

Tribunale di Cosenza
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Giorgio Previte

PROCEDURA 134/2017 R.G. Esec. Imm.

ad istanza

e in danno

---◆---

Il sottoscritto Ing. _____, con studio tecnico a _____, ha ricevuto l'incarico in data 15/03/2019 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili oggetto di pignoramento.

Come preventivamente comunicato alle parti, sia in proprio, sia tramite il nominato *custode* _____, in data 29/03/2019 si è dato inizio alle operazioni peritali e primo sopralluogo conoscitivo, mentre in data 27/05/2019, a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Rose per l'ottenimento delle planimetrie progettuali, è stato eseguito un secondo sopralluogo per il rilievo metrico comparativo e fotografico delle unità immobiliari (cfr. all. A).

Il C.T.U. ha, inoltre, eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi anche presso Uffici Pubblici, acquisendo la documentazione necessaria:

- Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto (cfr. all. B);
- Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. all. C);
- Ufficio Anagrafe ed Ufficio Tecnico del Comune di Rose (cfr. all. D1 e D2).



Risposte ai quesiti

Quesito n.1 – Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La documentazione in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico. È presente la "Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale" () con indicazione dei riferimenti catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Dalla stessa certificazione emerge che il terreno su cui sorgono gli immobili è stato acquisito dai *danti causa* in data 18/11/1983 (atto di compravendita per) e, pertanto, è oltre il ventennio rispetto al pignoramento immobiliare trascritto presso L'agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 30/05/2017 ai nn. 15764 del Reg. Generale e 13144 del Reg. Particolare.

Dall'esame della documentazione presente in atti si è provveduto, inoltre, a reperire le visure e i relativi elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto del pignoramento, aggiornate all'attualità. Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Sono stati, infine, acquisiti dal C.T.U. le certificazioni di matrimonio, nonché le certificazioni storiche di residenza dei debitori esecutati in quanto non reperiti in atti (cfr. all. D1).

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).

Gli immobili oggetto di pignoramento, secondo quanto riportato in atti, è gravato dalle seguenti formalità (cfr. all. C):

- Iscrizione del 21/01/2010 - Registro Particolare 290 Registro Generale 2088. Pubblico ufficiale Repertorio 76369/29011 del 19/01/2010. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 30/05/2017 - Registro Particolare 13144 Registro Generale 15764. Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza. Repertorio 1084 del 18/05/2017. Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili.



Dalla certificazione notarile, sul terreno su cui insistono gli immobili (foglio 13, p.lle originarie nn. 290 e 291), è registrata una formalità (Atto unilaterale d'obbligo del 12/04/2002 per - R.G. 8013, R.P. 6396) a favore del Comune di Rose CS per vincoli edificatori.

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.*

Si è provveduto a reperire, presso l'Agenzia del Territorio, gli elaborati planimetrici catastali attuali dei beni oggetto del pignoramento cui: estratto del foglio di mappa, planimetrie immobili, elaborato planimetrico e visure storiche (cfr. all. B).

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.*

Il fabbricato entro cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è sito in una zona residenziale/commerciale denominata c.da *Petraro* del Comune di Rose, periferica rispetto a questo, ma centrale relativamente alla viabilità, collegamenti ed attività commerciali dell'ambito comunale. Direttamente prospiciente sulla S.P. 234, in prossimità dello snodo con la S.P. 247 (c.d. *bivio di Rose*), presenta un piano terra adibito in parte ad attività commerciale, in parte ad attività bancaria; un primo piano interamente commerciale, mentre i piani secondo e terzo, nella loro interezza, sono ancora allo stato rustico e rifiniti solo nelle facciate esterne.

Il fabbricato, di recente realizzazione (anno 2004), si presenta nel suo complesso in buono stato di manutenzione. L'esterno è rifinito con intonaco civile tinteggiato, la copertura a falde presenta manto in laterizi. L'accesso al fabbricato è garantito da un'entrata esterna, prospiciente la Strada Provinciale 234 denominata *S.P. Riva destra Crati (Cosenza - Bivio Luzzi)* che conduce ad un'area comune, con parcheggi auto, quindi alle attività commerciali del piano terra e, tramite un sistema interno di percorsi pedonali e scale, si accede alle unità immobiliari dei piani superiori. Il primo piano – di natura commerciale – è raggiungibile sia con accesso diretto dalla corte comune, sia da una entrata posta alle spalle del fabbricato, mentre i piani secondo e terzo – a destinazione abitativa, ma ancora allo stato rustico e senza divisioni interne – sono raggiungibili esclusivamente dall'entrata posta alle spalle del fabbricato.



