

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 263/2016 R.ES.
FBS SPA/XXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA

Casali del Manco, 25 settembre 2018

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Ornella Beatrice Longo*

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 263/2016 R.Es.
FBS SPA/XXX

PERIZIA ESTIMATIVA

Il Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani, il giorno 16 febbraio 2018, nominava C.T.U., per il procedimento di esecuzione immobiliare 263/2016, la sottoscritta ing. Ornella Beatrice Longo, residente alla Via Fiano n°29, località Casole Bruzio, Casali del Manco (Cs), con Studio Tecnico al suddetto indirizzo tel. 0984/432513. All'udienza del 21 marzo 2018 la sottoscritta prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti **QUESITI**:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino **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 riguardino **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo 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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed

- interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
 7. indichi la destinazione 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 urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
 9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione 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. 557 cod. pro. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del

pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso, l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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

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

Il Giudice dispone, inoltre, che l’esperto:

1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l’elaborato;
2. depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza** fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in telematico (contenente relazione scritta, foglio “riassuntivo” in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
3. invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della suddetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4. entro 5 giorni prima dell’udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all’elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
5. nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all’udienza fissata ex art.569 cod. proc. civ. per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
6. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti

- comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia informatica);
7. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
 8. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

AUTORIZZA

l'esperto:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi [senza necessità di ulteriore autorizzazione] della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.) del creditore pignorante.

Il Giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad un solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari

al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle procedure esecutive – moduli per i professionisti (file denominato “istanza liquidazione ctu estimo – Goggiamani”). La liquidazione della restante parte dell’onorario avverrà a seguito della vendita.

RELAZIONE di PERIZIA

Premessa

In data 14.05.2018 veniva comunicata, alle Parti, a mezzo Pec (creditori) ed a mezzo raccomandata A/R (debitore), la data del 1° Sopralluogo, fissata per il 29.05.2018 (vedi Allegato n.1). Il 21.05.18 tornava al mittente ctu, la cartolina di ritorno della raccomandata spedita all’esecutato il 14.05.18, inerente la fissazione della data del 1° sopralluogo, dalla quale il destinatario risultava “trasferito” (vedi Allegato n.2), benché l’Ufficio Anagrafe di Rende avesse attestato la correttezza del suddetto indirizzo di residenza (vedi Allegato n.3).

In data 30.05.18 la scrivente si recava presso il Tribunale di Cosenza - Ufficio Notificazioni, per procedere con la notifica della comunicazione della data del 1° sopralluogo al sig. XXX, esecutato, fissata per il 13.06.2018, dandone avviso anche ai creditori a mezzo PEC (la notifica si perfeziona, per il destinatario, nel momento in cui questi riceve la raccomandata o comunque trascorsi 10 giorni dall’invio della stessa. Così ha deciso la Corte Costituzionale con sentenza n. 3/2010) (vedi Allegato n.4).

Il 13.06.18 la scrivente procedeva con il 1° SOPRALLUOGO, recandosi nel Comune di Marano Principato, alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi, ma non si poteva accedere all’interno dell’immobile, in quanto l’esecutato non era presente [vedi Allegato n.5(Verbale di sopralluogo)].

In data 15.06.18, la scrivente comunicava, a mezzo Pec, la data del 2° sopralluogo e relativo primo accesso all’immobile pignorato, ai Carabinieri di Castrolibero (presso i quali il CTU si era precedentemente recata) ed ai creditori, avvisando che si sarebbe proceduto all’accesso forzato, tramite l’operato della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sostituzione della serratura su porta blindata (vedi Allegato n.6).

Il 21.06.18 la scrivente procedeva con il 2° SOPRALLUOGO, accedendo all’immobile posto al 2° piano (sottotetto), in catasto foglio 7, part.1054, sub 7, tramite l’operato della SuperBlindo, con sostituzione della serratura su porta blindata (vedi Allegato n.7). Nell’occasione veniva rilevato e fotografato l’immobile, identificato in catasto dalla particella 1054 sub 7 [vedi Allegati 17 (Rilevi planimetrici), n. 18 (Documentazione fotografica: foto dalla n.1 alla n.18)].

Il giorno successivo all’accesso forzato, ossia il 22.06.18, il CTU depositava le tre chiavi di ingresso all’immobile pignorato, presso il Tribunale di Cosenza (vedi Allegato n.8).

