

RELAZIONE DI PERIZIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 275/2016 R.G. Esec. Imm.

INDICE

PARTI IN CAUSA	1
PREMESSA	2
OGGETTO DI CAUSA	2
QUESITI POSTI DAL GIUDICE	3
RISPOSTE PERITO ESTIMATORE.....	8
RISPOSTA AL QUESITO 1)	8
RISPOSTA AL QUESITO 2)	9
RISPOSTA AL QUESITO 3)	9
RISPOSTA AL QUESITO 4)	9
RISPOSTA AL QUESITO 5)	13
RISPOSTA AL QUESITO 6)	13
RISPOSTA AL QUESITO 7)	14
RISPOSTA AL QUESITO 8)	14
RISPOSTA AL QUESITO 9)	16
RISPOSTA AL QUESITO 10)	17
RISPOSTA AL QUESITO 11)	17
RISPOSTA AL QUESITO 12)	18
RISPOSTA AL QUESITO 13)	18
RISPOSTA AL QUESITO 13 Bis)	18
RISPOSTA AL QUESITO 14)	18
RISPOSTA AL QUESITO 15)	21
CONCLUSIONI	21



PARTI IN CAUSA

CREDITORE PROCEDENTE

- **BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A.**, con sede in Piazza Beata Vergine del Carmelo , 4/5 – Roma C.F. / P.I. 05852011005 e per essa la **BCC GESTIONE CREDITI – SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.p.A.**, con sede in Roma, Via Mario Carucci 131, 00143, C.F. / P.I. 07302421008, nella sua qualità di procuratrice con rappresentanza, assistita, rappresentata e difesa dall'avv. Testa Antonio, Via Tagliamento, 15 - 87100 Cosenza (CS), fax 0984.796112, pec. info@pec.studiolegaletestamungo.it;

DEBITORI ESECUTATI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Nicoletti Gerardo nato a Cosenza il 18.07.1990 e residente a Bisignano (CS) in Via Moccone 14, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Cosenza al n. 6402, nominato C.T.U., in data 02.04.2019 dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Ianni Giusi redige la presente perizia relativamente alla proc. esec. iscritta al n. 275/2016 del R.G. Esec. Imm. del Tribunale Ordinario di Cosenza vertente tra **Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.** e [REDACTED]

OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento di quattro immobili ubicati nel comune di Montalto Uffugo (CS) tra la Via Salerni e la Via Trieste, così identificati al catasto dei fabbricati:

1. Fabbricato sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Salerni: foglio 60, Particella 33, Subalterno 1 - cat. C/6;
2. Fabbricato sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Salerni: foglio 60, Particella 33, Subalterno 34 - cat. C/1;
3. Fabbricato sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Trieste: foglio 60, Particella 33, Subalterno 2 - cat. A/10;
4. Fabbricato sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Trieste: foglio 60, Particella 33, Subalterno 33 - cat. C/1;

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione vengono affidati all'esperto 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 mancato). 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;

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



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 delle 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 i principali collegamenti verso il centro della città;

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

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

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

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del D.P.R. del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



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 risultano 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 ed analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge avendo data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'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 apposite 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 prezzo base.

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



RISPOSTE PERITO ESTIMATORE

Di seguito le risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, secondo lo schema di redazione di perizia di stima immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO 1)

La documentazione verificata di all'art. 567, comma 2 del Cod. Proc. Civile, risulta idonea e completa, munita anche di Certificazione Notarile del ventennio (*Allegato A - Certificato Notarile*) redatta dall'Avv. Vincenzo Porsia, Notaio in Irsina, Via Fiume n. 2 ed iscritto nel Collegio Notarile di Matera.

Le unità immobiliari in oggetto sono di seguito specificate:

- Fabbricato sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Trieste: **foglio 60, Particella 33, Subalterno 2** – cat. A/10;
- Fabbricato sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Trieste: **foglio 60, Particella 33, Subalterno 33** – cat. C/1;
- Fabbricato sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Salerni: **foglio 60, Particella 33, Subalterno 1** – cat. C/6;
- Fabbricato sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Salerni: **foglio 60, Particella 33, Subalterno 34** – cat. C/1;

Gli immobili sopra descritti per i **subalterni 2 e 33** risultano intestati Catastalmente alla [REDACTED]; gli immobili sopra descritti per i **subalterni 1 e 34** risultano intestati Catastalmente a [REDACTED].