Gli immobili oggetto di esecuzione forzata presentano i seguenti riferimenti catastali (foglio 13, particella 782, Contrada *Petraro* – Rose CS):

- **sub. 3** – *unità in corso di costruzione* (destinazione prevista: abitazione), piano secondo, nessun classamento catastale presente;
- **sub. 4** – *unità in corso di costruzione* (destinazione prevista: abitazione), piano terzo, nessun classamento catastale presente;
- **sub. 6** – *bene comune non censibile* (vano scale per l'accesso ai subb. 3, 4 e 8);
- **sub. 8** – **categoria C/1** (Negozzi e Botteghe), piano primo, classe 1, consistenza 330 mq, superficie catastale 365 mq, rendita € 3.442,70;
- **sub. 9** – *bene comune non censibile* (corte comune);
- **sub. 19** – **categoria C/1** (Negozzi e Botteghe), piano terra, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale 104 mq, rendita € 1.011,95;
- **sub. 20** – **categoria C/1** (Negozzi e Botteghe), piano terra, classe 1, consistenza 94 mq, superficie catastale 105 mq, rendita € 980,65.

Il fabbricato è interamente inserito nella particella 782 del foglio 13, mentre i subalterni in oggetto presentano i seguenti confini:

- **sub. 3** – *unità in corso di costruzione* (destinazione prevista: abitazione), piano secondo, unica unità sul piano;
- **sub. 4** – *unità in corso di costruzione* (destinazione prevista: abitazione), piano terzo, unica unità sul piano;
- **sub. 6** – *bene comune non censibile* (vano scale per l'accesso ai subb. 3, 4 e 8 e confina con i relativi subalterni serviti);
- **sub. 8** – **categoria C/1** (Negozzi e Botteghe), piano primo, unica unità sul piano;
- **sub. 9** – *bene comune non censibile* (corte comune) confina: ad Ovest con la S.P. 234; a Nord con la p.lla 620; ad Est con la p.lla 559 e a Sud con la p.lla 273;
- **sub. 19** – **categoria C/1** (Negozzi e Botteghe), piano terra, confina: a Nord con u.i.u. di altra Ditta; a Sud con il connesso sub. 20; ad Est con terrapieno; ad Ovest con la corte comune di cui al sub. 9;
- **sub. 20** – **categoria C/1** (Negozzi e Botteghe), piano terra, confina: a Nord con il connesso sub. 19; a Sud e ad Ovest con la corte comune di cui al sub. 9; ad Est con terrapieno.

L'edificio, classificabile come “casa a torre” è strutturalmente realizzato con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato con solai latero-cementizi, copertura compresa. La descrizione delle unità immobiliari segue la sequenza di cui al precedente elenco.

I **subalterni 3 e 4** sono allo stato rustico e presentano solo la muratura esterna e le tapparelle avvolgibili degli infissi esterni. Non è presente nessun impianto – ad eccezione delle colonne montanti degli scarichi fognari – e nessun tipo di finitura come rilevabile



dall'allegato fotografico (cfr. all. E). Presentano una **superficie lorda commerciale rilevata di circa 375 mq ciascuno**, oltre a **circa 83 mq ciascuno di balconi**. L'unità del secondo piano presenta un'altezza al rustico di 2,80 metri, mentre quella del piano superiore, interamente sotto falda, presenta altezze variabili tra linea di gronda e linea di colmo, rispettivamente poste a 2,50 e 4,25 metri.

Il **subalterno 8**, posto al primo piano è costituito da un ampio locale, unico sul livello, con destinazione commerciale. Presenta triplo accesso di cui uno indipendente attraverso un sistema di scale esterne sulla corte comune (sub. 9); l'altro, indipendente, posto a monte, sempre su corte comune; un terzo, attiguo al precedente, ma attraverso un portoncino di ingresso che apre sul vano scala (sub. 6) dal quale è possibile poi raggiungere i piani superiori. Attualmente adibito a sala espositiva per arredamenti, presenta divisioni in cartongesso, controsoffitto in pannelli in fibra minerale, impianto di illuminazione, pavimentazione in laminato, effetto legno, in diverse colorazioni, pareti tinteggiate con differenti effetti e colorazioni, ampi infissi esterni in alluminio che affacciano sul balcone perimetrale e sono privi di oscuramenti. Presenta una **superficie lorda commerciale rilevata di circa 360 mq**, oltre a **circa 91 mq di balcone** perimetrale e un'altezza di 2,80 metri al controsoffitto.

