200,00
TOTALE SPESE	€ 2.786,00

3.9 QUESITO n°9 (LOTTE VENDIBILI)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In base alla natura del bene pignorato, non è possibile la suddivisione in più lotti, in quanto l'unità, così come si presenta, non è divisibile, per cui la vendita va fatto in un **UNICO LOTTO**.



3.10 QUESITO n°10 (QUOTA BENE PIGNORATO)

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

L'immobile, in forza dell'atto di compravendita del 18/01/2008 rep. n°2047 per Notar Maria Gisonna, risulta di piena proprietà degli esecutati, che, in regime di comunione legale (Allegato 7), detengono ciascuno una quota del 50%.

3.11 QUESITI n°11 e n°12 (IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO)

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

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

L'immobile, così come già detto e come si evince dalle foto sopra riportate, è utilizzato dall'esecutato come ufficio e quindi non è adibito ad uso abitativo, ancorchè gli stessi esecutati abbiano ivi la residenza e lo abbiano indicato nell'atto pubblico come "*prima casa*".

3.12 QUESITI n°13 e 13bis (VINCOLI)

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;



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

Non risultano vincoli artistici e/o storici e/o di altra natura per la sua alienazione, per come si evince anche dal par.3.7 che riporta stralcio delle norme tecniche dello strumento urbanistico vigente.

Trattandosi di unità autonoma, non esiste condominio e quindi non vi sono in essere spese condominiali.

3.13 QUESITO n°14 (VALORE)

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 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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

L'immobile della presente esecuzione immobiliare consiste in un fabbricato indipendente ripartito su n°2 piani, piano terra e primo piano, posto nella frazione Sartano del Comune di Torano Castello.

Per la stima del valore di mercato di tale bene si applica il metodo sintetico comparativo per coefficienti di merito (Faust Romano in "Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale", Maggioli Editore), a partire dalla rilevazione dei prezzi di mercato, comparando poi le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto.

3.13.a Consistenza

In Italia (a differenza di altre nazioni europee) la superficie commerciale (lorda vendibile) non è standardizzata, ma comprende convenzionalmente il 100% della superficie lorda dell'immobile (parti calpestabili, tramezzi interni e murature esterne fino a cm 50), il 50% della superficie lorda di cantine, box, autorimesse e locali tecnici e il 30% della superficie lorda di balconi e terrazzi (criteri pressoché analoghi a quelli dell'Allegato C del D.P.R. n°138 del 23/03/1998,



utilizzati ai fini catastali). Sono state rilevate le misure dell'unità pignorata, durante il sopralluogo, come da planimetrie nell'**Allegato 8**. Applicando la metodologia prima descritta, si ricava la seguente superficie commerciale:

Superfici	Mq	Coeff.	Sup
		omog.zione	omogeneizzate
Sup.lorda p.T.	56,16	100	56,16
Sup.lorda p.T.	47,74	100	47,74
Sup.balconi	3,45	30	1,035
Totale	107,35		104,94

Sup. commerciale = **mq 105** (in c.t.)

3.13.b Valori unitari

Per la rilevazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento a:

- banca dati dell'OMI** pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, i cui dati e informazioni derivano da indagini di mercato svolte nell'espletamento degli incarichi d'istituto; le fonti sono costituite da prezzi effettivi di compravendite e locazioni, per cui l'utilizzo di tale banca dati, insieme alle ricerche di mercato della zona, consente un riferimento affidabile del mercato immobiliare;
- ricerche di mercato** effettuate presso gli operatori del settore, rilevando le offerte di unità immobiliari, in condizioni normali di conservazione e manutenzione, offerte in vendita in aree prossime e/o omogenee a quella in cui ricade il bene pignorato.

a) **Banca dati dell'OMI**

I valori unitari pubblicati dall'OMI per il 1° semestre del 2020 (ultima pubblicazione) nel Comune di Torano Castello nella zona (zona E1 suburbana località Acquafredda, Cutura e Sartano) in cui ricade l'immobile sono:

	RENDE
	€/mq
Abitazioni civili	470-660
Abitazioni di tipo economico	390-520

Per come stabilito dall'Agenzia delle Entrate, il range fornito dall'OMI per le unità abitative dipende esclusivamente dalla superficie e dal livello di piano degli immobili; in particolare è inversamente proporzionale alla superficie, cioè superfici minori spuntano prezzi unitari maggiori, tant'è che nell'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate



“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”, è specificato che il valore unitario normale per la comparazione dei prezzi va determinato con la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell’OMI con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea in cui si colloca l’immobile considerato;

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K₁ (taglio superficie) e K₂ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

K ₁ (Taglio superficie) =	1	fino a 45 mq
	0,8	oltre 45 mq fino a 70 mq
	0,5	oltre 70 mq fino a 120 mq
	0,3	oltre 120 mq fino a 150
	0	oltre 150 mq

K ₂ (Livello di piano) =	0	piano seminterrato
	0,2	piano terreno
	0,4	piano primo
	0,5	piano intermedio
	0,8	piano ultimo
	1	piano attico

I valori unitari così determinati si riferiscono alle “condizioni normali” di conservazione e manutenzione, di recente costruzione e/o di recente completa ristrutturazione. Pertanto a tali valori “normali” va applicato il coefficiente relativo alla vetustà dell’immobile da stimare, applicando un abbattimento, a partire dal sesto anno successivo alla costruzione e/o completa ristrutturazione, pari all’1% per i successivi 15 anni e allo 0,5% per gli ulteriori trenta anni.

Nel nostro caso, l’unità oggetto di stima, benchè censita come abitazione di tipo popolare, dopo la ristrutturazione presenta rifiniture e caratteristiche costruttive di livello medio, per cui rientra più propriamente, ai fini della valutazione, nella casistica OMI delle abitazioni di tipo civile, per cui si ricavano i seguenti prezzi unitari:

$$\text{piano terra: } \text{€/mq } 470 + (660-470) \times 0,35 = \text{€/mq } \mathbf{536,50}$$

$$\text{primo piano: } \text{€/mq } 470 + (660-470) \times 0,3 = \text{€/mq } \mathbf{527,00}$$

$$V_{\text{un.}} = \text{€/mq } (536,50+527,00)/2 = \text{€/mq } \mathbf{532,00 \text{ (in c.t.)}}$$



b) Ricerche di mercato presso operatori del settore

Dall'indagine di mercato effettuata presso gli operatori del settore, i cui risultati sono riassunti nella tabella che segue, è risultato che per unità abitative di caratteristiche costruttive normali e finiture simili all'immobile oggetto di stima il valore unitario medio è pari a

€/mq 560,33

Agenzia	Immobile					Prezzo €	Valore un. €/mq
	Via	sup. (mq)	locali	bagni	Stato		
Immobiliare	S. Marco	76	3	1	normale	€ 60.000,00	€ 789,47
Immobiliare	S. Marco	91	3	1	normale	€ 70.000,00	€ 769,23
Easyavvisi	Umberto	160	5	1	normale	€ 84.000,00	€ 525,00
Homepal	Borgo	75	5	2	normale	€ 25.000,00	€ 333,33
Rete Immobiliare	Scalo	195	5	2	normale	€ 75.000,00	€ 384,62
Valore medio							€ 560,33

I valori unitari ricavati con i due diversi riferimenti presentano percentuali differenziali inferiori al 5%, per cui può applicarsi come valore unitario quello medio pari a:

	Valore un. €/mq
OMI	€ 532,00
Ricerca immobiliare	€ 560,33
Valore medio	€ 546,17

$V_{un.} = \text{€/mq } 546,00 \text{ (in c.t.)}$

3.13.c Valore di mercato

Al valore unitario stimato va applicato un coefficiente di vetustà (completa ristrutturazione nel 2008), con la metodologia prima esposta, pari a:

coeff. = 1% per (12-6) anni = 0,94

$V_{\text{unità abitativa}} = \text{€/mq } 546,00 \times 105 \text{ mq} \times 0,94 =$