Gli immobili intestati alla [REDACTED] sono a quest'ultima pervenuti in forza di atto di donazione per Notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 29 ottobre 2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 29 novembre 2010 ai n.ri [REDACTED]; la donante è la [REDACTED], alla quale l'immobile descritto al **sub. 2** era pervenuto in forza di atto di compravendita per Notaio Leucio Gissona in data 17 dicembre 1990, invece l'immobile al **sub. 33** era pervenuto in forza di atto di compravendita per Notaio Cappelli in data 21 luglio 1993.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



Gli immobili di proprietà della [REDACTED] sono a quest'ultima pervenuti in forza di atto di compravendita per Notaio Leucio Gissona in data 17 dicembre 1990 (**sub 1**), trascritto in data 7 gennaio 1991 ai n.ri 360/330 ed atto di compravendita per Notaio Cappelli in data 21 luglio 1993 (**sub. 34**), trascritto in data 20 agosto 1993 ai n.ri [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO 2)

Gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli pubblicate presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, ed in particolare:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 16 aprile 2009 ai n.ri 10444/1661, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Soc. Coop., con sede in San Vincenzo La Costa e contro la [REDACTED] per l'importo di € 480.000,00 a garanzia di un mutuo di € 240.000,00 concesso alla società "Le Matte S.r.l.", con sede in Montalto Uffugo, della durata di 20 anni.
2. **Pignoramento** per Tribunale di Cosenza del 31 ottobre 2016, trascritto in data 18 novembre 2016 ai n.ri 27633/22499, a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A., con sede a Roma e contro le [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO 3)

Le mappe censuarie e le visure catastali delle unità immobiliari in oggetto sono state acquisite e si riportano in allegato (**Allegato B - Planimetrie Catastali; Allegato C - Visure Storiche Catastali**).

RISPOSTA AL QUESITO 4)

In data 08/05/2019 il sottoscritto Ing. Nicoletti, insieme ad un suo coadiutore, ha provveduto ad eseguire un sopralluogo sui luoghi oggetto di perizia alla presenza delle [REDACTED] che hanno permesso la visione degli stessi (**Allegato D - Verbale di Sopralluogo**).

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



In questa sede è stato effettuato un rilievo fotografico (*Allegato E – Documentazione Fotografica*) e geometrico dei degli immobili (*Allegato F – Planimetria Sub. 1 e Sub. 2; Allegato G – Planimetria Sub. 33 e Sub. 34*).

Di seguito si riporta una descrizione degli immobili pignorati.

- **Immobili di cui al Foglio 60, Particella 33, Subalterni 1 e 2**

Trattasi di locali commerciali (attualmente centro estetico) e di un locale magazzino (intercapedine) posti a piano terra di un edificio a maggiore consistenza prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale.

Gli immobili sono ubicati nel comune di Montalto Uffugo (CS), alla via Trieste n. 16.

Essi sono accessibili dal lato Nord da una strada di accesso secondaria che li collega a quella principale (Via Trieste), oppure da un marciapiede che permette il transito pedonale dal parcheggio antistante il lato Est del fabbricato che si affaccia su via Trieste. I due Sub, così come l'intercapedine relativa al Sub 1, hanno ingresso separato con ampie vetrate protette all'esterno da serrande metalliche avvolgibili.

L'interno è costituito da diversi ambienti; sia che nel Sub 1 che nel Sub 2 è presente un ambiente di ingresso principale dal quale è permesso l'accesso ai locali secondari.

Trai due locali principali è presente una porta che mette in comunicazione i due Sub; all'interno del Sub 2 è presente un piccolo bagno dotato di finestra.

Le unità immobiliari (arredate e con la presenza di specifici macchinari per il trattamento estetico dei clienti), presentano al loro interno ambienti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti divisorie leggere; il bagno è pavimentato, rivestito e completo di vaso e lavabo.