In data 25.06.18, la scrivente riceveva, da Posteitaliane, l'avviso di ricevimento della notifica del sopralluogo, destinatario XXX, data di spedizione 31.05.2018, invio non ritirato (vedi Allegato n.9); in data 05.07.18, tornava al mittente ctu, per compiuta giacenza, la notifica eseguita dall'ufficiale giudiziario presso la casa comunale (vedi Allegato n.10).

Il 09.08.18 si procedeva con il 3° SOPRALLUOGO al magazzino posto al primo piano sottostrada, in catasto al foglio 7, particella 1054, sub 20, categoria C/2, nel possesso senza titolo, del sig. YYY, condomino del medesimo fabbricato, riconosciuto tramite carta di identità n. AS9418611, rilasciata dal Comune di Marano Principato il 20.07.2012 (vedi Allegato n.11). E' stato eseguito il rilievo grafico ed inoltre venivano scattate delle fotografie del suddetto magazzino [vedi Allegati n.17 (Rilievi planimetrici), n. 18 (Documentazione fotografica – foto dalla n.19 alla n.22)]. In data 01.09.2018 il CTU chiedeva una proroga di 30 giorni per il deposito del proprio elaborato peritale, proroga concessa dal Sig. Giudice, Dott.ssa Giusi Ianni, per cui il nuovo termine per il deposito dell'elaborato peritale è il 01.10.2018, e a seguito della concessione della proroga il Giudice differiva al 19.2.2019, ore 9:00, l'udienza fissata per la comparizione delle parti e la decisione sull'autorizzazione alla vendita.

QUESITO 1

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. Risulta agli atti il "Certificato Notarile – Art. 567 secondo comma c.p.c.", redatto dalla dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Alba Adriatica, iscritta nel ruolo dei distretti notarili di Teramo Pescara.

Di seguito viene riportata la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04.11.2008 RP 35094 RG 45075 Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO, Notaio VIGGIANI CARLO Repertorio 74361/27398 del 24/10/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, reperita dal ctu (vedi Allegato n. 12).

QUESITO 2

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti:

1. **Iscrizione Ipoteca giudiziale** del 09.02.2016 RG. 3327 e RP 273 di € 40.000,00, a favore Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a r.l. con sede in Bari c.f. 00254030729, domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'avv. Manfredi in Cosenza, Via Adige, 38, contro XXX nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in virtù di sentenza di condanna del Tribunale di Cosenza del 30.04.2012 repertorio n. 1033. A garanzia della somma di euro 25.640,46. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Marano Principato, alla Via Silica dei Molinari, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 1054 sub 7 natura A2 di 5 vani al piano 2 e particella 1054 sub 20 natura C2 di mq 15 al piano S1.

2. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** trascritto a Cosenza il 08.11.2016 ai nn. 26026 R.G. e 21058 R.P., a favore Banca Popolare di Bari Soc. Coop per azioni con sede in Bari, contro XXX nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza del 21.10.2016 repertorio n.1819. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Marano Principato, alla Via Silica dei Molinari o Via Rivotesi, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 1054 sub 7 natura A2 al piano 2 e particella 1054 sub 7 natura A2 al piano 2 e particella 1054 sub 20 natura C2 al piano S1.

QUESITO 3

La mappa censuaria risulta già depositata agli atti.

QUESITO 4

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Marano Principato (CS), alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi.

Caratteristiche della zona: la zona in questione è interessata negli ultimi anni da una discreta attività edificatoria. La struttura urbanistica esistente è caratterizzata, prevalentemente, dall'edilizia residenziale con fabbricati variabili dal tipo economico al signorile. La zona di interesse dista dalla città di Cosenza circa 11 km. E' collegata al capoluogo di provincia dalle SP 86, SP 81, e da tratti di strade comunali; inoltre, è distante dallo svincolo Cosenza Nord, dell'Autostrada A2, Autostrada del Mediterraneo, approssimativamente Km 12; tale area si trova, inoltre, a circa 10 chilometri dalla Stazione Ferroviaria di Cosenza e a circa km 75 dall'Aeroporto di Lamezia Terme (CZ). La zona è ben servita dal trasporto pubblico, è dotata di scuole dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, di supermercati, di farmacia, di un ufficio postale, di negozi di vendita al dettaglio di articoli di vario genere, di edifici di culto.

Descrizione degli immobili.

I due immobili oggetto di esecuzione forzata sono ubicati nel Comune di Marano Principato (CS), al piano secondo ed al piano primo seminterrato del fabbricato posto alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi.

Premesso che:

- i due immobili pignorati sono riportati in Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 1054;
- l'immobile n.1, identificato dal sub 7, e posto al secondo piano sottotetto, è stato accatastato quale abitazione civile (categoria A/2);
- l'immobile n.2, identificato dal sub 20, e posto al primo piano sottostrada, è stato accatastato come magazzino (categoria C/2);

ciò premesso,

occorre precisare, sin d'ora, che l'immobile accatastato come abitazione civile, non può essere considerato tale, in quanto nel Permesso di Costruire n.619, del 31.01.2005 (vedi Allegato n. 13), si legge: "i locali posti al piano sottotetto non potranno avere destinazione abitativa o simile", e come verrà meglio relazionato in seguito, non c'è alcuna possibilità di sanatoria per trasformare il sottotetto, che, si ribadisce, attualmente altro non è che una soffitta (categoria C/2), in una mansarda (categoria A/2), ossia con destinazione d'uso abitativa.

Fatta questa necessaria precisazione si passa alla descrizione del fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte. Esso è costituito da due piani fuori terra, da un piano seminterrato, con antistante un piccolo portico, e da un sottotetto a padiglione. Ha struttura portante di tipo tradizionale "travi-pilastro in calcestruzzo armato", solai del tipo misto con soletta in calcestruzzo, murature di compagnatura per la chiusura esterna e tramezzi interni in laterizi forati; il sistema di copertura è costituito da travature di legno lamellare e tavolato; la corte, indicata nell'elaborato planimetrico dal sub 15, posta ai piani S1 (1° piano seminterrato) e T (piano terra) è un Bene Comune Non Censibile. Anche il porticato, posto al piano seminterrato, indicato nella suddetta planimetria dal sub 14, costituisce un B.C.N.C. [vedi Allegato n. 14 (Documentazione catastale)].

IMMOBILE N.1.

L'immobile n.1 è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) al foglio 7, particella 1054, sub 7, categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale: 90 m², rendita € 374,43, P2 .

Confini: il bene in oggetto confina con il sub 13, B.C.N.C. (vano scala, vano ascensore, corridoio del Piano 2) [vedi Allegato n. 14 (Documentazione catastale)].

Caratteristiche del bene.

L'immobile n.1, posto al 2° piano fuori terra, sottotetto, del fabbricato sito alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi, benché accatastato quale abitazione civile, compravenduto come tale, e di conseguenza, anche pignorato come tale, risulta, invece, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel Permesso di Costruire, un immobile a destinazione non abitativa, nello specifico una soffitta [vedi Allegati n.13 (Permesso di Costruire), n.14 (Documentazione catastale), n.15 (Atto di compravendita)].

Esso, quantunque allo stato semirustico, si presenta visivamente come un immobile destinato ad abitazione, benché, sia invece una soffitta; in fase di sopralluogo si è accertato che tale immobile è costituito da un ingresso, un corridoio, un locale cucina, due bagni, e altre due stanze, il tutto con un'altezza variabile da un minimo di 0,75 m ad un massimo di 3,90 m. La superficie catastale, ossia quella ricavata a partire da un'altezza di 1,50 m è pari a 90 m². La superficie calpestabile calcolata sempre a partire da un'altezza di 1,50 m è pari a 85,20 m². I

locali sono dotati di pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti dei locali bagni e cucina sono in ceramica, i bagni mancano degli apparecchi sanitari, ad esclusione dei piatti doccia, le pareti verticali risultano intonacate ma non tinteggiate, il solaio di copertura, a padiglione è costituito da travature di legno lamellare e tavolato; mancano gli infissi interni, mentre quelli esterni sono costituiti dal portone blindato d'ingresso (la cui serratura è stata forzata per accedere all'immobile, ed in seguito sostituita, come già relazionato in premessa), e da finestre in alluminio con vetrocamera, mancanti di scuri.

I locali sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo costituito da elementi terminali con radiatori in alluminio, alimentati da caldaia a gas metano; l'impianto idrico è mancante dei sanitari, l'impianto elettrico manca dell'infilaggio e dei frutti [vedi Allegati n.18 (Documentazione fotografica – foto dalla n.4 alla n.18), n. 17 (Planimetria rilevata)].

