



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Reg. Es. Imm. N. 43/2014

Banca Sviluppo Cooperazione di Credito S.p.a. c/

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

TECNICO ESPERTO STIMATORE:

F.to Ing. Pietro BASILE



INDICE

1.	PREMESSA.....	1
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
3.	RISPOSTE AI QUESITI.....	6
3.1.	RISPOSTA AL 1° QUESITO: "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 delle 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 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".....	7
3.2.	RISPOSTA AL 2° QUESITO: "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)".....	8
3.3.	RISPOSTA AL 3° QUESITO: "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'art. 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".....	9
3.4.	RISPOSTA AL 4° QUESITO: "descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone 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".....	9
3.5.	RISPOSTA AL 5° QUESITO: "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".....	11
3.6.	RISPOSTA AL 6° QUESITO: "rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a <u>descrivere</u> 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".....	12
3.7.	RISPOSTA AL 7° QUESITO: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".....	13
3.8.	RISPOSTA AL 8° QUESITO: "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 urbanistica edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di	



- sanatoria ai sensi dell'art. 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, 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"13
- 3.9. RISPOSTA AL 9° QUESITO: "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"15
- 3.10. RISPOSTA AL 10° QUESITO: "dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa"15
- 3.11. RISPOSTA AL 11° QUESITO: "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 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"15
- 3.12. RISPOSTA AL 12° QUESITO: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"16
- 3.13. RISPOSTA AL 13° QUESITO: "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"16
- 3.13. bis RISPOSTA AL 13° bis QUESITO: "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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"16
- 3.14. RISPOSTA AL 14° QUESITO: "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 ed 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 nel limite di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario 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. <u>Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni</u>	17
3.15.	RISPOSTA AL 15° QUESITO: "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.".....	20
4.	CONCLUSIONI.....	21

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 OPERAZIONI PERITALI

- VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2 RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3 DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

- ISTANZA DI AGGIORNAMENTO MAPPA CATASTALE (SISTEMA WEGIS)
- VISURA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO
- VISURA STORICA PER IMMOBILE
- ESTRATTO MAPPA FOGLIO 7 COMUNE DI MONTALTO UFFUGO
- PLANIMETRIA CATASTALE UNITÀ IMMOBILIARE
- PLANIMETRIA STATO ATTUALE

ALLEGATO 4 CONFORMITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

- CERTIFICATO GENIO CIVILE
- RELAZIONE DESCRITTIVA - DOMANDA DI SANATORIA MOD. 47/85 - R, MOD. 47/85 - A, MOD. 47/85 - B
- NOTA PROT. 9076 SOLLECITO INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE SANATORIA

ALLEGATO 5 DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Reg. Es. Imm. N. 43/2014
Banca Sviluppo Cooperazione di Credito S.p.a. c/

Ill.mo Sig. Giudice Dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

1. **PREMESSA**

In data 29 luglio 2015 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI nominava me sottoscritto Dott. Ing. Pietro Basile, con studio in Rende (CS) alla Via Domenico Vanni n° 55 ed iscritto nell'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n.2302, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n° 43/2014 (*Banca Sviluppo Cooperazione di Credito S.p.a. c/*), invitandomi a comparire all'udienza del 14 ottobre 2015 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle 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 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 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'art. 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 indicandone 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'esperto



dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità disanatoria ai sensi dell'art. 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, 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. 577 cod. proc. 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 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 di 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 ed 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 nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario 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, evidenze in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo e della documentazione in atti, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitogli.

Per l'espletamento del mandato il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi e gli accessi ritenuti necessari, presso gli immobili oggetto di valutazione, e gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, nonché numerosi accertamenti ed indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uff., per l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

Si è resa necessaria inoltre una intensa attività aggiuntiva presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, per l'aggiornamento e l'adeguamento delle mappe catastali tramite sistema WEGIS e la successiva acquisizione della mappa con identificazione corretta della particella (istanza presentata in data 05/01/2016 - Allegato n.3 Documentazione Ipocatastale - Istanza di aggiornamento mappa catastale sistema WEGIS).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Previa analisi e studio della documentazione contenuta nel fascicolo di ufficio, il sottoscritto ha definito e circoscritto il compendio oggetto della presente, per come riportato nel verbale di pignoramento del 5 febbraio 2014 (depositato in cancelleria il 13 febbraio 2014) dal creditore procedente, e successivamente ha esperito tutto quanto necessario per controllare la documentazione di cui al quesito n. 1. In particolare ha verificato in atti la presenza di certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed inoltre, in data 28/12/2015, 05/01/2016, e 19/01/2016, il sottoscritto ha effettuato le opportune verifiche presso la CC.RR.II., richiedendo inoltre certificazione e visura delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili nel ventennio antecedente la data di deposito del pignoramento.

