

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ing. J. Michele FUNARO

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

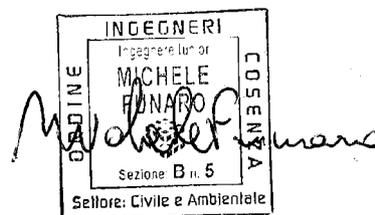
Giudice: Dott.^{ssa} Giusi Ianni

PROCEDURA n. 175/2016

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO spa

contro

████████████████████
████████████████████



1. Sommario

1. <u>Sommario</u>	1
2. <u>Premessa</u>	2
3. <u>Iter delle operazioni peritali</u>	3
3.1 <u>Indagini presso enti ed uffici preposti</u>	3
3.2 <u>Sopralluogo</u>	5
4. <u>Risposte ai quesiti</u>	6
4.1 <u>Quesito n. 1</u>	6
4.2 <u>Quesito n. 2</u>	7
4.3 <u>Quesito n. 3</u>	8
4.4 <u>Quesito n. 4</u>	9
4.5 <u>Quesito n. 5</u>	13
4.6 <u>Quesito n. 6</u>	13
4.7 <u>Quesito n. 7</u>	14
4.8 <u>Quesito n. 8</u>	14
4.9 <u>Quesito n. 9</u>	15
4.10 <u>Quesito n. 10</u>	15
4.11 <u>Quesito n. 11</u>	16
4.12 <u>Quesito n. 12</u>	17
4.13 <u>Quesito n. 13</u>	17
4.14 <u>Quesito n. 14</u>	17
4.15 <u>Quesito n. 15</u>	23
5. <u>Conclusioni</u>	24
6. <u>Elenco allegati</u>	26

2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva n. 175/2016.

Con atto di precetto notificato in data 29 aprile 2016 e trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II. di Cosenza** al n. 13031 R.P. ed al n. 16186 R.G., la **Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito spa** ha richiesto l'espropriazione per i diritti di proprietà dei seguenti cespiti appartenente

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

- immobile sito nel **Comune di Mendicino (CS)**, alla Via **dei Giardini**, individuato in Catasto al foglio di mappa n. 24 del Comune di Mendicino particella 272 sub 2 (cat. A/2 – classe 2 – piano 1 – vani 5,5 – R. C. € 511,29);
- immobile sito nel **Comune di Mendicino (CS)**, alla Via **dei Giardini**, individuato in Catasto al foglio di mappa n. 24 del Comune di Mendicino particella 272 sub 3 (cat. C/2 – classe 2 – piano 1S – consistenza 57 m² – R. C. € 176,63);
- immobile sito nel **Comune di Mendicino (CS)**, alla Via **dei Giardini**, individuato in Catasto al foglio di mappa n. 24 del Comune di Mendicino particella 272 sub 6 (già particella 211 sub 6) (Bene Comune non censibile);

Accedendo alla richiesta del *creditore procedente*, la **S.V. Ill.ma** in data 27 febbraio 2018 ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il numero 1, il sottoscritto **ing. j. Michele Funaro**, iscritto all'**Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° B5 dal 21 ottobre 2002**, ed iscritto all'**Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4357 dal 15 marzo 2011**.

CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, presenta la seguente

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

3. Iter delle operazioni peritali

Il sottoscritto **ing. j. Michele Funaro**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'**art. 567 comma 2 c.p.c.**, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono svolte attraverso due modalità, la prima finalizzata all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, la seconda consistente in appositi sopralluoghi per l'esame della situazione dei luoghi e dei beni oggetto di pignoramento.

Per l'espletamento dell'incarico affidatogli il sottoscritto ha condotto indagini presso:

- 1) gli uffici del *Catasto della Provincia di Cosenza*;
- 2) gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza*;
- 3) l'ufficio Tecnico – Urbanistico del *Comune di Cosenza*;

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti, previo invio di regolari comunicazioni il **24 maggio 2018** il sottoscritto ha eseguito apposito sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Mendicino (CS) al Viale dei Giardini.