I **subalterni 19 e 20**, catastalmente separati, di fatto costituiscono un continuum di locali a destinazione commerciale. Come per l'immobile di cui al precedente sub. 8, sono attualmente adibiti a sala espositiva per arredamenti, presentano divisioni in cartongesso, controsoffitti in pannelli in fibra minerale, impianto di illuminazione, pavimentazione in laminato, effetto legno, pareti tinteggiate con differenti effetti e colorazioni, ampi infissi esterni in alluminio – due con porte di accesso – che affacciano sulla corte comune (sub. 9) e sono privi di oscuramenti. Presentano una **superficie lorda commerciale rilevata di circa 104 mq il sub. 19 e 105 mq il sub. 20**, e un'altezza di 2,70 metri al controsoffitto. Nella parte posteriore, contro terra, si trovano dei locali adibiti a ufficio, archivio e servizio.

I **subalterni 6 e 9** rappresentano *beni comuni non censibili* e sono a servizio dei sub. 3, 4 e 8 il primo (sub. 6 – vano scala), mentre il secondo è corte comune per l'intero fabbricato (sub. 9).

Trattandosi di zona prevalentemente commerciale e residenziale, nelle immediate vicinanze sono presenti numerose attività commerciali (ristoranti, pizzerie, bar, tabacchi, supermercati e negozi di vario genere) e servizi pubblici (istituto bancario, autotrasporti extraurbani). In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;



- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione "secondaria" sono presenti in un circondario più ampio, inscrivibile in un raggio di 2,5 Km. Tra queste si rilevano:

- scuole;
- mercati di quartiere;
- chiese ed altri edifici religiosi.

La zona dista circa 4,5 Km da centro di Rose CS, cui trovano collocazione attività commerciali, negozi al dettaglio, farmacie, guardia medica, rifornimenti carburante, uffici pubblici (Poste, Comune) e privati (banche). La distanza dal centro della città di Cosenza è di circa 13 km ed è percorribile in circa 15 minuti di automobile. A circa 4,5 Km è collocato lo svincolo di "Montalto Uffugo" dell'autostrada A2 del Mediterraneo.

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 nel 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.*

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

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.*

Dalla documentazione acquisita presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, rispetto a quanto rilevato, si è evidenziata una irregolarità catastale consistente nell'accorpamento dei subalterni 19 e 20 (derivanti dall'ex sub. 7) che, come detto, rappresentano una unica unità. In via sommaria la difformità riscontrata può essere definita catastalmente con la presentazione di una procedura DocFa di *fusione* il cui costo è stimabile in € 1.000,00 (onorario professionale, oneri erariali e diritti catastali). Tale adempimento comporta, altresì, la presentazione di relativa documentazione amministrativa per l'Ufficio tecnico comunale (es. SCIA senza opere, ovvero altro titolo) il cui costo può essere stimato in € 800 (onorario professionale, oneri e diritti comunali). Le difformità riscontrate, comunque, non hanno impedito né pregiudicato l'esecuzione delle normali operazioni di stima, e di tale costo si terrà conto nella determinazione del valore di stima.



Quesito n.7 – *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'edificio entro cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto, ricade in zona di "completamento densa" (RB1 della variante al PRG vigente) e si tratta, secondo le previsioni degli articoli 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente (cfr. all. D2), di zone a destinazione prevalentemente residenziale già esistenti o in via di completamento, che non presentano in nessun caso valori storico-ambientali da salvaguardare; esse possono, in alcuni casi, presentare esigenze di modificazione statico-igienico, ma la caratteristica prevalente risulta quella del completamento urbanistico-edilizio. Queste aree rispondono ai requisiti di cui alla lettera B) della art. 2 del D.I. 2/4/1968 n. 1444. Le destinazioni consentite sono quelle già elencate per le zone di cui agli articoli precedenti e cioè in breve: la residenza, i servizi ed in genere tutte quelle attività connesse o compatibili con le residenza.

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 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 D.P.R. 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Le unità immobiliari sono inserite in un fabbricato realizzato a seguito di Permesso di Costruire (PdC) n. 03/2004 di cui alla pratica n. 1484/1999 del Comune di Rose CS, quindi è stato interessato dal PdC n. 04/2009 per variante e completamento. Agli atti del Comune è presente il Certificato di Agibilità Parziale (prot. n. 9107 del 26/11/2010 – pratica n. 1484/1999) relativo agli immobili censiti al foglio 13, p.lla 782, sub. 7 (oggi scisso nei subb. 19 e 20) e sub. 8 (cfr. All. D2).