Nel verificare l'adeguatezza della documentazione, ha contestualmente effettuato accertamenti prolungati presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza in data 28/12/2015, 05/01/2016, e 19/01/2016 al fine di riscontrare, identificare e definire la situazione catastale degli immobili. L'assenza in mappa della particella relativa al fabbricato, di cui l'immobile per cui è causa fa parte, ha richiesto una procedura di aggiornamento delle mappe catastali effettuato sulla base di istanza presentata dal sottoscritto in data 05/01/2016 - (Allegato n.3 Documentazione Ipocatastale - Istanza di aggiornamento mappa catastale sistema WEGIS) che ha permesso l'aggiornamento della mappa catastale tramite sistema WEGIS e la



successiva corretta identificazione della sopracitata particella.

Inoltre durante i sopralluoghi sono state verificate difformità nella attuale distribuzione degli spazi interni rispetto alla situazione catastale.

Per quanto riguarda l'identificazione degli immobili e la definizione dell'iter tecnico-amministrativo relativo all'edificazione del fabbricato di interesse e l'acquisizione delle dichiarazioni relative alla regolarità edilizia degli immobili, si sono rese necessarie similmente diverse e prolungate indagini presso l'Ufficio Tecnico del del Comune di Montalto Uff. (CS) in data 29/12/2015, 04/01/2016 e successivamente in data 06/07/2016 e 29/07/2016.

Acquisite le informazioni e sulla base della documentazione in possesso del sottoscritto, si è dato corso ai sopralluoghi presso gli immobili pignorati. La convocazione del primo accesso in data 15/01/2016 è risultata infruttuosa per assenza del debitore esecutato. Successivamente e, a seguito di indagini effettuate anche presso il Comando di Polizia Municipale, è stato possibile reperire utili recapiti del debitore onde assicurare fruttuose comunicazioni e programmare gli accessi. In data 14/05/2016 è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile pignorato (Allegato n.1 *Operazioni Peritali* - Verbali di sopralluogo). Nel corso del sopralluogo è stato possibile ispezionare e verificare la consistenza dell'immobile, controllare la conformità ai parametri progettuali, accertarne lo stato e l'occupazione, controllare le superfici attraverso puntuali rilievi planimetrici, controllare i confini ed i dati catastali, nonché le caratteristiche funzionali, strutturali e di rifinitura. Si è proceduto inoltre ad effettuare diverse ritrazioni fotografiche dell'esterno e degli interni delle unità immobiliari (Allegato n.2 *Rilievo Fotografico*).

Durante i sopralluoghi effettuati sono emerse delle difformità nella distribuzione interna dell'immobile rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale.

Onde poter procedere a sanare tali difformità il sottoscritto fa presente (come meglio evidenziato nel par. 3.6) che è necessario presentare variazione catastale tramite procedura DOCCA per diversa distribuzione previa redazione di tipi planimetrici adeguati.

Con le procedure richiamate è possibile apportare le necessarie modifiche alla unità immobiliare pignorata, al fine di renderla catastalmente conforme allo stato di fatto, previa verifica della necessità di redazione dell'elaborato planimetrico relativo all'intero cassone e degli allegati planimetrici della nuova unità immobiliari costituita.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Preliminarmente alla stesura delle risposte è opportuno precisare (aspetti esaustivamente argomentati nella risposta al quesito n° 9 e riportata al par. 3.9. della presente relazione) che, considerando la consistenza e le caratteristiche dei beni immobili in oggetto e gli identificativi catastali, è stato individuato in unico lotto la massa dei beni di cui alla procedura



in esame che fa riferimento alla unità immobiliare già riportate in verbale di pignoramento.

Per la funzionalità immediata dell'appartamento, per la disposizione dei servizi e per lo stato attuale si esclude dunque la possibilità di identificare diversamente l'unità immobiliare e quindi suddividere in lotti diversi il compendio pignorato. In definitiva è possibile individuare il lotto di seguito riportato.

