

RELAZIONE DI PERIZIA

▪ PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Francesco FABBRICATORE nato a Munsingen (Germania) il 06/02/1976 e residente a Rose in c/da Stio 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. 4034, nominato C.T.U., in data 18/01/2011 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dr. Maurizio Pancaro, redige la seguente perizia relativamente alla proc. esecutiva iscritta al n. 123/2006 del R.G. Esec. Imm., promossa dalla Banca [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED].

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato gli atti e tutta la documentazione prodotta, recatosi sui luoghi di causa, con la presente relazione di perizia e gli elaborati di studio allegati, si propone di stimare fedelmente l'immobile oggetto di pignoramento rispondendo puntualmente ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice. Tali quesiti sono di seguito sinteticamente elencati:

1), 2), 3) controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c, valutandone la completezza e l'idoneità, ed in caso di totale mancanza o inidoneità, sospendere ogni attività peritale;

4) acquisire le mappe censuarie ritenute indispensabili se non depositate, per l'identificazione del bene oggetto di

	pignoramento, nonché l'atto di provenienza ultraventennale se	
	non già depositato in atti;	
	5) descrivere gli immobili pignorati indicandone l'ubicazione e	
	la consistenza;	
	6) accertarne la conformità tra la descrizione attuale del bene	
	e quella contenuta nel pignoramento evidenziandone l'eventuali	
	difformità;	
	7) provvedere alla correzione di eventuali irregolarità catastali	
	riscontrate, nonché all'accatastamento dei beni non accatastati	
	se ritenuto conveniente;	
	8) indicare se l'immobile è libero o occupato e se occupato la	
	natura ed estremi del titolo di occupazione;	
	9) acquisire il titolo legittimante e in caso di presenza di	
	contratti di locazione verificarne la registrazione e la scadenza;	
	10) indicare la presenza di eventuali vincoli artistici, storici,	
	alberghieri, di alienabilità o indivisibilità sui beni pignorati;	
	11) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura	
	condominiale;	
	12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici;	
	13) verificare la regolarità edilizia e urbanistica ed in caso di	
	irregolarità indicare se l'illecito sia sanato o sanabile ed indicare	
	i costi da sostenersi a tal fine;	
	14) indicare la consistenza della quota nel caso di immobili	
	appartenenti a più persone;	
		2

	15) nel caso di pignoramento di quote immobiliari indivise,	
	valutare se esso risulta comodamente divisibile, e predisporre	
	un progetto di separazione, valutando comunque la sola quota	
	indivisa;	
	16) verificare la vendibilità in uno o più lotti accertandosi che	
	ogni lotto deve essere univocamente identificato catastalmente;	
	17) determinare il valore commerciale degli immobili pignorati	
	indicando il criterio di stima e le fonti informative utilizzate;	
	18) nelle conclusioni riportare la descrizione sintetica dei vari	
	lotti o del lotto unico, riportando i loro dati catastali, il prezzo	
	base e la quota, apportando le dovute eventuali detrazioni.	
	▪ SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI	
	Con lettera raccomandata in data 24/02/2011, il sottoscritto	
	comunicava al legale del creditore procedente ed all'esecutata	
	che in data 03 marzo 2011 alle ore 10:00, si sarebbe svolto il	
	sopralluogo dell'immobile pignorato, ossia in San Marco	
	Argentano alla località Belvedere. Tale sopralluogo non si è	
	potuto svolgere in quanto non si presentò nessuno, per come si	
	evince dal verbale di inizio di tali operazioni allegato alla	
	presente relazione (<i>v. allegato A</i>). In data 01/04/2011 giunse al	
	sottoscritto CTU, la raccomandata inviata alla Sig.ra [REDACTED]	
	[REDACTED], per compiuta giacenza, pertanto recuperato il numero di	
	telefono la contattai telefonicamente fissando il nuovo	
	sopralluogo in data 03/06/2011. A quest'ultimo	
		3

	sopralluogo era presente solo il Sig. [REDACTED], marito	
	della Sig.ra [REDACTED] (esecutata), il quale mi aprì il locale	
	in oggetto e mi permise di visionarlo ed effettuare le necessarie	
	misurazioni e acquisizione di documentazione fotografica, ove si	
	è stilato il secondo verbale di sopralluogo (<i>v. allegato B</i>), nonché	
	effettuare un quadro conoscitivo degli aspetti caratterizzanti il	
	fabbricato e il contesto urbano in cui esso è inserito.	
	▪ OGGETTO DI CAUSA	
	L'oggetto di causa è il pignoramento e l'istanza di vendita	
	dell'immobile appresso descritto, avanzata dalla BANCA	
	[REDACTED], con sede legale in Cosenza viale Crati, a seguito	
	di mancato pagamento del mutuo ipotecario a favore della	
	suddetta Banca. L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato	
	nel Comune di San Marco Argentano, prov. di Cosenza, è così	
	identificato:	
	- foglio di mappa n. 53, particella n. 401 sub 28, loc. Belvedere	
	n. 117, piano terra, cat. C/2 classe 1, consistenza 77 mq;	
	▪ RISPOSTA AI QUESITI N. 1, 2, 3	
	Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2	
	del c.p.c., si evince che essa è completa ed idonea, e vi è la	
	presenza della certificazione ipocatastale e catastale nel	
	ventennio, rilasciata dall'Agenzia del Territorio.	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 4	
	Le mappe censuarie sono già depositate, allegate alla	
		4