L'impianto elettrico è del tipo a canalina.

Il locale intercapedine, anch'esso rifinito con pavimento in ceramica, intonaco e tinteggiatura, non presenta porte di comunicazione con gli altri locali ed è adibito a locale di deposito.

Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie ed alla documentazione fotografica allegata.

L'altezza interna utile (pavimento - intradosso solaio) è pari a 3,10 m. Complessivamente le due unità immobiliari sviluppano una superficie loda pari a 114



mq, di cui 30 mq relativi al magazzino (intercapedine); la superficie calpestabile totale è di circa 100 mq.

Le unità immobiliari in oggetto confinano a Nord con uno spazio comune (corte), utilizzato come piccolo parcheggio ed antistante gli ingressi, sul lato Ovest è presente un muro di sostegno adiacente al locale intercapedine, sul lato Sud confinano con i sub 33 e 34 (stessa proprietà) ed infine sul rimanente lato Est i locali sono adiacenti ad altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio, ma di altra proprietà.

Dall'ispezione visiva la struttura che costituisce l'intero fabbricato comprendente le due unità in questione è in calcestruzzo armato con schema strutturale a telaio su più piani e più campate.

- **Immobili di cui al Foglio 60, Particella 33, Subalterni 33 e 34**

Trattasi di locali commerciali (attualmente ristorante ed enoteca) posti a piano terra di un edificio a maggiore consistenza prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale (nello stesso edificio e confinanti ad i sub 1 e 2 precedentemente descritti).

Gli immobili sono ubicati nel comune di Montalto Uffugo (CS), alla via Trieste n. 28, e risultano prospicienti alla SP 241 che collega il territorio di Montalto Uffugo con la città di Rende. Di fronte all'ingresso dei locali è presente un parcheggio (corte) ad utilizzo del condominio, dal quale è possibile immettersi direttamente sulla strada principale in entrambe le direzioni.

Sono presenti due ampi ingressi con grandi vetrate protette all'esterno da serrande metalliche avvolgibili.

L'interno è costituito da un unico grande ambiente con superficie netta superiore ai centoventi metri quadri che al momento è adibito a sala ristorante. Oltre a tale ambiente sono presenti un locale più piccolo utilizzato come deposito e due bagni, uno maschile ed uno femminile. I due Sub 33 e 34 dividono "catastalmente" l'immobile in due parti perfettamente uguali, anche se, nella realtà, tale divisione non è percettibile in quanto non sono presenti muri divisorii tra i due sub.

Sono presenti due aperture interne sul lato Nord del ambiente principale che mettono in comunicazione l'immobile con altra proprietà (cucina ristorante e pescheria).



Gli immobili attualmente risultano adibiti a sala ristorante, quindi presentano arredamento specifico con tavoli e sedie, angolo bar e diverse scaffalature portabottiglie disposte in corrispondenza dei muri perimetrali.

Gli ambienti interni risultano ben rifiniti, tinteggiati, con controsoffitto e pavimenti in piastrelle di ceramica. I bagni, pavimentati e rivestiti, sono dotati di lavabo e vaso. L'impianto elettrico è di tipo a canalina ed è inoltre presente un impianto di climatizzazione e ricircolo dell'aria.

Il solo locale di deposito non è controsoffittato e presenta macchie di umidità in corrispondenza del soffitto.

Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie ed alla documentazione fotografica allegata.

L'altezza interna (pavimento - intradosso solaio) è pari a 3,10 m; complessivamente le due unità immobiliari sviluppano una superficie loda pari a 170 mq, mentre la superficie calpestabile totale è di circa 155 mq.

Le unità immobiliari in oggetto confinano a Nord nella parte vicina all'ingresso con altra proprietà (cucina ristorante e pescheria), nella parte in prossimità del locale di deposito con i sub 1 e 2 di uguale proprietà.

Ad Est è presente la corte (parcheggio comune) e la Via Trieste, mentre a Sud gli immobili confinano con un locale di diversa proprietà. Sul lato Ovest infine, le due unità immobiliari confinano con lo stesso muro di sostegno perimetrale anche ai sub 1 e 2 e che si sviluppa per tutto l'edificio.