IMMOBILE N.2.

L'immobile n.2 è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) al foglio 7, particella 1054, sub 20, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale 17 m², rendita € 38,73, PS1 [vedi Allegato n. 14 (Documentazione catastale)].

Confini: il bene in oggetto confina con il sub 13, B.C.N.C. (vano scala, vano ascensore, corridoio del Piano S1), con il sub 21, con il sub 19, con il sub 15, B.C.N.C. [vedi Allegato n. 14 (Documentazione catastale)].

Caratteristiche del bene.

L'immobile n.2, consistente in una cantina, posto al 1° piano sottostrada del fabbricato sito alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi, è costituito da un unico vano con destinazione magazzino/deposito [vedi Allegato n. 14 (Documentazione catastale)].

La porta d'ingresso è costituita da un avvolgibile in alluminio. Il locale è dotato di pavimentazione in gres porcellanato, le pareti ed il solaio risultano intonacate. La cantina ha un'altezza variabile da un minimo di 1,75 m ad un massimo di 2,50 m. La superficie catastale è pari a 17,00 m². La superficie calpestabile è pari a 15,65 m². Il magazzino è nel possesso, senza titolo, del sig. xxxxxxx, condomino, il tutto riportato in Verbale [vedi Allegati n.11 (Verbale di sopralluogo), n. 17 (planimetria rilevata), n.18 (Documentazione fotografica – foto dalla n.18 alla n.22)].

QUESITO 5

Per quanto attiene la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento si precisa che: nel pignoramento l'immobile al punto 1 viene così descritto: “abitazione di tipo civile, al secondo piano del fabbricato in Marano Principato, alla via Silica dei Molinari o Via Rivotesi

SNC, censita al catasto urbano del Comune di Marano Principato (CS), al foglio 7 particella 1054, sub 7", dalla visura catastale l'indirizzo risulta Via Silica Molinari piano 2°, all'attualità, a seguito di variazione toponomastica l'indirizzo risulta: Via Serafino Molinari, 22, P2.

L'immobile riportato nel pignoramento al punto 2, viene così descritto: "magazzino al piano S1, sempre del fabbricato in Marano Principato, alla via Silica dei Molinari o Via Rivotesi SNC, censita al catasto urbano del Comune di Marano Principato (CS), al foglio 7 particella 1054 sub 7", dalla visura catastale l'indirizzo risulta: Via Silica Molinari piano S1, all'attualità, a seguito di variazione toponomastica l'indirizzo risulta: Via Serafino Molinari, 22, piano S1.

Dunque 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.

Si fa osservare, come verrà meglio specificato nella risposta al quesito seguente, che occorre procedere con un aggiornamento catastale consistente in un cambio di categoria catastale e variazione dell'indirizzo.

QUESITO 6

Il CTU ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, le planimetrie catastali degli immobili in oggetto (vedi Allegato n.14) e, benché dal confronto tra quest'ultime e le planimetrie rilevate non sono emerse difformità, occorre tuttavia, per l'immobile n.1, riportato in catasto al foglio 7 particella 1054 sub 7, procedere con un cambio di categoria catastale, da A/2 (civile abitazione) a C/2 (magazzino/deposito/pertinenza), non avendo tale immobile i requisiti per ottenere la sanatoria, come già detto in premessa e come sarà meglio specificato nella risposta al quesito n.8. Inoltre in fase di aggiornamento catastale dovrà essere variato l'indirizzo degli immobili che attualmente è: Via Serafino Molinari, 22.

Il costo per l'aggiornamento catastale è, approssimativamente, di € 1.000,00.

QUESITO 7

Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico del Comune di Marano Principato:

il fabbricato in oggetto ricade in Zona Residenziale di Espansione "C5".

Zona C5 (residenziale di espansione):

- Indice fondiario (If): 1,30 mc/mq;
- Indice Territoriale (It): 0,90 mc/mq;
- Distanza tra fabbricati: 10,00 m;
- Distanza minima dai confini: 5,00m;
- H (altezza max): 10,50 m.

QUESITO 8

Il Fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte, sito nel Comune di Marano Principato (CS), alla Via Serafino Molinari, 22, risulta costruito in seguito a:

- **Permesso a costruire per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica n. 619 del 31.01.2005**, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Marano Principato [vedi Allegato n. 13 (Permesso a costruire)];
- L'immobile in oggetto non è dotato di Dichiarazione di Agibilità.

Abusi riscontrati:

Come già relazionato nella risposta al quesito n.4, l'immobile riportato nell'atto di pignoramento al punto 1 e ivi descritto come: "abitazione di tipo civile, al secondo piano del fabbricato in Marano Principato (CS), alla via Silica dei Molinari o via Rivotesi SNC, censita al catasto urbano del predetto comune al foglio 7 particella 1054 sub7", risulta un immobile abusivo in quanto nel Permesso di Costruire n.619, del 31.01.2005, nelle prescrizioni ivi riportate si legge: "i locali posti al piano sottotetto non potranno avere destinazione abitativa o simile" (vedi Allegato n. 13). Da indagini eseguite dalla scrivente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato, è emerso che: quantunque nella planimetria del piano secondo, allegata al progetto approvato, l'immobile in questione è riportato graficamente come una abitazione, essendo in essa chiaramente riscontrabili gli ambienti cucina, bagni, propri di immobili destinati all'abitazione [(vedi Allegato n.16 (Planimetria progetto approvato)], il responsabile dell'Ufficio precisava al CTU, che il Permesso a costruire n.619 del 31.01.2005 veniva rilasciato con la prescrizione suddetta, proprio per specificare che la volumetria consentita è quella esclusivamente del piano terra e del piano primo, e non del piano secondo sottotetto, ove è collocato l'immobile in questione.

Ciò detto, si precisa inoltre che, per sanare la volumetria in eccesso del piano secondo non si può ricorrere alla sanatoria ai sensi dell'articolo 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, in quanto manca la c.d. doppia conformità, secondo cui l'opera da sanare deve essere conforme agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda; e neppure si può sanare l'abuso ricorrendo al condono edilizio (art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n.47) in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della legge sul condono (ultimo condono 31 marzo 2003). Posto dunque, che l'unico modo per rendere l'immobile n.1 conforme al Permesso a costruire, consiste nel procedere con un cambio di categoria catastale, da A/2 (civile abitazione) a C/2 (magazzino/deposito/pertinenza), in modo tale da far rientrare il fabbricato, di cui l'immobile in questione fa parte, nella volumetria assentita, ciò posto, si deve inoltre sottolineare che dopo aver eseguito l'aggiornamento al catasto, al costo, come già relazionato, di circa € 1.000,00, resta ancora da sanare un ulteriore abuso riscontrato, consistente nel fatto che nella

planimetria allegata al progetto approvato, l'immobile in questione è formato da due unità, mentre, sia da sopralluogo e sia da planimetria catastale, i due immobili risultano essere stati accorpati in uno solo. Tale tipo di abuso può essere sanato in base all'articolo 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, ed **il costo per ottenere il titolo in sanatoria**, comprensivo del costo per la presentazione della Cila in sanatoria e degli onorari tecnici è **all'incirca € 1.500,00**.

QUESITO 9

Gli immobili oggetto di pignoramento sono vendibile in un LOTTO UNICO.

QUESITO 10

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

QUESITO 11

Gli immobili risultano liberi.

E' stato acquisito dal ctu, presso lo Studio Notarile del notaio VIGGIANI CARLO, il titolo legittimante il possesso o la detenzione, trattasi di Atto di Compravendita, Repertorio 74361/27398 del 24/10/2008 (vedi Allegato n. 15).

L'Atto di Compravendita ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

E' stata verificata, presso l'Ufficio del Registro, l'inesistenza di alcun contratto di locazione sugli immobili pignorati (vedi Allegato n. 19).

QUESITO 12

Gli immobili non sono abitati.

QUESITO 13

Gli immobili, oggetto di pignoramento, non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sugli immobili non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

QUESITO 13 bis

Sugli immobili gravano i seguenti oneri di natura condominiali:

- quota ordinaria anno 2016: € 444,00;
- quota ordinaria anno 2017: € 444,00;

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari ad € 601,74 (vedi Allegato n.20).

QUESITO 14

La stima degli immobili oggetto di pignoramento può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore degli immobili, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui è ubicato l'immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nel caso in esame però, gli immobili da stimare sono una soffitta ed una cantina, entrambi non pertinenziali (risultano cioè svincolati da qualsiasi unità abitativa), per i quali non esiste un vero e proprio mercato immobiliare. Al fine di stimarne il valore si deve procedere nel seguente modo: non avendo a disposizione i prezzi di mercato di immobili simili, in quanto di norma essi sono compravenduti insieme alle unità abitative di cui costituiscono una pertinenza, si stimeranno delle unità abitative di cui la soffitta e la cantina in esame potrebbero costituire una pertinenza, e poi, seguendo i dettami dell'Allegato C del DPR 138/98 comma 4 lettera b) che recita testualmente:

“della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti”, posto che il catasto viene utilizzato anche per la formazione dell'imponibile fiscale che è la base di partenza per il valore di un immobile, si considera il 25% del valore di tali unità abitative.

Le fonti informative, a cui si è fatto riferimento, sono la banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nonché le pubblicazioni di alcune Agenzie immobiliari operanti sul luogo [vedi Allegati n. 21 (Pubblicazioni Agenzie immobiliari), n. 22 (Quotazione Immobiliare Agenzia del Territorio)].

LOTTO UNICO:

A. Diritti pari alla quota 1/1 della piena proprietà.

Immobilabile n.1, soffitta non pertinenziale, posto al 2° piano (sottotetto), del fabbricato sito alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi, del Comune di Marano Principato (CS) che, benché accatastato quale abitazione civile, compravenduto come tale, e di conseguenza, anche pignorato come tale, risulta, invece, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel Permesso di Costruire, un immobile a destinazione non abitativa. L'immobile è identificato in catasto al foglio 7, particella 1054, sub 7, categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale: 90 m², rendita € 374,43, P2.

Per tale zona sono state trovate le seguenti proposte di vendita:

- Appartamento di recente costruzione, di mq 130 circa, posto ai piani primo sottostrada e terra di un stabile di tre piani: €/mq 692,00 (vedi Allegato n. 21/a);

- Appartamento di recente costruzione, di mq 145 circa, posto al piano secondo (sottotetto) di un piccolo stabile di soli due piani: €/mq 600,00 (vedi Allegato n. 21/b);
- Appartamento in buone condizioni, di mq 75 circa, posto al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato di tre piani: €/mq 600,00 (vedi Allegato n. 21/c)

il valore medio unitario delle proposte di vendita per tale zona è: 630,70 €/m²

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate riporta per abitazioni civili, un intervallo di valori: €/mq 590,00 - 740,00, con valore medio pari a 665,00 €/mq (vedi Allegato n. 23).

Dunque operando un’ulteriore media tra il valore medio unitario delle proposte di vendita per tale zona, pari a 630,70 €/m² ed il valore medio fornito dalla Banca dati dell’Agenzia del Territorio, pari a 665,00 €/mq si trova infine il valore medio per un’unità abitativa sita nel Comune di Marano Principato, valore pari a $(630,70+665,00)/2 = 647,85$ €/mq.

Per calcolare, infine, il valore di mercato degli immobili di nostro interesse, secondo l’Allegato C del DPR 138/98 comma 4 lettera b) si considera il 25% dell’ultimo valore determinato, quindi:

Valore unitario per soffitta/cantina non pertinenziale = $(25 \times 647,85 \text{ €/mq})/100 = 161,96$ €/mq ed in cifra tonda 162,00 €/mq. Tenuto comunque conto del grado di rifinitura della soffitta in questione, dotata degli impianti idrico/sanitario (non completato), elettrico (non completato), riscaldamento, appare equo aumentare il valore appena calcolato del 10%, ossia $\{[(10 \times 162,00)/100 + 162,00] = 178,20\}$, per cui il valore unitario finale è 178,20 €/mq ed in cifra tonda **178,00 €/mq**

La superficie commerciale dell’immobile n.1, soffitta non pertinenziale, viene qui di seguito determinata alla luce dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (D.P.R. 138/98): considerando che l’immobile in questione presenta un’altezza variabile da un minimo di 0,75 m ad un massimo di 3,90 m, si andrà a calcolare la superficie commerciale per un’altezza superiore a 1,50 m:

Piano secondo sottotetto:

superficie commerciale soffitta non pertinenziale: mq 90,90 x 1,0 = mq 90,90;

La superficie commerciale dell’immobile n.1, soffitta non pertinenziale, risulta mq 90,90.