"LOTTO UNICO" *Appartamento di tipo economico posto al piano secondo fuori terra di fabbricato a 3 piani, in località Taverna alla via Luigi Pirandello N° 28 del Comune di Montalto Uffugo (CS), composto da ampio soggiorno, sala pranzo con zona cottura (cucina) annessa, due stanze da letto, ripostiglio, bagno, zona disimpegno e tre balconi, catastalmente identificato al foglio 7 particella 546, sub 9, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita cat. € 402,84.*

Per una migliore fruizione della relazione si procede facendo coincidere le risposte ai quesiti del mandato ad ogni paragrafo. Pertanto il paragrafo 3 è stato suddiviso in 14 sottoparagrafi (3.1 ÷ 3.14), ovvero le risposte ai 14 quesiti.

Quanto indicato al punto 15 del mandato sarà riportato in apposito foglio a parte, mentre nelle conclusioni saranno riportate in maniera sinottica le informazioni principali le peculiarità riportate nel corso delle risposte ai quesiti.

3.1. RISPOSTA AL 1° QUESITO: "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 delle 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 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"

Il sottoscritto ha effettuato le opportune verifiche della documentazione in atti accertando la presenza di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Inoltre la certificazione notarile riporta indicazioni ed estremi degli atti relativi alla provenienza ultraventennale degli stessi immobili (di fatto l'area su cui insiste il fabbricato) e sul titolo di provenienza degli immobile in favore dell'esecutato che non risultano presente in atti.



Sulla scorta della certificazione suddetta il sottoscritto ha verificato la situazione ipotecaria degli immobili e successivamente ha effettuato verifica presso la CC.RR.II. richiedendo certificazione e visura delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili, di cui alla presente procedura, dal febbraio del 1994 (ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento). In particolare l'esecutata Lanzino Patrizia, coniugata in regime di separazione dei beni, risulta **proprietaria** della unità immobiliare oggetto di pignoramento, per atto di donazione, sigg. (genitori dell'esecutata), a rogito del Notaio Camilleri, registrato il 11/05/2005 ai nn. 17490 R.G. e 9133 R.P..

3.2. RISPOSTA AL 2° QUESITO: "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)"

Dalle certificazioni acquisite emerge che, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, risultano le iscrizioni e trascrizioni di seguito riassunte (Allegato n.3 *Documentazione Ipocatastale* - Visura delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento):

- **Atto di donazione per Notaio Camilleri**, del 29/04/2005 e registrato in data 11/05/2005 ai nn. 17490 R.G. e 9133 R.P.;
A favore della Sig.ra
Contro i Sigg.
- **Iscrizione d'Ipoteca Volontaria**, del 09/12/2005 e registrata il 10/12/2005 ai nn. 48695 R.G. e 17798 R.P.;
In favore della Banca Credito Cooperativo San Vincenzo La Costa S. Coop. a r.l.;
Contro Sig.ra
- **Iscrizione d'Ipoteca Volontaria (per correzione della precedente del 09/12/2005)**, del 30/12/2005 e registrata il 30/12/2005 ai nn. 51074 R.G. e 18384 R.P.;
In favore della Banca Credito Cooperativo San Vincenzo La Costa S. Coop. a r.l.;
Contro Sig.ra
- **Pignoramento Immobiliare**, del 05/02/2014 registrato il 20/02/2011 ai nn. 4870 R.G. e 3627 R.P.;
In favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.a.;
Contro Sig.ra



3.3. RISPOSTA AL 3° QUESITO: "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'art. 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"

Nel corso degli accertamenti condotti, è stata acquisita la documentazione catastale (non presente in atti) ritenuta necessaria per la corretta identificazione degli immobili presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Cosenza (Allegato n.3 *Documentazione Ipocatastale* - Visura storica per immobile - Estratto mappa foglio 7).

L'assenza in mappa della particella relativa al fabbricato di cui l'immobile per cui è causa ha richiesto una procedura di aggiornamento delle mappe catastali effettuato sulla base di istanza presentata dal sottoscritto in data 05/01/2016 - (Allegato n.3 *Documentazione Ipocatastale* - Istanza di aggiornamento mappa catastale sistema WEGIS) che ha permesso l'aggiornamento della mappa catastale tramite sistema WEGIS e la successiva corretta identificazione della sopracitata particella.

Tramite le visure e le mappe in sede di sopralluogo è stata verificata la difformità tra lo stato attuale e la situazione catastale del bene pignorato e di conseguenza si rendono necessarie le correzioni, di cui in dettaglio al par. 3.6.

3.4. RISPOSTA AL 4° QUESITO: "descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone 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"

In occasione del sopralluogo effettuato in data 14 maggio 2016 (Allegato n.1 *Operazioni Peritali* - Verbali di sopralluogo), il sottoscritto ha accertato quanto riportato nei sottoparagrafi di seguito riportati per il lotto unico individuato.