Gli immobili appartengono allo stesso edificio degli altri sub precedentemente analizzati, pertanto anche in questo caso la struttura è di tipo intelaiata in calcestruzzo armato.

Ubicazione nel tessuto urbano

Le diverse unità immobiliari descritte fanno parte dello stesso edificio, pertanto presentano uguale peculiarità logistiche, per come di seguito definite.

Gli immobili di che trattasi da un punto di vista logistico presentano un'ottima ubicazione: essi sono posti nella frazione di Settimo del comune di Montalto Uffugo (CS) lungo la strada provinciale SP 241, che nel tratto in esame prende il nome di Via Trieste, arteria principale che collega il territorio di Montalto, San Vincenzo la Costa, Rose ed altri comuni alle vicine città di Rende e Cosenza; l'uscita autostradale di Cosenza Nord è

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



a cinque km, mentre quella di Montalto Uffugo si trova a soli quattro km.

Gli immobili in questione sono ubicati in una zona confinante al territorio della Città di Rende, a meno di cinque km dall'Università della Calabria ed a poco più di dieci km dal centro della città di Cosenza.

Nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti differenti attività commerciali, un grosso supermercato, una farmacia ed un rivenditore di tabacchi.

I collegamenti con i mezzi pubblici sono garantiti con diverse fermate e corse lungo la via Trieste.

La zona di riferimento è a fortissima espansione, con un'ottima propensione commerciale ed inoltre è molto frequentata dagli studenti universitari data la vicinanza con l'Unical.

RISPOSTA AL QUESITO 5)

I dati catastali attuali e la descrizione dei beni trovano corrispondenza con quelli risultanti dalla trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 6)

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, tra la consistenza e conformazione allo stato attuale dell'unità immobiliare rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali sono emerse leggere difformità, per come di seguito specificato:

- Tra i Sub. 1 e 2 è stata realizzata una porta di comunicazione e sempre negli stessi Sub. 1 e 2 sono state realizzate delle pareti leggere (in cartongesso) non riportate nelle planimetrie catastali.

L'apertura che metteva in collegamento il locale principale del Sub 1 con l'intercapedine è stata eliminata.

- Il Sub. 1 risulta avere una categoria catastale relativa alla destinazione dell'immobile C/6, ovvero relativa a stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse. Ad oggi tale categoria potrebbe rimanere invariata solo per il locale intercapedine, mentre per il resto dell'immobile necessita una variazione di destinazione d'uso in C/1, ovvero negozi e botteghe.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



- Il Sub. 2 ha una categoria catastale di destinazione d'uso A/10, relativa a uffici e studi privati che andrebbe convertita anche in questo caso in C/1, negozi e botteghe.
- Nei Sub. 33 e 34 non si riscontrano particolari difformità, a parte le due aperture con l'immobile adiacente al Sub. 34 sul lato Est (attualmente pescheria e cucina ristorante).

La modifica delle destinazioni d'uso e l'aggiornamento delle planimetrie catastali comporterebbero un costo da versare all'Agenzia del Territorio di 50 € a Sub. (1, 2 e 34), per un **totale di 150 €**; il **costo per la redazione delle nuove planimetrie da parte di un professionista è stimabile in 200 € ciascuna.**

In definitiva quindi il **costo totale**, tra oneri da versare e spese professionali, **per la sistemazione catastale dei immobili in questione è di € 550,00** (€ 300 per il Lotto 1, € 250 per il Lotto 2).

RISPOSTA AL QUESITO 7)

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Montalto Uffugo è il PRG (Piano Regolatore Generale), il PSC (Piano Strutturale Comunale) è in fase di approvazione.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ricade in zona C3, ovvero Zona di Espansione Residenziale (*Allegato H - Stralcio PRG*).