Le risultanze del suddetto sopralluogo sono desumibili dal verbale, che viene allegato in originale alla presente relazione (*Allegato n. 2*).

3.1 Indagini presso enti ed uffici preposti

Le indagini eseguite presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* si sono svolte telematicamente tramite la piattaforma SISTER, e sono stati reperiti i seguenti documenti:

- visura catastale storica;
- estratto di mappa;
- planimetria catastale;

che sono allegati in originale alla presente relazione (*Allegato n. 3*).

Il giorno **2 agosto 2018** il sottoscritto si è recato presso gli **Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza** richiedendo un'**ispezione** relativamente agli

immobili di seguito specificato, al fine di evidenziare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento:

- Immobili: ubicati in Mendicino (CS) e censiti al N.C.E.U. al foglio 24 particella 272, subalterno 2 – 3 – 6;

I documenti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il *numero 4*.

Successivamente il sottoscritto si è recato presso lo Studio del Notaio Riccardo Scornajenghi in Rende (CS), per reperire, **l'atto di provenienza dell'immobile**.

L'atto stipulato in data 12/05/2018 con numero repertorio 57439 e numero raccolta 19726 è allegato alla presente relazione sotto il *numero 5*.

Il giorno **29 maggio 2018** il sottoscritto ha richiesto tramite PEC **all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino**, un apposita attestazione relative agli immobili precedentemente descritti, in cui risultasse:

- situazione urbanistica, le destinazioni d'uso previste, eventuali possibilità di edificazione, ampliamento ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso;
- l'esistenza della Concessione edilizia e la conformità ad essa;
- esistenza di eventuali violazioni e/o domanda di condono edilizio;
- esistenza di vincoli artistici, storici, diritti demaniali;

che viene allegata in originale alla presente relazione sotto il *numero 6*, inoltre negli stessi uffici del Comune sono stati reperiti:

- copia della Concessione Edilizia n. 55/77;
- copia della Concessione Edilizia in sanatoria n. 348 del 18/10/1999;
- copia della tavola "Planimetria e Piante" relativa alle opere della Concessione Edilizia in sanatoria;
- copia dell'avvenuto deposito dei progetti all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza;

anche questa documentazione viene allegata alla presente sotto il *numero 7*.

3.2 Sopralluogo

In data **7 maggio 2018** il sottoscritto ha inviato a mezzo **raccomandata con ricevuta di ritorno**, apposita comunicazione con la quale si preannunciava il sopralluogo per il giorno **24 maggio 2018** alle ore **15:00** presso l'immobile in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie, la qualità, le caratteristiche e lo stato di conservazione.

Le parti, sono state avvertite tramite:

- con lettera raccomandata a/r n° 153841265317 è stato avvisato il signor [REDACTED];
- con lettera raccomandata a/r n° 153841265306 è stato avvisato la signora [REDACTED];
- messaggio di posta certificata, identificativo del messaggio: opec286.20180507140702.07453.02.1.65@pec.aruba.it , per l'**Avvocato Emilia Francesca Arturi**;
- messaggio di posta certificata, identificativo del messaggio: opec286.20180507140926.07452.04.1.65@pec.aruba.it , per **Equitalia Servizi d Riscossione spa**;

Si allegano alla presente relazione, sotto il *numero 8*, le ricevute di ritorno delle raccomandate e delle PEC elencate precedentemente.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno **24 maggio 2018 alle ore 15:00**.

La visita in loco è iniziata con una ricognizione esterna del fabbricato, successivamente si è proceduto a visitare l'interno degli immobili per verificare la congruità con le planimetrie reperite presso il Catasto, inoltre si è proceduto a scattare un numero adeguato di fotografie, che riproducono lo stato dei luoghi (*Allegato n. 9*).