€/mq 53.890,20



3.13.d Coefficienti correttivi, detrazioni e valore finale

Al valore stimato va applicato un abbattimento del 15%, per come stabilito dal quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché le seguenti detrazioni, per sanatoria, catastale e APE:

Descrizione detrazioni	Importo	
	parziale	totale
Stima delle SPESE TECNICHE (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) per le pratiche urbanistico/catastali	€ 2.586,00	
Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), compreso IVA e cassa prev.:	€ 200,00	
Detrazione totale Dt		€ 2.786,00

Il valore finale delle unità è quindi pari a:

$$V_{\text{unità}} = (\text{€ } 53.890,20 \times 0,85) - 2.786,00 = \text{€ } 43.020,67$$

per un totale in cifre tonde di:

$V_{\text{finale}} = \text{€ } 43.000,00$

3.14 QUESITO n°15 (TABELLA RIASSUNTIVA)

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.

Di seguito il foglio riassuntivo, così come anche riportato in **Allegato 10**.



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n°25/2020 R.G.E.
G.E. DOTT.SSA

FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO in Torano Castello Frazione Sartano Via Cavour n°76

DIRITTO REALE PIGNORATO E DESCRIZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di unità immobiliare indipendente, sita in Torano Castello (CS) Frazione Sartano Via Cavour n°76, posta su due livelli, piano terra e primo piano, collegati con scala interna, composta da unico vano e bagno al piano terra, due vani al primo piano con balcone, locale sottotetto non praticabile; confinante a Nord, Nord-Ovest con la Via Cavour e sui restanti lati con unità immobiliari di altre proprietà.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento di **mq 105**.

ESTREMI CATASTALI

	IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Part.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Vani/mq	Rendita
Appartamento	13	428	1	A/4	2	3,5	€ 125,45

PREZZO BASE UNICO LOTTO

Valore finale immobile

$$V_{\text{finale}} = \mathbf{€ 43.000,00}$$

NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E DPR 380/01

L'unità immobiliare è stata realizzata prima del 1967, accatastata nel 1991 e ristrutturata dopo l'acquisto nel 2008 da parte degli esecutati. Non risultano richiesti né rilasciati dal Comune di Torano Castello titoli abilitativi e/o giustificativi e/o correttivi.



Sussistono alcune difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo stimato in € 2.786,00, costo comprensivo di sanzioni, spese amministrative, tecniche, IVA e oneri previdenziali.

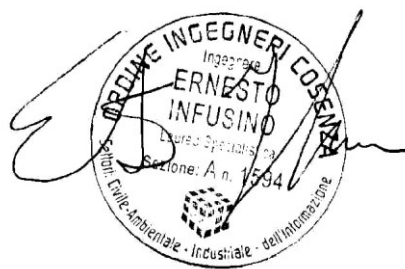
STATO DI OCCUPAZIONE

Unità utilizzata dall'esecutato per uso ufficio.

Cosenza li 10/12/2020

Il CTU

Dott. Ing. Ernesto Infusino



ALLEGATI

- Allegato A** Perizia di stima in versione privacy

- Allegato 1** Visure catastali, estratti di mappa ed elaborato planimetrico
- Allegato 2** Pec richiesta al Comune di Torano Castello titoli abilitativi
- Allegato 3** Convocazione e verbale CTU
- Allegato 4** Atto di compravendita del 18/01/2008
- Allegato 5** Certificato urbanistico
- Allegato 6** Pec richiesta ufficio anagrafe
- Allegato 7** Certificati di residenza e regime patrimoniale
- Allegato 8** Planimetrie unità immobiliare
- Allegato 9** Destinazione urbanistica strumento urbanistico
- Allegato 10** FOGLIO RIASSUNTIVO