Le zone C3 riguardano aree parzialmente edificate, nelle quali viene confermata l'edificazione attuale ed è ammessa la saturazione delle aree non ancora edificate, secondo quanto previsto dalle norme urbanistiche comunali

RISPOSTA AL QUESITO 8)

Il fabbricato che ospita le diverse unità immobiliari è stato realizzato con regolare concessione edilizia n. 2 del 04.01.1989 e successiva concessione edilizia di variante n. 58 del 22.07.1980. L'unità immobiliare identificata al **sub.1 non presente certificato di Agibilità**, essendo classificato in catasto con destinazione C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), anche se ad oggi, a meno del locale intercapedine ospita una parte di

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
 E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
 PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



attività commerciale. Il locale relativo al **sub. 2 ha certificato di Agibilità** che allo stato di fatto **non risulta avere più validità (Allegato I – vecchia agibilità Sub. 2)** per lavori intercorsi negli anni che ne hanno modificato le caratteristiche (aperture di comunicazione interne modificate tra i sub di stessa proprietà, differente destinazione d'uso rispetto a quella catastale).

Infatti, per quanto emerso dalla documentazione estratta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, in data 19 Maggio 2017 con protocollo n. 10643 veniva presentata presso lo stesso ufficio comunale una SCIA edilizia relativa a "lavori di modesta entità soggetti a scia in sanatoria cambio di destinazione d'uso ed il recupero per l'utilizzo ai fini commerciali di paini seminterrati (legge reg. 19/2002 art. 49) di due unità immobiliari" a firma del progettista e D. L. geom. Cesario Emilio.

In risposta a tale documento, l'Ufficio tecnico comunale in data 29.06.2018 richiedeva "elementi integrativi in autotutela" relativi alla SCIA di cui sopra (subordinando l'inizio dei lavori alla produzione della documentazione integrativa), tra i quali delle **oblazioni da corrispondere** presso la Tesoreria del Comune di Montalto Uffugo **per il conseguimento del titolo in sanatoria** per un totale di **€ 1723,10 (allegato J – SCIA e richiesta integrazione Sub. 1 e Sub. 2).**

Anche i locali **sub. 33 e sub. 34 avevano certificato di Agibilità ormai decaduto (Allegato K – vecchia agibilità Sub. 33 e Sub. 34)** per l'insorgere di modifiche rispetto alla data del rilascio (impianto elettrico, fusione con altre unità immobiliari, etc).

Relativamente a questi locali presso l'Ufficio tecnico comunale risulta presentata in data 29.05.2018 una SCIA con protocollo n. 0012296 relativa a "lavori di ristrutturazione nonché fusione con altri tre locali posti al piano terra adibiti ad attività commerciale" a firma del progettista e D. L. geom. [REDACTED]

In risposta a tale documento, l'Ufficio tecnico comunale in data 29.06.2018 richiedeva "elementi integrativi relativi alla ristrutturazione e fusione unità immobiliari" (subordinando l'inizio dei lavori alla produzione della documentazione integrativa), tra i quali tavole progettuali, non comunicando in questo caso l'importo dei versamenti da corrispondere presso la Tesoreria del Comune di Montalto Uffugo **(allegato L – SCIA e richiesta integrazione Sub. 33 e Sub. 34).**

Il sottoscritto CTU ha provveduto, con l'ausilio dei tecnici dell'Ufficio Tecnico di Montalto Uffugo, a calcolare le **oblazioni da corrispondere** al Comune di Montalto

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



Uffugo **per il conseguimento del titolo in sanatoria** che risultano pari a € 948,61 (*allegato M – Calcolo oblazioni da corrispondere Sub. 33 e Sub. 34*).

Per la redazione del progetto degli impianti elettrici, della documentazione tecnica per il recupero della volumetria (L.R. 19/2002), pianta stato futuro e **per tutti gli altri elaborati ed informazioni riportati nella richiesta di integrazione le spese professionali sono stimabili in € 500,00.**

RISPOSTA AL QUESITO 9)

I beni pignorati, per come descritto nei paragrafi precedenti, non sono indipendenti tra di loro:

- I sub 1 e 2 sono comunicanti tramite un'apertura interna ed ad oggi ospitano la stessa attività commerciale, mentre il solo locale intercapedine è indipendente con entrata autonoma;
- I sub 33 e 34 rappresentano un continuum funzionalmente ospitando anche in questo caso la stessa attività.