Alle **ore 15:45** si sono concluse le operazioni di sopralluogo e si è provveduto a redigere apposito verbale, letto confermato e sottoscritto anche dal signor [REDACTED], che era presente durante le operazioni, e tale verbale è allegato sotto il *numero 2*.

4. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatogli, il sottoscritto **ing. J. Michele Funaro**, ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti posti dalla S.V. Ill.ma e le corrispondenti risposte, si da fornire una lettura immediata della presente perizia, articolata in un contesto organico in cui è possibile cogliere gli elementi di analisi e di valutazione richiesti dal giudice.

4.1 Quesito n. 1

"Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567.2 comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa".

Risposta al quesito n. 1

Prima di procedere ad ogni altra attività, il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma Codice di Procedura Civile.

Per quanto riguarda il bene interessato al pignoramento le indagini condotte si sono svolte in più sedute, resesi necessarie per l'esatta individuazione dell'immobile, e per le ricerche negli Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici del Comune di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per dare le risposte ai quesiti posti.

È stato accertato inoltre verificato che l'acquisto non è avvenuto per successione ereditaria, ma bensì per atto di compravendita del Notaio Riccardo Scornajenghi in data 12 maggio 2003 e trascritto il 13 maggio 2003 al n° 9288 del RP e al n° 12524 del RG.

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma Codice di Procedura Civile risulta corretta e si è ritenuto di poter procedere alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti posti dal signor Giudice.

4.2 Quesito n. 2

"Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)".

Risposta al quesito n. 2

Esaminati gli atti, relativamente agli ultimi vent'anni, presso i Registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, è emerso che sull'immobile oggetto di pignoramento, composto da un appartamento destinato a civile abitazione al piano terra, da un locale deposito al piano seminterrato e da ente urbano, ed individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino (CS) con i seguenti dati: Foglio 24 Particella 211 subb 2 – 3 – 6.

Per i tre subalterni sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 13/07/1993 – Registro Particolare n. 14065 – Registro Generale n. 16477 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio n. 0 del 05/07/1993 – Atto Giudiziario – Verbale Pignoramento Immobili – Annotazione n. 1293 del 07/05/2003 Cancellazione.
2. TRASCRIZIONE del 13/05/2003 – Registro Particolare n. 9288 – Registro Generale n. 12524 – Pubblico Ufficiale: Scornajenghi Riccardo Repertorio n. 57439 del 12/05/2003 – Atto tra Vivi – Compravendita.
3. ISCRIZIONE del 13/05/2003 – Registro Particolare n. 1877 – Registro Generale n. 12525 – Pubblico Ufficiale: Scornajenghi Riccardo Repertorio n. 57440 del 12/05/2003 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
4. TRASCRIZIONE del 17/06/2003 – Registro Particolare n. 11681 – Registro Generale n. 15750 – Pubblico Ufficiale: Scornajenghi Riccardo Repertorio n. 58232 del 16/06/2003 – Atto tra Vivi - Costituzione di Fondo Patrimoniale.

5. ISCRIZIONE del 21/06/2007 – Registro Particolare n. 5768 – Registro Generale n. 24081 – Pubblico Ufficiale: E. TR. spa Repertorio n. 10546/34 del 18/06/2007 – Ipoteca Legale derivante da "A NORMA art. 77 DPR 602 del 29/09/1973 – Annotazione n. 1723 del 05/04/2013 – Cancellazione Totale.
6. ISCRIZIONE del 08/02/2010 – Registro Particolare n. 689 – Registro Generale n. 22081 – Pubblico Ufficiale: Equitalia ETR. spa Repertorio n. 682/34 del 03/02/2010 – Ipoteca Legale derivante da "A NORMA art. 77 DPR 602 del 29/09/1973".
7. ISCRIZIONE del 06/07/2010 – Registro Particolare n. 4399 – Registro Generale n. 22081 – Pubblico Ufficiale: Scornajenghi Italo Alessio Repertorio n. 3931/2600 del 05/07/2010 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
8. TRASCRIZIONE del 12/07/2016 – Registro Particolare n. 13031 – Registro Generale n. 1186 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza Repertorio n. 1229 del 16/06/2016 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili.