Caratteristiche zona

La zona dove sorge il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, è posta in località Taverna del comune di Montalto Uffugo. Zona in forte sviluppo, completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi (negozi, farmacie, banche, servizi primari, scuole, chiese). La zona è ampiamente servita dai mezzi pubblici di collegamento e dista meno di due Km dalle strade di grande comunicazione (autostrada). Inoltre è posta in zona servita da SS 19 delle Calabrie.



Descrizione Lotto Unico

Appartamento di tipo economico posto al piano secondo di fabbricato multipiano con destinazione residenziale ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), con ingresso da via Pirandello al civico 28 tramite corte comune pavimentata e recintata. L'appartamento si compone di ampio soggiorno, sala pranzo con zona cottura (cucina) annessa, due stanze da letto, ripostiglio, bagno, zona disimpegno e tre balconi Allegato n.3 *Documentazione Ipocatastale* - Planimetria stato attuale).

Le finiture interne sono del tipo medio ed a tratti signorile ed in uno stato di buona conservazione. Sono presenti pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo. Il bagno e l'angolo cottura presentano pareti piastrellate, il portone d'ingresso e tutti gli altri infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio. Sono presenti regolare impianto elettrico, citofonico, telefonico e di riscaldamento e condizionamento (in due ambienti). La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, con tamponature in laterizio e solai in latero-cemento. Gli esterni sono intonacati, tinteggiati e rifiniti (Allegato n.2 *Rilievo Fotografico*) e in buone condizioni anche se presentano zone di parziale degrado. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte in generale risulta in buono stato di conservazione strutturale e di manutenzione anche se presenta all'esterno zone di parziale degrado.

Superfici

In base ai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo (Allegato n.3 *Documentazione Ipocatastale* - Planimetria catastale unità immobiliare), la superficie dell'immobile risulta così distribuita:

Superficie utile calpestabile = 115,23 m ²	<i>Superficie commerciale = 147,40 m².</i>
Superficie lorda appartamento = 138,78 m ²	
Superficie lorda balconi = 25,78 m ²	

La superficie commerciale, per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stata calcolata considerando la superficie lorda, la superficie dei muri perimetrali al 100%, quella dei muri confinanti con altre proprietà al 50% e quella dei balconi al 30%.

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare composta da appartamento posto al piano secondo fuori terra, confina, con altra proprietà di familiare congiunto (



sul lato sud ed est, corte comune e vano scala sui lati nord ed ovest e con vano scala sul lato est. La stessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al al foglio 7 particella 546, sub 9, piano secondo, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita cat. € 402,84 (Allegato n.3 Documentazione Ipocatastale - Visura storica per immobile).

L'unità immobiliare non dispone di altre pertinenze, accessori e/o millesimi di parti comuni.

3.5. **RISPOSTA AL 5° QUESITO:** "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"

La descrizione, identificazione e definizione catastale della massa dei beni pignorati, così come indicati nel verbale di pignoramento, fa riferimento a quanto riportato nella tabella che segue:

TABELLA 1 - DATI IDENTIFICATIVI E CATASTALI RIPORTATI IN VERBALE DI PIGNORAMENTO			
Intestatari	Lotto	Descrizione e Dati Catastali	Indirizzo
Lanzino Patrizia proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni	Unico	Descrizione Appartamento posto al secondo piano composto da cucina, due bagni, tre camere e salone confinante con proprietà ----- per tutti i lati	Comune di Montalto Uffugo, 87046 (CS), Località Taverna alla Via Luigi Pirandello N.28
		Dati catastali Foglio 7 particella 546, sub 9, cat. A/3	

Per l'immobile del compendio pignorato, l'identificazione riportata in verbale di pignoramento in termini di identificativi catastali ed indirizzo risulta conforme rispetto a quella attuale. La descrizione non risulta completamente conforme alla situazione attuale del bene per diversa distribuzione interna.

In dettaglio durante i sopralluoghi effettuati sono emerse delle difformità nella distribuzione interna dell'immobile rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale per abbattimento di tramezzature interne e costituzione di ambiente unico cucina-salone e diversa disposizione dell'ingresso disimpegno. Onde rendere gli immobili catastalmente conformi allo



situazione dello stato di fatto è necessario effettuare le correzioni catastali riportate di seguito (vedi par. successivo 3.6).

In definitiva l'attuale situazione risulta dalla tabella che segue (Allegato n.3 *Documentazione Ipocatastale – Visura storica per immobile*).

TABELLA 1 - DATI IDENTIFICATIVI E CATASTALI ATTUALI			
Intestatari	Lotto	Descrizione e Dati Catastali	Indirizzo
Lanzino Patrizia proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni	Unico	Descrizione Appartamento posto al secondo piano composto da soggiorno, sala pranzo con cucina annessa, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, confinante con proprietà per tutti i lati Dati catastali Foglio 7 particella 546, sub 9, piano secondo, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita cat. € 402,84	Comune di Montalto Uffugo, 87046 (CS), Località Taverna alla Via Luigi Pirandello N. 28

3.6. RISPOSTA AL 6° QUESITO: "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."

Così come riportato al quesito precedente durante i sopralluoghi effettuati sono emerse delle difformità nella distribuzione interna dell'immobile rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale per abbattimento di tramezzature interne e costituzione di ambiente unico cucina-salone e diversa disposizione dell'ingresso disimpegno.

In particolare onde poter procedere a sanare tali difformità il sottoscritto fa presente che è necessario presentare variazione catastale tramite procedura DOCCA per diversa distribuzione previa redazione di tipi planimetrici adeguati.

Con la procedura richiamata è possibile apportare le necessarie modifiche alla unità immobiliare pignorata, al fine di renderla catastalmente conforme allo stato di fatto, previa verifica della necessità di redazione dell'elaborato planimetrico relativo all'intero cassone e degli allegati planimetrici della nuova unità immobiliari costituita.

In dettaglio la procedura prevede: elaborazioni catastali, elaborazioni planimetriche, predisposizione procedura DOCCA e le competenze tecniche richieste possono sommariamente essere stimate in € 500,00.



3.7. RISPOSTA AL 7° QUESITO: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte è stato realizzato con destinazione prevalente per civili abitazioni e con magazzini e locali commerciali al piano terra. Tale risulta all'attualità la destinazione urbanistica del fabbricato interessato e di cui l'immobile pignorato fa parte.

3.8. RISPOSTA AL 8° QUESITO: "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 urbanistica edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47". In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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, 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".

È stata analizzata la regolarità della costruzione attraverso la verifica dei documenti che sono stati messi, a seguito di numerose richieste, a disposizione da parte dell'Ufficio Gestione Attività Edilizie del Comune di Montalto.

Per quanto riguarda l'identificazione dell'immobile e la definizione dell'iter tecnico-amministrativo relativo all'edificazione del fabbricato di interesse e l'acquisizione delle dichiarazioni relative alla regolarità edilizia dell'immobile, le diverse e prolungate indagini presso l'Ufficio soprarichiamato del Comune di Montalto Uffugo (CS), non avevano prodotto, in una prima fase, risultati in quanto non esistevano pratiche edilizie riconducibili all'esecutato. Il fascicolo relativo all'edificazione del fabbricato risulta infatti intestato ai proprietari del terreno, Sig.ri
(genitori dell'esecutata).

Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico ed alcuni abitanti della zona relativamente all'epoca della edificazione (anno 1985) sono stati condotti accertamenti più proficui a seguito dei quali sono stati rinvenuti documenti riguardanti la pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato e documentazione relativa ad istanza di sanatoria prodotta in data 03/12/1985 assunta al protocollo del Comune con n° 10174, tendente a sanare opere abusive realizzate durante la fase di costruzione del fabbricato.

Da quanto emerso il sottoscritto ha potuto verificare che è stato presentato un progetto di costruzione agli inizi dell'anno 1985 ed è stato rilasciato certificato di conformità alle norme



edilizie da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 25 marzo 1985 (Allegato n.4 Conformità Tecnico-Amministrativa - Certificato Genio Civile). Non è stato possibile rinvenire l'atto amministrativo relativo alla licenza di costruzione ma successivamente all'atto di cui sopra è stata presentata una relazione descrittiva di opere abusive (a firma ing. Bisogno) allegata alla domanda di concessione in sanatoria (mod. 47/85 - R) tendente a sanare abusi minori (tipologie abusi 1,2,3,4,5,6 di cui alla tabella allegata alla L. 47/1985) a dimostrazione che la realizzazione del fabbricato era stata sicuramente autorizzata (Allegato n.4 Conformità Tecnico-Amministrativa - Relazione descrittiva - Domanda di sanatoria mod. 47/85 - R, mod. 47/85 - A, mod. 47/85 - B).

A seguito di tale iter amministrativo il Comune di Montalto in data 03/09/1986 con nota prot. n° 9788 richiedeva integrazione della documentazione al fine di procedere con l'esame definitivo e la concessione in sanatoria. Nessun riscontro risulta dalla documentazione esaminata fino alla data del 01/06/2015 quando il Comune di Montalto con nota prot. 9076 sollecitava l'integrazione della documentazione (Allegato n.4 Conformità Tecnico-Amministrativa - nota prot. 9076 sollecito integrazione documentazione sanatoria), dalla quale si evince la tipologia della documentazione mancante (perizia giurata, certificazione idoneità statica, accatastamento).

In conclusione si può affermare che il fabbricato, pur essendo stato autorizzato, non è conforme alle norme edilizie e non è in possesso di regolare dichiarazione di agibilità.

Per il caso in esame inoltre la costruzione è stata realizzata con violazioni, sanabili, della normativa urbanistica edilizia, e per le stesse violazioni è già presente istanza di concessione in sanatoria (Allegato n.4 Conformità Tecnico-Amministrativa - Relazione descrittiva - Domanda di sanatoria mod. 47/85 - R, mod. 47/85 - A, mod. 47/85 - B) e valutazione della stessa istanza da parte degli uffici competenti del comune di Montalto (Allegato n.4 Conformità Tecnico-Amministrativa - nota prot. 9076 sollecito integrazione documentazione sanatoria).

Occorre comunque precisare che gli abusi e le richieste di sanatoria non riguardano l'appartamento pignorato ma altre parti del fabbricato e dalle informazioni assunte e dai colloqui intercorsi con funzionario presso l'Ufficio Gestione Attività Edilizie, tale Geom Brogno, è stato chiarito che l'appartamento pignorato può essere reso conforme ed agibile anche autonomamente rispetto al fabbricato nel suo complesso, previa conclusione dell'iter di concessione in sanatoria e successiva istanza di rilascio agibilità.



3.9. RISPOSTA AL 9° QUESITO: "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"

La massa dei beni pignorati fa riferimento ad una unità immobiliare.

Dal sopralluogo effettuato e dallo stato di fatto dell'immobile, considerando la consistenza, le caratteristiche e gli identificativi catastali, è stato individuato in unico lotto la massa dei beni di cui alla procedura in esame che fa riferimento alla unità immobiliare già riportate in verbale di pignoramento.

Per la funzionalità immediata dell'appartamento, per la disposizione dei servizi e per lo stato attuale si esclude dunque la possibilità di identificare diversamente l'unità immobiliare e quindi suddividere in lotti diversi il compendio pignorato. **In definitiva è possibile individuare in unico lotto la massa dei beni pignorati di cui alla presente procedura**, che fa riferimento all'unità immobiliare già riportata in verbale di pignoramento e di cui dettagliatamente ai paragrafi precedenti e specificatamente al par. 3.

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

Non risultano, per l'unità immobiliare pignorata e costituente all'attualità il lotto individuato, quote immobiliari indivise. La Sigra _____ è proprietaria dell'intera massa dei beni pignorati in regime di separazione legale dei beni.

3.11. RISPOSTA AL 11° QUESITO: "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"

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato.



In particolare l'unità immobiliare individuata quale lotto 1 nella presente relazione risultava occupata dalla Sig.ra [redacted] insieme alla sua famiglia (marito e figli) e si presentava perfettamente arredata ed in uno stato di normale utilizzo (Allegato n.2 *Rilievo Fotografico*). In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha chiesto alla Sig.ra [redacted] persona presente al sopralluogo che ha garantito l'accesso all'immobile, a che titolo l'unità immobiliare veniva occupata e la [redacted] ha dichiarato e sottoscritto "di occupare l'immobile insieme alla sua famiglia in quanto ne è la legittima proprietaria".

3.12. RISPOSTA AL 12° QUESITO: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"

Quesito non applicabile per il caso de quo.

3.13. RISPOSTA AL 13° QUESITO: "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 servizi pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"

Il fabbricato e l'immobile pignorato non sono soggetti a vincoli storici, artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

L'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli o oneri di natura condominiale.

3.13. bis RISPOSTA AL 13° QUESITO: "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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

Il fabbricato e l'immobile pignorato non hanno nominato un amministratore di condominio. Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato appartengono allo stesso nucleo familiare e ne per l'unità pignorata ne per le altre unità immobiliari non sono previste spese di gestione o manutenzione. Alla data di redazione della presente relazione, dalle informazioni fornite dal debitore esecutato, non esistono spese straordinarie né preventivate né deliberate in accordo tra i proprietari.



3.14. RISPOSTA AL 14° QUESITO: “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 ed 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 nel limite di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest’ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all’abbattimento forfetario 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”

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili (appartamento residenziale in zona periferica ma completamente urbanizzata del comune di Montalto Uffugo) è stato usato un *criterio di stima sintetico*, per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale e con riferimento al diritto di piena proprietà; tale metodo risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

Nel criterio si è tenuto in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell’insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del “più probabile valore” del bene, seguendo le seguenti fasi operative:

1. definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente ed estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente “medio ideale”;
2. definizione dei vari parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
3. comparazione dell’immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
4. trasposizione di tali differenze, a mezzo di un coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del più probabile valore unitario di mercato dell’immobile in esame;
5. determinazione del più probabile valore di mercato.

Le fasi devono essere definite per il lotto individuato (valore zonale attuale, definizione parametri, comparazione immobile e definizione coefficiente globale da applicare al valore medio zonale in relazione alle caratteristiche specifiche del lotto).



Applicazione del metodo

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento (LOTTO UNICO)

È stata svolta accurata indagine sul mercato immobiliare relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di unità immobiliari con destinazione residenziale, situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quello di causa, a palazzine plurifamiliari di similari dimensioni in zona periferica della città compravenduti negli ultimi anni (necessario ampliare l'indagine all'ultimo quinquennio in quanto la fase congiunturale attuale ha determinato una riduzione evidente delle compravendite in generale), ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

In generale sono stati tenuti in considerazione, con le dovute cautele, i dati acquisiti relativi ai prezzi degli atti di compravendita, in quanto tali prezzi (in genere teorici) si basano sui valori catastali e raramente risultano in linea con i prezzi effettivi di mercato. Inoltre si è tenuto conto dei dati ricavati dai borsini immobiliari ma con il solo scopo di effettuare una verifica a posteriori dei risultati dell'indagine, in quanto tali dati sono risultati generici ed applicabili con le dovute cautele.

I dati ricavati sono stati verificati con i valori elaborati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio della Provincia di Cosenza", sulle microzone di riferimento (Allegato n.5 *Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*).

Dall'indagine svolta per gli immobili in zona suburbana e industriale Settimo-Taverna nel Comune di Montalto Uffugo (zona del fabbricato in questione), in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati i seguenti prezzi unitari:

- ✓ tra €/m² 680,00 ed €/m² 880,00 per appartamenti residenziali in fabbricati plurifamiliari.

Tali prezzi unitari risultano non completamente calibrati sui prezzi unitari di mercato rilevati dall'indagine effettuata sul posto. Inoltre vi è da tenere in considerazione che il mercato immobiliare si trova in una fase congiunturale molto depressiva con effetto contrattivo sulle trattative che si ripercuote di conseguenza sul prezzo finale (incontro tra domanda ed offerta). Per tali motivazioni è opportuno attestarsi sulle fasce di prezzo unitarie tendenti al limite superiore della banda di oscillazione in relazione all'indagine svolta per il mercato di riferimento (prezzo al m²). Sulla base di tali considerazioni si ottiene il valore corrente di mercato unitario, di un immobile statisticamente definibile "medio ideale di riferimento" che risulta, in zona centrale periferica del Comune di Montalto, pari a:

- €/m² 880,00 per la tipologia appartamento.



Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

Per l'applicazione del metodo devono essere presi in esame i seguenti parametri:

- Parametro posizionale K_{pos} (ubicazione, utenza, posizione);
- Parametro costruttivo K_{cos} relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finiture, impiantistica);
- Parametro funzionale K_{fun} (esposizione edificio, qualità degli affacci, dimensione complessiva, servizi annessi, caratteristiche funzionali);
- Parametro urbanistico K_{urb} ;
- Parametro di trasformazione K_{tras} ;
- Parametro estetico - architettonico K_{arch} .

Comparazione dei parametri LOTTO UNICO (appartamento piano secondo)

Per l'applicazione del metodo devono essere presi in esame i seguenti parametri:

- Parametro posizionale (ubicazione, utenza, posizione): **1,12**;
- Parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finiture, impiantistica): **0,92**;
- Parametro funzionale (esposizione edificio, qualità degli affacci, dimensione complessiva, servizi annessi, caratteristiche funzionali): **1,10**;
- Parametro urbanistico: **0,85**;
- Parametro di trasformazione: **1,00**;
- Parametro estetico - architettonico: **0,98**.