Si fa presente che in caso siano oggetto di vendita le due aperture interne che lo collegano ad altro sub di altra proprietà (lato Nord, con locale cucina e pescheria) dovranno essere eliminate (come nella configurazione precedente e presente ad oggi in catasto).

Per tali motivazioni i quattro immobili dovranno essere venduti in due lotti separati per come di seguito definito.

LOTTO 1: Unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Trieste n. 16, piano terra, identificata al catasto fabbricati al foglio di mappa n°60 part. 33 sub 1 e 2 – mq 114.

LOTTO 2: Unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Trieste n. 28, piano terra, identificata al catasto fabbricati al foglio di mappa n°60 part. 33 sub 33 e 34 – mq 170.



RISPOSTA AL QUESITO 10)

Gli immobili non sono pignorati pro quota. La quota pignorata è pari ad 1/1 sui diversi beni oggetto del pignoramento (piena proprietà).

RISPOSTA AL QUESITO 11)

Tutti gli immobili interessati dalla stima risultano occupati.

Il Lotto 1 (Sub. 1 e Sub. 2) è occupato dall'attività commerciale "██████████", mentre il Lotto 2 (Sub. 33 e Sub. 34) è occupato dall'attività "██████████".

Per entrambi i lotti esistono dei contratti di locazione regolarmente depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

La parte esecutata, su esplicita richiesta, ha fornito al sottoscritto CTU i contratti di locazione di tre immobili sui quattro totali.

Per tali motivazioni, in data 3 Settembre 2019 il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza protocollando formale richiesta di acquisizione dei contratti di locazione, inoltrando un sollecito al funzionario via e-mail la settimana dopo (**allegato N - Richiesta accesso agli atti contratti di locazione**); a venti giorni dalla presentazione della richiesta (data conclusione perizia di stima) gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate non hanno formulato nessuna risposta.

Si riportano in allegato i contratti di locazione forniti dalla parte esecutata (**allegato O - Contratti di locazione**).

- Per il Lotto 1 i due contratti di locazione sono stato stipulati in data 27.04.2017, con durata di sei anni, per un totale di 650 € mensili quale corrispettivo di locazione. Il sottoscritto CTU fa presente che nei contratti di locazione, ai rispettivi artt. 1, è presente un'incongruenza relativa all'individuazione degli immobili (Sub. 37 al posto di Sub. 2 e Sub. 39 al posto di Sub. 1).
La data di stipula del contratto è posteriore a quella di trascrizione del pignoramento (18.11.2016) pertanto tale titolo non è considerabile opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
- Per il Lotto 2 i due contratti di locazione sono stato stipulati in data 26.03.2014, con durata di sei anni dal 01.03.2014 al 28.02.2020, per un totale di 1450 €



mensili quale corrispettivo di locazione. Dal mese di Maggio 2019 risulta una cessione in favore di altro locatario ([REDACTED]).

In questo caso il titolo, stipulato antecedentemente alla data di trascrizione di pignoramento, risulta opponibile alla procedura esecutiva, tenendo conto, al contempo, che esso è in scadenza il 28.02.2020.

RISPOSTA AL QUESITO 12)

Gli immobili non sono occupati né dal coniuge separato né dall'ex coniuge dei debitori eseguiti.

RISPOSTA AL QUESITO 13)

Sul bene pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, o demaniali. In base a quanto dichiarato dalle debitrice eseguite sulle unità immobiliari in questione non risultano gravare particolari vincoli o oneri condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO 13 Bis)

Sul bene pignorato, relativamente agli ultimi anni e fino al Dicembre 2018, per come dichiarato dalle debitrice eseguite [REDACTED], non gravano spese condominiali non pagate, né tantomeno esistono debiti relativi a spese straordinarie già deliberate.

L'importo annuo di spese condominiali ordinarie dovuto alle U. I. di che trattasi si aggira a poche decine di euro e comunque, per quanto riportato nei contratti di locazione, esse risultano a carico dei locatari.

RISPOSTA AL QUESITO 14)

Relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, precedentemente descritto, si adotta la stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita; si è esaminato inoltre per la determinazione di tale valore, l'OMI

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



(Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e la consultazione di agenzie immobiliari che operano nella zona (**allegato P – Stralcio OMI ed indagine di mercato**).