4.3 Quesito n. 3

"Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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".

Risposta al quesito n. 3

Poiché trattasi di unità immobiliare urbana e non di terreni, presso l'Agenzia del Territorio sono state reperite le planimetrie catastali che hanno consentito l'identificazione univoca del bene oggetto di pignoramento.

4.4 Quesito n. 4

"Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.

Risposta al quesito n. 4

Gli immobili oggetto di pignoramento sono un **appartamento ad uso di civile abitazione** posto al piano primo, un **magazzino - deposito** posto al piano sottotrada ed una **corte**, facenti parti di un fabbricato sito nel Comune di Mendicino alla Via dei Giardini snc,.

Catastalmente risultano identificati per come segue:

- **Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 511,29;**
- **Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 57 m², Rendita € 176,63;**
- **Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Bene Comune Non Censibile;**

la proprietà risulta essere per ½ del sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C. F.: ██████████, mentre per l'altro ½ della signora ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████. La proprietà è in comunione dei beni.

Secondo quanto riscontrato in sede di indagine, l'immobile risulta essere occupato dallo stesso proprietario e dalla sua famiglia.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, risulta essere costruito con permesso a costruire n° 55 del 1979 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 348 del 18 ottobre 1999 rilasciati dal Comune di Mendicino.

I due permessi a costruire ed uno schema progettuale dell'immobile, oltre alle trasmissioni del progetto all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza reperiti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (*Allegato n. 7*).

La zona di ubicazione dell'immobile è situata alla Via dei Giardini, che si trova a circa 700 metri dal centro di Mendicino, e che si raggiunge dopo aver passato la piazza dove è ubicato il Comune proseguendo sulla SP81 e poi prendendo lo svincolo sulla SP82.

Mendicino è un paesino della cintura cosentina, che si trova a circa 10 km dalla città capoluogo.

L'appartamento oggetto di perizia si trova al piano primo del fabbricato, a cui si accede tramite una rampa di scale esterna che si trova nella corte.

L'ingresso della corte avviene tramite due cancelli, uno carraio che permette l'accesso dalla strada al livello del piano sottostrada, l'altro cancello è solo pedonale e da l'accesso sul solaio del piano sottostrada da cui parte la scala che porta all'ingresso dell'appartamento.

L'appartamento è composto da un ingresso soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da due bagni e due stanze da letto, con un'altezza dei locali di 2,70, per una superficie lorda di mq 120,00 + 41,25 di balconi.

Il locale sottostrada, che catastalmente viene riportato come C2 – Magazzino – Deposito, di fatto è modificato nella distribuzione degli spazi interni, per come si può anche verificare dalla nuova planimetria, che si allega sotto il *numero 10* e dalla documentazione fotografica.

La nuova disposizione è caratterizzata da un ingresso, un disimpegno, un bagno e un soggiorno – cucina, con i locali che hanno un'altezza netta di metri 2,50.

Entrambi gli immobili fanno parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, che comprende le due unità immobiliari e la corte oggetto di stima.

La struttura è in cemento armato, esternamente si presenta rivestito con normale intonaco per esterni di colore chiaro, gli infissi esterni sono in legno di colore noce con doppio vetro. La pavimentazione dell'appartamento nella zona giorno è di marmo mentre nella zona notte è presente del parquet.

In quello che dovrebbe essere un deposito la pavimentazione è mattonelle di ceramica e le pareti sono tinteggiati con tradizionale pittura semplice di colore chiaro.

In entrambi gli immobili sono presenti numerosi fenomeni dovuti ad infiltrazioni di acqua, in particolare nella zona notte dell'appartamento principale in alcuni punti è saltata la pavimentazione di parquet.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti.