	certificazione ipocatastale, mentre per quanto attiene il	
	certificato di destinazione urbanistica, esso non è dovuto	
	perchè l'oggetto di pignoramento riguarda un fabbricato e non	
	un terreno.	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 5	
	Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di San	
	Marco Argentano (CS) alla località Belvedere n. 117, via Pietro	
	Negroni, in zona centrale (di fronte l'ospedale), confinante con	
	strada provinciale ad est, con altri immobili in aderenza della	
	stessa palazzina a sud e ovest e con corte del fabbricato a nord.	
	Tale zona è munita delle principali opere di urbanizzazioni,	
	quali la fognatura, la rete idrica comunale, l'illuminazione	
	pubblica.	
	Allo stato attuale, tali beni pignorati consistono in:	
	→ un magazzino, adibito fino a circa la fine 2010 a vendita di	
	calzature, avente una superficie lorda complessiva di 92 mq ed	
	un'altezza utile interna di 3.30 m, al quale si accede mediante	
	un'apertura dotata di vetrina in alluminio e serranda metallica.	
	La sua struttura portante è realizzata in c.a., è pavimentato con	
	piastrelle in simil granito, con pareti intonacate e tinteggiate ed	
	infissi in alluminio con persiana esterna, nonchè dotato di	
	bagno, come da planimetria catastale allegata (<i>v. allegato C</i>). E'	
	identificato catastalmente al foglio di mappa n. 53, part. 401	
	sub 28, categoria C/2 classe prima. Dinanzi l'ingresso di tale	
		5

	magazzino è presente una piccola corte comune delimitata a	
	nord da ringhiera metallica. L'immobile in oggetto è dotato di	
	impianto idrico, elettrico e fognario; le finiture esterne sono	
	realizzate con intonaco civile e tinteggiatura, presentando un	
	buono stato conservativo, come si evince da documentazione	
	fotografica allegata (<i>v. allegato D</i>).	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 6	
	Per quanto attiene la descrizione attuale del bene e quella	
	contenuta nel pignoramento, relativamente a indirizzo, piano,	
	riferimenti catastali e confini, vi è conformità, infatti essi sono	
	univocamente individuati.	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 7	
	Tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel	
	pignoramento non vi sono difformità, pertanto il bene è	
	univocamente individuato.	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 8	
	L'immobile in oggetto è occupato dall'esecutata, Sig.ra [REDACTED]	
	[REDACTED] per la vendita di calzature.	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 9	
	L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della Sig.ra	
	[REDACTED], a seguito dell'atto di compravendita a rogito	
	Notaio Cristofaro in data 15/05/1998 con n. rep. 45230.	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 10, 11 e 12.	
	Sul fabbricato in oggetto non gravano vincoli artistici, storici,	
		6

	alberghieri, di alienabilità o di indivisibilità, condominiali, ed è	
	privo di diritti demaniali o usi civici.	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 13	
	Il fabbricato di cui fa parte il magazzino oggetto di	
	pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia n. 55	
	del 08/11/1983 e successiva variante n. 53 del 04/11/1986 e	
	l'opera realizzata risulta conforme all'opera licenziata, inoltre è	
	munita di autorizzazione di agibilità (<i>allegato E</i>).	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 14, 15 e 16	
	L'immobile pignorato è di esclusiva proprietà della Sig.ra [REDACTED]	
	[REDACTED] (proprietà 1000/1000), pertanto non vi sono quote	
	pignorate indivise e la vendita sarà effettuata dell'intero lotto	
	essendo di un unico proprietario.	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 17	
	Relativamente al quadro metodologico di stima, per la	
	determinazione del più probabile valore di mercato	
	dell'immobile pignorato precedentemente descritto, si adotta la	
	stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come	
	parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato	
	nelle libere contrattazioni di compravendita; tenendo conto	
	della zona di ubicazione (servizi presenti, tipologie urbanistiche,	
	qualità ambientali, ecc.), dell'accessibilità, dello stato	
	conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità	
	interna legata alla distribuzione degli spazi e ad eventuali	
		7

	pertinenze esterne.	
	Nella zona di nostro interesse, gli immobili con le caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, simili all'immobile oggetto di stima, vengono mediamente trattati ad € 900,00 al mq di superficie lorda. Tali prezzi concordano anche con le quotazioni previste dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) (<i>allegato F</i>), gestito dall'Agenzia del Territorio, che per i negozi siti in zone simili a quella in oggetto, stabilisce un intervallo di prezzi tra € 700,00 ed € 1050,00, in funzione dei parametri che lo caratterizzano.	
	L'immobile in esame sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 92 mq, pertanto si ha un valore di mercato stimato in Euro 82.800,00 (euro ottantaduemilaottocento/00).	
	▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 18 e CONCLUSIONI	
	- L'intero immobile pignorato è ubicato nel Comune di San Marco Argentano (CS) alla località Belvedere, via Negroni n. 117 ed è costituito da un magazzino adibito a locale di vendita della superficie lorda di 92 mq, munito di bagno.	
	Esso è di esclusiva proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a Cosenza il 06/06/1969 (esecutata) ed è catastalmente così identificato:	
	- foglio di mappa n. 53, particella n. 401 sub 28, via Belvedere, piano terra, cat. C/2 classe 1, consistenza 77 mq.	
		8

Il più probabile valore di mercato stimato dell'immobile oggetto
di pignoramento risulta di **€ 82.800,00**.

* * * * *

Tanto, in perfetta coscienza, ad evasione dell'incarico conferito.

ROSE, li 15/09/2011

Il CTU - Ing. Francesco Fabbricatore