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.*

I beni pignorati, trattandosi di unità immobiliari indipendenti e con caratteristiche funzionali e d'uso differenti (abitazioni allo stato rustico e locali per attività commerciali) sono convenientemente vendibili in lotti separati, come di seguito formati:

- **Lotto 1:** unità immobiliare sub. 3 (abitazioni stato rustico – **piano secondo**);
- **Lotto 2:** unità immobiliare sub. 4 (abitazioni stato rustico – **piano terzo**);
- **Lotto 3:** unità immobiliare sub. 8 (categoria C/1 Negozi e Botteghe – piano primo);



- **Lotto 4:** unità immobiliari subb. 19 e 20 (categoria C/1 Negozi e Botteghe – piano terra);

Tale scelta è scaturita anche da valutazioni di mercato relative alla maggiore vendibilità della singola unità immobiliare rispetto all'interezza del compendio pignorato.

Si precisa che i subalterni 6 e 9, classificati come *beni comuni non censibili*, rispettivamente *vano scala* (a servizio dei subb. 3, 4 e 8) e *corte comune*, non risultano vendibili autonomamente.

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., dall'att. 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.*

Esaminata la documentazione ipocatastale in atti ed effettuate le opportune visure presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. C), l'intero compendio staggito risulta essere di proprietà dei debitori eseguiti per la quota intera (1/1), e non risultano presenti quote immobiliari indivise:

- , proprietà per 4/6;
- , proprietà per 1/6;
- , proprietà per 1/6.

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.*

Gli immobili pignorati sono occupati ed utilizzati dai debitori eseguiti: i subalterni nn. 8, 19 e 20 ospitano attività commerciali di esposizione e vendita arredamento, mentre i subalterni nn. 3 e 4, allo stato rustico, sono nelle disponibilità della parte.

Esaminata la documentazione ipocatastale e la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti, ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. C), il compendio staggito risulta essere di proprietà dei debitori eseguiti con data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Come da ulteriore verifica condotta presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione sulle unità immobiliari in oggetto (cfr. all. F).



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.

Per come da certificazione acquisita (cfr. all. D1), non sussistono condizioni di separazione ovvero divorzio per i debitori e che, pertanto, gli immobili sono occupati e fruiti dai debitori stessi.

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 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.

Effettuate le opportune verifiche ed acquisite le necessarie informazioni, non sussistono vincoli ovvero oneri di cui al presente quesito.

Quesito n. 13/b – 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.

Acquisite le necessarie informazioni, per il fabbricato non è costituito condominio.

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, 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.

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra i beni in questione ed una serie di beni similari nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari ovvero osservatori immobiliari (cfr. all. G).

Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dall'analisi del mercato immobiliare locale, dalla consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. – II semestre 2018), è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.



Il valore medio è stato determinato, prevalentemente, sulla base delle rilevazioni reperite presso agenzie immobiliari e sulla base dei dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il periodo considerato. Come è noto tali valori sono riferiti a uno stato di condizione e manutenzione normale e, per poter definire il valore più attendibile all'interno del *range* determinato, si sono considerati i seguenti parametri:

- localizzazione (posizione rispetto al centro e contesto urbano);
- servizi (infrastrutture, viabilità, attività commerciali, uffici, scuole, parchi, ecc.);
- fabbricato (tipologia costruttiva, anno di costruzione, manutenzione, ecc.);
- immobile (piano, esposizione, vedute, affacci, servizi igienici, pavimentazioni, impianti tecnologici, infissi, finiture, manutenzione, ecc.).

Pertanto, si è ritenuto equo fissare un valore di mercato, riferito alla superficie lorda commerciale, per ciascuna categoria (abitazione e commerciale) pari a:

- **500,00 €/mq** per le strutture al rustico sulla base del valore di 900,00 €/mq per le abitazioni (categoria catastale "abitazioni civili" A/2);
- **1.100 €/mq** per le attività commerciali (categoria catastale "negozi e botteghe" C/1).