La superficie lorda dell'appartamento (comprensiva dei muri interni, esterni di proprietà, e del 50% delle murature in comune) risulta essere di circa 120,00 m², mentre quella del piano sottostrada dov'è ubicato la centrale termica risulta essere di circa 97 m² mentre la corte è di circa 70 m².

Tabella n.1 LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Infissi	Discreto
Impianto elettrico	Discreto
Rivestimenti/intonaci	Discreto
Impianto citofonico	Discreto
Impianto idraulico	Discreto

scala valutativa: ottimo- buono- discreto – sufficiente- mediocre-

Tabella n.2 FINITURE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<u>PAVIMENTAZIONE</u>	
DI PREGIO (marmo - parquet e similari)	X
NORMALE (marmette - maiolicati- moquette)	
ECONOMICA (marmette e maiolicati economici)	X
<u>RIVESTIMENTI SERVIZI</u> (bagni e cucina)	
DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario)	
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2 scelta)	X
<u>RIVESTIMENTI</u>	
DI PREGIO (parati di pregio)	
NORMALI (parati ordinari, pitture)	
ECONOMICI (pitture di tipo economico)	X
<u>SERRAMENTI E INFISSI</u>	
DI PREGIO	
NORMALI	X
ECONOMICI	

LEGENDADi Pregio : materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opereNormali: materiali ordinari e di tipo commerciali, con ordinaria tecnica di posa in operaEconomiche: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa in opera**Tabella n.3 DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Idrico/sanitario	presente
elettrico	presente
gas	presente
telefonico	presente
riscaldamento	presente
condizionamento	presente
Impianto citofonico	presente
Impianto videocitofonico	assente
Allarme/antintrusione	assente

La superficie calpestabile interna, quindi esclusi il piano sottostrada (centrale termica) e la corte, è di circa 96,90 m² così distribuiti:

DESTINAZIONE	Superficie utile netta
Ingresso – soggiorno	37,60
Camera n. 1	16,70
Camera n. 2	14,00
Cucina	14,50
Disimpegno	5,10
Bagno 1	4,85
Bagno 2	4,15

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	
Balconi	41,25
Magazzino Deposito (piano sottostrada)	82,55
Corte	70,00

4.5 Quesito n. 5

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

Risposta al quesito n. 5

Dalla documentazione in possesso e delle indagini eseguite sul luogo di ubicazione dell’immobile in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la situazione attuale del bene e quella indicata negli atti di pignoramento.

4.6 Quesito n. 6

“Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l’aggiornamento del Catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l’accatastamento”.

Risposta al quesito n. 6

Dal rilievo eseguito è stata riscontrata una parziale difformità all’immobile indicato con il sub 3, sia rispetto al progetto reperito e sia rispetto alla planimetria catastale.

In fatti, per come è desumibile dai disegni, risulta essere stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi del magazzino deposito.

Per l’aggiornamento catastale sono necessari i seguenti passi:

- Redazione Docfa per esatta rappresentazione grafica.

Il costo per la correzione catastale è di € 1.800,00.

4.7 Quesito n. 7

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

Risposta al quesito n. 7

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Mendicino ricade in Zona C2 (Zona di espansione estensiva).

4.8 Quesito n. 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 Legge 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 di riferimento 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".

Risposta al quesito n. 8

È stato accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, che l'unità immobiliare è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 55/79 e successiva Concessione in Sanatoria n. 348 del 18/10/1999.

Inoltre esiste una domanda di condono edilizio n. 6108 del 30/09/2018.

Dai rilievi effettuati sul luogo e dall'esame dagli elaborati reperiti presso il Catasto e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, è emerso che parte dell'immobile oggetto di perizia non è conforme sia rispetto al progetto presentato ed anche alla planimetria presente in Catasto.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Mendicino non sono stati reperiti atti relativi sull'esistenza dell'agibilità.