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento e determinazione del coefficiente globale di comparazione LOTTO UNICO

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito "ideale di riferimento", ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria "media" di riferimento, si ha la seguente formazione del coefficiente globale di comparazione valore di mercato unitario dell'immobile in esame:

$$K_{tot} = K_{pos} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{urb} \times K_{tras} \times K_{arch} = 1,12 \times 0,92 \times 1,10 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,98 = 0,94.$$

Determinazione del più probabile valore di mercato LOTTO UNICO

Tenuto conto della classificazione unitaria "media" di riferimento e del coefficiente globale di comparazione per il lotto in esame si ha la seguente formazione del valore di mercato unitario dell'immobile in esame:



$\text{€/m}^2 880,00$ (valore di mercato unitario) $\times 0,94$ (coefficiente totale) = $\text{€/m}^2 831,00$

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'unità immobiliare relativa al LOTTO risulta pari a $147,37 \text{ m}^2$, si ha un valore di stima pari a:

$\text{€/m}^2 831,00 \times \text{m}^2 147,40 = \underline{\text{€ } 122.489,00}$

In ossequio al quesito si procede inoltre all'abbattimento forfetario richiesto e si ottiene il valore di stima finale.

VALORE BASE STIMATO	€ 122.489,00
ASSENZA GARANZIA PER VIZI (-15%)	€ 18.373,00
VALORE FINALE DEL BENE	€ 104.116,00

3.15. RISPOSTA AL 15° QUESITO: "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."

Le prescrizioni contenute nel presente quesito sono soddisfatte attraverso la redazione di un foglio riassuntivo, distinto dalla relazione, contenente quanto richiesto e denominato "Foglio Riassuntivo" mentre di seguito, nelle conclusioni, sono sinteticamente riportate le informazioni principali relative al bene pignorato e la indicazione del lotto con il relativo valore finale stimato.



4. CONCLUSIONI

In ossequio al quesito n° 15 dell'incarico conferito e nel concludere la presente relazione si riporta di seguito un sintetico riepilogo della situazione e delle risposte ai quesiti del mandato:

- è stata riscontrata ed è stata acquisita presso la CC.RR.II. la documentazione ipotecaria e catastale per verificare la situazione di tutte le iscrizioni e le trascrizioni;
- è stata verificata e conformità catastale rispetto ai dati riportati in pignoramento ed è stata evidenziata la difformità rispetto allo stato di fatto per diversa distribuzione interna indicando la procedura per effettuare le necessarie variazioni e correzioni catastali tramite la presentazione di procedura DOCFA, quantificandone sommariamente altresì il costo in € 500,00;
- è stata fornita dettagliata descrizione, previo accesso degli immobili; durante gli accessi è stata verificata l'occupazione degli immobili e sono state acquisite le dichiarazioni relative all'occupazione degli stessi da parte degli occupanti e, quando presenti, i titoli legittimanti il possesso;
- è stato verificato l'iter tecnico amministrativo relativo all'edificazione del fabbricato e riscontrata la presenza di istanza di concessione in sanatoria per le violazioni commesse in fase di costruzione. Non è presente dunque alcuna dichiarazione di agibilità per il fabbricato di interesse;
- è stata verificata l'inesistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- è stata condotta indagine di mercato ed è stato usato un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile "valore di mercato".

Di seguito si riporta inoltre una sintetica descrizione dei lotti individuati con indicazione dei rispettivi identificativi catastali ed i valori finali stimati attraverso la redazione della seguente tabella complessiva:

SINTESI LOTTO		
LOTTO UNICO	Descrizione	Appartamento di tipo economico composto ampio soggiorno, sala pranzo con zona cottura (cucina) annessa, due stanze da letto, ripostiglio, bagno, zona disimpegno e tre balconi al piano secondo di fabbricato sito in via Luigi Pirandello N. 28 del Comune di Montalto Uffugo (CS).
	Identificazione Catastale	Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio 7 particella 546, sub 9, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita cat. € 402,84.
	Valore Finale	€ 104.116,00



Infine si precisa che la documentazione richiesta viene riportata in allegato e, all'occorrenza, è stata richiamata nella relazione. Tutta la documentazione tecnica significativa, tutti i documenti ed atti amministrativi e/o di supporto allo svolgimento dell'incarico sono custoditi dal sottoscritto.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi, chiudo la relazione ringraziando per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Rende (CS), 04 Novembre 2016

IL TECNICO ESPERTO STIMATORE

F.to

Dr. Ing. Pietro BASILE