Determinazione del valore di mercato e a base d'asta delle unità immobiliari comprensive delle unità accessorie (vano scale e corte comune), ove previste:

- **Lotto 1: unità immobiliare sub. 3 (abitazioni stato rustico – piano secondo)**

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (m²)</i>	<i>Coeff. di (1) ponderazione</i>	<i>Sup. ragguagliata (m²)</i>
<i>Vani e accessori diretti</i>	375,00	1,00	375,00
<i>Balconi, terrazzi e similari</i>	83,00	0,33	27,66
<i>Superficie complessiva ragguagliata m²</i>			402,66
<i>Valore di mercato medio ponderato (€/m²)</i>			€ 500,00
<i>VALORE di MERCATO</i>			€ 201.331,95
<i>Abbattimento forfettario (15% del valore)</i>			- € 30.199,79
VALORE a BASE D'ASTA			€ 171.132,16

¹ I coefficienti di ponderazione delle superfici sono dedotti da:

- Agenzia del Territorio – Manuale banca dati dell'osservatorio immobiliare;
- DPR 138/1998;
- Norma UNI 10750 e UNI EN 15733.



▪ **Lotto 2: unità immobiliare sub. 4 (abitazioni stato rustico – piano terzo)**

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coeff. di ponderazione	Sup. ragguagliata (m ²)
Vani e accessori diretti	375,00	1,00	375,00
Balconi, terrazzi e similari	83,00	0,33	27,66
Superficie complessiva ragguagliata m ²			402,66
Valore di mercato medio ponderato (€/m ²)			€ 500,00
VALORE di MERCATO			€ 201.331,95
Abbattimento forfettario (15% del valore)			- € 30.199,79
VALORE a BASE D'ASTA			€ 171.132,16

▪ **Lotto 3: unità immobiliare sub. 8 (Negozio commerciale – piano primo)**

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coeff. di ponderazione	Sup. ragguagliata (m ²)
Vani e accessori diretti	360,00	1,00	360,00
Balconi, terrazzi e similari	91,00	0,33	30,33
Superficie complessiva ragguagliata m ²			390,33
Valore di mercato medio ponderato (€/m ²)			€ 1.100,00
VALORE di MERCATO			€ 429.363,33
Abbattimento forfettario (15% del valore)			- € 64.404,50
VALORE a BASE D'ASTA			€ 364.958,83

▪ **Lotto 4: unità immobiliari subb. 19 e 20 (Negozio commerciale – piano terra)**

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coeff. di ponderazione	Sup. ragguagliata (m ²)
Vani e accessori diretti (sub. 19)	104,00	1,00	104,00
Vani e accessori diretti (sub. 20)	105,00	1,00	105,00
Superficie complessiva ragguagliata m ²			209,00
Valore di mercato medio ponderato (€/m ²)			€ 1.100,00
VALORE di MERCATO			€ 229.900,00
Abbattimento forfettario (15% del valore)			- € 34.485,00
Spese di regolarizzazione catastale/urbanistica			- € 1.800,00
VALORE a BASE D'ASTA			€ 193.615,00



Si propone di provvedere alla vendita degli immobili pignorati in lotti separati. Tale scelta è scaturita anche da valutazioni di mercato relative alla maggiore vendibilità della singola unità immobiliare rispetto all'interesse del compendio pignorato.

In definitiva, si assumono come valori a base d'asta delle unità immobiliari del compendio staggito le seguenti somme, al netto dell'abbattimento forfettario del 15% e, ove necessarie, delle spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

Lotto 1: unità immobiliare sub. 3 (abitazioni stato rustico – piano secondo)	€ 171.132,16
Lotto 2: unità immobiliare sub. 4 (abitazioni stato rustico – piano terzo)	€ 171.132,16
Lotto 3: unità immobiliare sub. 8 (Negozio commerciale – piano primo)	€ 364.958,83
Lotto 4: unità immobiliari subb. 19 e 20 (Negozio commerciale – piano terra)	€ 193.615,00

Il trasferimento dell'immobile potrà avvenire secondo "imposte di registro".

Non si evidenziano particolari problematiche riscontrate durante le operazioni di stima e in risposta ai quesiti posti.

Nel ringraziare la SV Ill.ma per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Cosenza, 06/06/2019

Il C.T.U.

Ing.

Alla presente relazione vengono inclusi:

- Allegato A* – *Verbali delle operazioni peritali*
- Allegato B* – *Documentazione catastale*
- Allegato C* – *Ispezioni Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare*
- Allegati D* – *Documentazione acquisita presso gli Enti*
 - D1 – Comune di Rose CS – Ufficio Anagrafe*
 - D2 – Comune di Rose CS – Ufficio Tecnico*
- Allegato E* – *Documentazione fotografica*
- Allegato F* – *Documentazione Agenzia delle Entrate*
- Allegato G* – *Quotazioni immobiliari*