L'abuso realizzato, che consiste nella variazione sostanziale del sub 2, che Catastalmente risulta essere Categoria C2 – Magazzino e Locali Deposito, mentre sul progetto presentato risulta come Centrale Termica ed in fase di sopralluogo è stato variato in appartamento.

Tale abuso non potrà essere sanato in Comune, in quanto la porzione di immobile in oggetto non otterrà ,ai l'agibilità come appartamento in quanto l'altezza netta dei locali (h = 2,50 m) non soddisfa il regolamento Comune ed inoltre sicuramente sul lotto non c'è la volumetria necessaria.

4.9 Quesito n. 9

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

Risposta al quesito n. 9

Premesso che il bene in oggetto di pignoramento riguarda più unità immobiliari e non lotti di terreno, si può affermare che gli immobili individuati al foglio di mappa n. 24 particella 272 subb 2 – 3 – 6 del Comune di Mendicino, che individuano un appartamento posto al piano primo, una centrale termica posta al piano sottostrada e la corte, non consentono una divisione in più unità e pertanto gli immobili risultano indivisibili e quindi non vendibili in parti frazionate.

4.10 Quesito n. 10

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

Risposta al quesito n. 10

Il bene oggetto di pignoramento riguarda un appartamento sito al piano primo, un magazzino – deposito posto al livello sottostrada e da una corte, che risultano essere interamente di proprietà del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED]

L'immobile è vendibile in un unico lotto.

Pertanto il CTU ha proceduto alla stima dell'intero immobile in un lotto unico, per come di seguito riportato:

LOTTO UNICO:

Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano primo, un magazzino - deposito posto al piano sottostrada ed una corte, facenti parti di un fabbricato sito nel Comune di Mendicino alla Via dei Giardini snc, ed identificati al N.C.E.U come segue:

- Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 511,29;
- Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 57 m², Rendita € 176,63;
- Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Bene Comune Non Censibile;

4.11 Quesito n. 11

"Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene".

Risposta al quesito n. 11

L'immobile è occupato dal signor [REDACTED] e dalla signora [REDACTED].

4.12 Quesito n. 12

“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.

Risposta al quesito n. 12

Non siamo in questo particolare caso.

4.13 Quesito n. 13

“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o di oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.

Risposta al quesito n. 13

Dalle informazioni reperite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino si è potuto verificare che l’immobile pignorato non ricade in una zona sottoposta a vincolo PAI dell’Autorità di Bacino della Regione Calabria, mentre sul fabbricato non esistono vincoli di nessun tipo; inoltre da indagini esperite è emerso che non esistono né oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o quant’altro.

4.14 Quesito n. 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, in questo ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all’abbattimento forfettario del 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 netto delle suddette correzioni e decurtazioni. ”.

Risposta al quesito n. 14

I beni oggetto di pignoramento e per il quale si vuole determinare il valore di mercato sono un appartamento destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Mendinico, alla Via dei Giardini snc, con una superficie lorda di circa 120 mq, un magazzino deposito di circa mq 97 e di mq 70 di corte esclusiva.

Per determinare il **valore di base dell'immobile pignorato** Vb il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato P_p.

Il metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, sulla cui base il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale ossia determina il **valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile viene scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito, che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche

un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

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

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare, espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, con apposite ricognizioni e raccolte di dati presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it, dati relativi al primo semestre del 2018).

La superficie commerciale

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S_c**, espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata applicando opportuni coefficienti correttivi C_c ai valori delle superfici reali, ottenute dalla misurazione planimetrica delle diverse unità omogenee che compongono l'immobile (superfici residenziali, balconi, garage, cantina e locale tecnico).