Per il settore terziario non sono presenti dati nell'Archivio OMI, pertanto il sottoscritto CTU ha proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso differenti agenzie immobiliari.

Tutto ciò tenendo conto della zona di ubicazione (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc.), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e ad eventuali pertinenze esterne.

I locali ad uso terziario e commerciale ubicati nella stessa zona o in quelle direttamente limitrofe a quella degli immobili interessati dalla stima, e con caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, ubicazionali comparabili vengono mediamente trattati ad un prezzo variabile tra i 1650,00 € ed i 1500,00 € al mq di superficie lorda.

Per il Lotto 1, che presenta rifiniture nella norma ed un'esposizione verso Nord e non direttamente verso la strada principale, si è inoltre tenuto conto che è presente un locale intercapedine, ad utilizzo magazzino e non commerciale; esso occupa in pianta un quarto dell'intera superficie del lotto (circa 26%).

Pertanto nel calcolo del valore del lotto 1, per i locali commerciali si è utilizzato il valore di 1500 €/mq, mentre per la parte relativa all'intercapedine si è utilizzato un valore di mercato per i magazzini ad uso deposito pari a 750 €/mq.

Per il Lotto 2, che ad oggi risulta occupato da un'attività di tipo terziario, in relazione alle sue migliori caratteristiche di esposizione ed alle qualità delle rifiniture rispetto al lotto 1 ed alla media dei locali della zona, è stato utilizzato un valore per la stima di 1650 €/mq.

Di seguito si riporta il calcolo del valore degli immobili.

- **LOTTO 1:**

$$1500 \text{ [€/mq]} * 114 \text{ [mq]} * 0.74 + 750 \text{ [€/mq]} * 114 \text{ [mq]} * 0.26 = 148 770 \text{ €}$$



LOTTO 1		
COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)		
FOGLIO 60 PART. 33 SUB 1, SUB 2		
<i>SUPERFICIE TOTALE (mq)</i>	<i>VALORE DI MERCATO (€/mq)</i>	<i>VALORE STIMATO IN €</i>
114	1 500,00 ÷ 750,00	148 770,00
VALORE LOTTO (Con abbattimento del 15%)		€ 126 454,50

- **LOTTO 2:**

$$1650 \text{ [€/mq]} * 170 \text{ [mq]} = 280\ 500 \text{ €}$$

LOTTO 2		
COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)		
FOGLIO 60 PART. 33 SUB 33, SUB 34		
<i>SUPERFICIE TOTALE (mq)</i>	<i>VALORE DI MERCATO (€/mq)</i>	<i>VALORE STIMATO IN €</i>
170	1 650,00	280 500,00
VALORE LOTTO (Con abbattimento del 15%)		€ 238 425,00

Per come meglio specificato nella precedente risposta al quesito 11, entrambi i lotti al momento risultano occupati con contratto di locazione regolarmente depositati.

Per il Lotto 1 il contratto di locazione è stato stipulato a posteriori rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, quindi non considerabile opponibile.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
 E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
 PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



Per il Lotto 2 il contratto di locazione, stipulato prima della data di trascrizione del pignoramento, risulta in scadenza il 28/02/2020; nel mese di Maggio 2019 è stata eseguita una cessione del contratto in favore di altro locatario.

RISPOSTA AL QUESITO 15)

In allegato si riporta in apposito foglio a parte la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, allegati, verbale di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Di seguito un breve quadro sinottico con riportate le spese professionali e le oblazioni comunali e catastali per rendere conformi amministrativamente e catastalmente i due lotti.

LOTTO	Oblazioni ed oneri professionali per conformità catastale	Oblazioni ed oneri professionali per conformità comunale	TOTALE
LOTTO 1	€ 300,00	€ 1 723,10	€ 2 023,10
LOTTO 2	€ 250,00	€ 1 448,61	€ 1 698, 61

Il CTU
Ing. Gerardo Nicoletti



Bisignano, addì 22 Settembre 2019

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Moccone 14, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it - gerardo.nicoletti@unical.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu