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell’immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell’immobile n.1, soffitta non pertinenziale, posto al 2° piano fuori terra (sottotetto), del fabbricato sito alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi, del Comune di Marano Principato (CS), in catasto al foglio 7, particella 1054, sub 7, categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale: 90 m², rendita € 374,43, P2, con superficie commerciale pari a mq 90,90:

$$90,90 \text{ mq} \times 178,00 \text{ €/mq} = € 16.180,20$$

Il valore dell'immobile n.1, tenuto conto dell'abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute è pari ad € 13.753,17 ed in cifra tonda € 13.753,00.

Valore commerciale dell'Immobile n.1 € 13.753,00.

B. Diritti pari alla quota 1/1 della piena proprietà.

Immobile n.2, consistente in una cantina non pertinenziale, posto al 1° piano sottostrada del fabbricato sito alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi; esso è costituito da un unico vano. E' identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) al foglio 7, particella 1054, sub 20, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale 17 m², rendita € 38,73, PS1.

Come appena relazionato:

il valore unitario per soffitta/cantina non pertinenziale è = $(25 \times 647,85 \text{ €/mq}) / 100 = 161,96 \text{ €/mq}$ ed in cifra tonda 162,00 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile n.2, cantina non pertinenziale, viene qui di seguito determinata alla luce dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (D.P.R. 138/98):

Piano primo sottostrada:

superficie commerciale cantina non pertinenziale: mq 17,25 x 1,0 = mq 17,25;

La superficie commerciale dell'immobile n.2, cantina non pertinenziale, risulta mq 17,25.

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell'immobile n.2, cantina non pertinenziale, posto al 1° piano sottostrada, del fabbricato sito alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi, del Comune di Marano Principato (CS), in catasto al foglio 7, particella 1054, sub 20, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale 17 m², rendita € 38,73, PS1, con superficie commerciale pari a mq 17,25:

$$17,25 \text{ mq} \times 162,00 \text{ €/mq} = € 2.794,50$$

Il valore dell'immobile, tenuto conto dell'abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute è pari ad € 2.375,33 ed in cifra tonda € 2.375,00.

Valore commerciale dell'Immobile n.2 € 2.375,00.

Valore complessivo del LOTTO UNICO comprendente l'immobile n.1 e l'immobile n.2: € 16.128,00.

Da tale valore vanno sottratti i costi per l'aggiornamento catastale pari ad € 1.000,00, il costo per ottenere il titolo in sanatoria pari all'incirca ad € 1.500,00 ed infine le spese condominiali dovute, pari ad € 888,00, per un totale di € 3.388,00, quindi il valore finale del LOTTO UNICO è pari ad € 16.128,00 - € 3.388,00 = € 12.740,00

Il valore commerciale del LOTTO UNICO comprendente l'immobile n.1 e l'immobile n.2 è pari ad € 12.740,00.

Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.

Si allegano alla presente:

- Allegato n. 1: Comunicazione 1° Sopralluogo;
- Allegato n. 2: Cartoline postali di avviso di ricevimento;
- Allegato n. 3: Documentazione Comune di Rende (CS);
- Allegato n. 4: Comunicazione 1° Sopralluogo a mezzo ufficiale giudiziario;
- Allegato n. 5: Verbale di Sopralluogo n.1;
- Allegato n. 6: Comunicazione 2° Sopralluogo a mezzo Pec;
- Allegato n. 7: Verbale di Sopralluogo n.2;
- Allegato n. 8: Deposito chiavi presso il Tribunale di Cosenza;
- Allegato n. 9: Cartoline postali di avviso di ricevimento;
- Allegato n. 10: Servizio notificazioni - avviso di deposito di atti;
- Allegato n. 11: Verbale di Sopralluogo n.3;
- Allegato n. 12: Ispezione ipotecaria, trascrizione atto compravendita;
- Allegato n. 13: Permesso a costruire;
- Allegato n. 14: Documentazione catastale: visure, planimetrie, elaborato planimetrico;
- Allegato n. 15: Atto di compravendita;
- Allegato n. 16: Pianta progetto approvato;
- Allegato n. 17: Planimetrie rilevate;
- Allegato n. 18: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 19: Documentazione Ufficio del Registro;

- Allegato n. 20: Documentazione Amministratore condominiale;
- Allegato n. 21: Pubblicazioni di alcune Agenzie Immobiliari;
- Allegato n. 22: Quotazione immobiliare Agenzia del Territorio.

***Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Ornella Beatrice Longo***