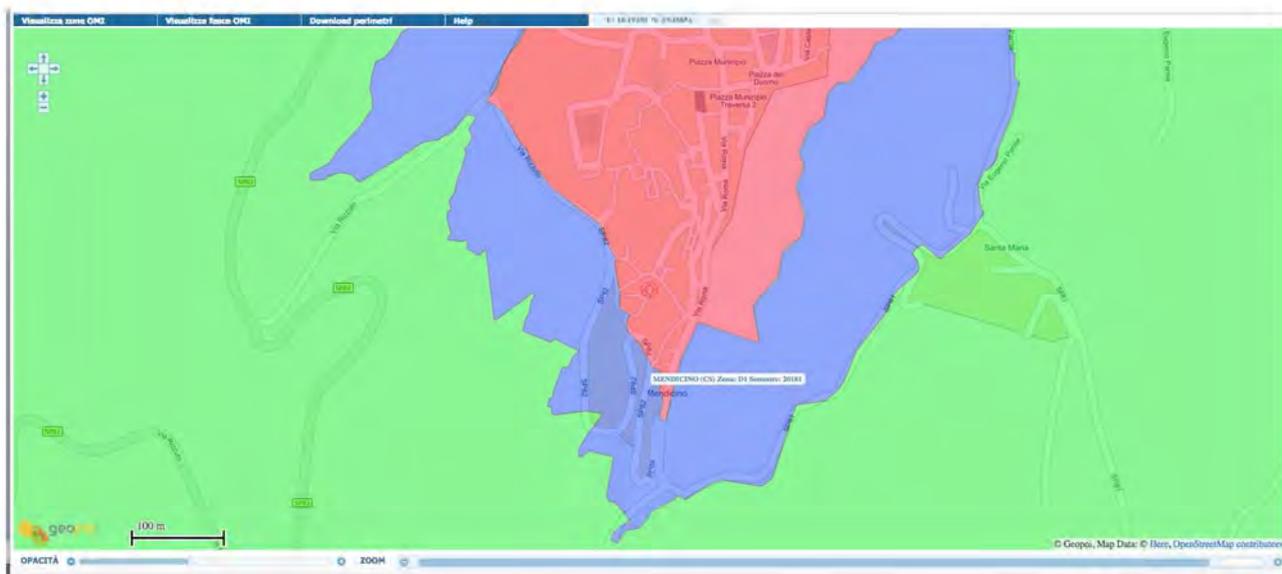
Per i lotti in esame abbiamo:

- Superficie Commerciale = **161,74 m²**;

Il Valore Medio di Zona

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli elementi che influiscono sul mercato immobiliare vigente nel territorio.

Si è tenuto conto infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato****Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

Provincia: COSENZA
 Comune: MENDICINO
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1150	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	690	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	395	530	L	2	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1150	L	2,9	4,2	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

Provincia: COSENZA
 Comune: MENDICINO
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	430	L	1,3	2,1	L
Negozi	NORMALE	790	1200	L	5,1	7,9	L

La stima degli immobili sito in Mendico (CS), Via dei Giardini

Il **valore medio unitario U** da utilizzare per la valutazione dell'immobile è stato ragionevolmente assunto pari a **926,72 €/m²**.

Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale S_c** si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento** dell'immobile.

Il **più probabile valore di mercato dell'immobile P** in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso **tre macrocoefficienti** da applicare al **valore medio unitario U**.

I macrocoefficienti indicati con i simboli δ , Δ e Ω , sono così articolati:

- δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare degli aspetti funzionali, delle varianti estetiche, delle varianti posizionali, delle varianti dimensionali e delle varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella 4.14.1

Tabella 4.14.1

Coefficienti correttivi		
δ	Δ	Ω
0,80	0,80	0,80
Produttoria $\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega$		0,512

Il **più probabile valore di mercato P** per gli immobili siti in **Mendicino, Via dei Giardini** ed identificato al **N.C.E.U.** al foglio 24 del Comune di Mendicino particella 272 subb 2 – 3 – 6, è determinato quale prodotto del valore medio unitario U per i tre macrocoefficienti e per la superficie commerciale S_c.

La tabella 4.14.2 riporta in sintesi il suddetto valore:

Tabella 4.14.2

Il più probabile prezzo di mercato per il lotto		
Valore medio unitario	Π	Superficie commerciale
926,72 €/m ²	0,512	161,74 m ²
Più probabile valore di mercato		76.742,50 €

L' abbattimento forfettario del 15%, disposto dal G. E., è pari a € 11.511,37

Il valore del bene al netto delle decurtazioni è pari a **€ 65.231,13**

4.15 Quesito n. 15

"Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) 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".

Alla luce di quanto emerso dalle indagini e dalla documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, al fine di redigere il presente elaborato peritale, si può riassumere quanto segue:

1. Gli immobili oggetto di stima consistono in un APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Mendicino (CS), alla Via dei Giardini (CS) di superficie lorda di 120,00 mq circa oltre mq 75,00 di corte e da un MAGAZZINO DEPOSITO di superficie lorda di 82,55 m². Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS) rispettivamente: Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 511,29; Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 57 m², Rendita € 176,63; Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Bene Comune Non Censibile; di proprietà del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED];
2. Ai fini della vendita del bene pignorato, non è possibile la formazione di più lotti;
3. Il bene è regolare sotto il profilo urbanistico;
4. L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione discreto;
5. Attualmente il bene risulta occupato dallo stesso signor [REDACTED] e dalla signora [REDACTED];
6. Sull'immobile gravano gli oneri per la DOCFA per riportare esattamente lo stato attuale del Magazzino – Deposito (sub 3);
7. In base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro di valutazione dell'andamento del mercato immobiliare, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio del bene pignorato al netto di tutto è risultato pari a **€ 65.231,13**.

5. Conclusioni

Nel concludere la presente relazione si riportano di seguito le descrizioni sintetiche del lotto con i dati catastali ed il prezzo base, con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.

Si riporta la tabella 5.1 con di dati di sintesi

Tabella 6.1

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
Descrizione	Appartamento e magazzino deposito siti nel Comune di Mendicino (CS), Via dei Giardini
Descrizione Catastale	Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 511,29; Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 57 m ² , Rendita € 176,63; Foglio 24 del Comune di Mendicino, particella 272, Bene Comune Non Censibile
Natura e titolarità giuridica	Immobili – ██████████, nato a ██████████ il ██████████ – C.F.: ██████████ ██████████ – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni ██████████, nata a ██████████ il ██████████ – C.F.: ██████████ ██████████ – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
Superficie Lorda	Appartamento mq 120,00 Corte esclusiva mq 75,00 Magazzino Deposito mq 82,55
Superficie Commerciale	mq 161,74
Valore base stimato dell'immobile	76.742,50 €
Detrazione	15%
PREZZO BASE LOTTO PIGNORATO	€ 65.231,13 (sessantacinquemiladuecentotrentunoeuro/13)

Il valore complessivo del bene pignorato è stato stimato in € 65.231,13 (sessantacinquemiladuecentotrentunoeuro/13).

Avendo il sottoscritto completato l'incarico conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, rassegnando la presente relazione e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 11 allegati,
Cosenza lì, 05 novembre 2018

Il CTU

Ing. J. Michele Funaro



6. Elenco allegati

- Allegato n. 1: Nomina CTU;
- Allegato n. 2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 3: Visura catastale storica; estratto di mappa; planimetria catastale;
- Allegato n. 4: Ispezione ipotecaria;
- Allegato n. 5: Atto di provenienza immobile Notaio Riccardo Scornajenghi;
- Allegato n. 6: Richiesta rilascio Attestazione del Comune di Mendicino (CS) ed Attestazione rilasciata;
- Allegato n. 7: Documentazione del Comune di Mendicino (CS);
- Allegato n. 8: Ricevute di ritorno convocazione 1° sopralluogo;
- Allegato n. 9: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 10: Planimetria da rilievo;
- Allegato n. 11: Sovrapposizione Planimetria Catastale e Planimetria da Rilievo.