

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. n. 234/2016 R.G.E.

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. PREVITE GIORGIO

IL C.T.U.
DOTT. ING. ALESSANDRO POLITANO



INDICE

1. Premessa.....pag. 7

2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.....pag. 8

2.1 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione 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;.....pag. 8

2.2 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;pag. 9

2.3 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;.....pag. 9



2.4 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 etc.); 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;pag. 10

2.5 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;pag. 11

2.6 rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;pag. 11

2.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;pag. 12



2.8 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 decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.....pag. 12

2.9 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;.....pag. 14



2.10 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;pag. 14

2.11 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;pag. 15

2.12 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;pag. 15

2.13 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 servitu' pubbliche) o censi livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;pag. 15



2.13bis 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;pag. 16

2.14 determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando 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 ed 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 nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e 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 decurtazionipag. 17

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

Nelle conclusioni inoltre evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.....pag. 19

3. Conclusioni.....pag. 20



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Politano, nato a Cosenza il 30/01/1982, con studio in Castrolibero, Viale della Resistenza, 39, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4829 sez. A, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la proc. n. 234 del 2016.

In tale circostanza ha ricevuto i quesiti oggetto della presente relazione di consulenza, cui si dà risposta nel seguito.

Successivamente, all'atto del sopralluogo, ha potuto ispezionare i luoghi oggetto di contenzioso e ha potuto produrre apposita documentazione fotografica al fine di rispondere alle problematiche postegli.

Gli immobili oggetto di C.T.U. sono i seguenti:

1) Appartamento

Indirizzo: Via Gramsci, San Fili Foglio 4 part. 904 sub 31;

2) Garage

Indirizzo: Via Gramsci, San Fili Foglio 4 part. 904 sub 32;

3) Posto auto scoperto (nella corte comune)

Indirizzo: Via Gramsci, San Fili Foglio 4 part. 904 sub 20;



2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione 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":

Il sottoscritto afferma che è stata verificata la presenza in atti della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e che risulta allegato il certificato notarile (Allegato 1).



2.2 *QUESITO N. 2: "Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)":*

Sugli immobili in oggetto risultano rispettivamente le seguenti formalità da evidenziare per come richiesto nel presente quesito (da Ispezioni ipotecarie – Allegato 2):

- Formalità del 07.07.2000 R.P. 2091 R.G. 13740: Ipoteca volontaria gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto;
- Formalità del 01.07.2006 R.P. 4070 R.G. 22030: Ipoteca volontaria anch'essa gravante sulla piena proprietà degli immobili;
- Formalità del 17.02.2011 R.P. 3561 R.G. 4922: Costituzione di fondo patrimoniale concernente la piena proprietà degli immobili;
- Formalità del 17.10.2016 R.P. 19754 R.G. 24368: Pignoramento per provvedimento del tribunale di Cosenza del giorno 16 settembre 2016 gravante sulla piena proprietà degli immobili a favore della Banca per il

2.3 *QUESITO N. 3: "Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta":*

Per la corretta identificazione dei beni, lo scrivente precisa che si tratta di fabbricati e non di terreni per cui ha prodotto il solo estratto di mappa (Allegato 3).



2.4 QUESITO N. 4: “Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via , numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); 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”:

Descrizione Immobili:

Gli immobili in oggetto consistono in un **appartamento**, un **garage** e un **posto auto scoperto** posto nella corte comune.

L’appartamento fa parte di un fabbricato per civile abitazione composto complessivamente da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo ubicato nel Comune di San Fili alla Via Gramsci.

Detta unità immobiliare è posta al piano secondo di tale fabbricato denominato “A”, e da rilievi planimetrici misura internamente circa 126 mq al netto delle pareti perimetrali (circa 145 mq lordi) e circa 25 mq per quanto concerne i terrazzi. L’accesso a detti locali avviene tramite scala condominiale.

La zona è residenziale ma risulta periferica rispetto al centro del paese dove si trovano tutti i principali servizi e le principali attività.

Internamente i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e gres porcellanato, le porte in legno, le pareti rifinite con idropittura, i sanitari in ceramica e gli infissi in pvc alluminio con vetrocamera. Sono presenti inoltre impianto elettrico e di riscaldamento.

Lo stato di conservazione degli interni è da ritenersi complessivamente buono come da documentazione fotografica allegata (Allegato 4).

Esternamente l’edificio è intonacato e pitturato.

Anche esternamente le condizioni di conservazione sono da ritenersi buone.



Detti locali confinano con vano scala, corte comune e sub 8.

Catastalmente l'appartamento risulta censito al foglio 4 del Comune di San Fili particella 904 sub 31.

La struttura dello stabile risulta essere in cemento armato con solai in laterocemento.

Per quanto concerne il garage, censito al foglio 4 del Comune di San Fili particella 904 sub 32, lo stesso è posto al piano seminterrato e misura circa 25 mq e confina con il sub 5 e altri beni comuni non censibili.

Il posto auto scoperto, censito al foglio 4 del Comune di San Fili particella 904 sub 20, si trova invece al piano terra e confina con corte comune, sub 21 e sub 19.

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

Esiste conformità tra dati catastali e quanto riportato nell'atto di pignoramento per tutti gli immobili oggetto di perizia come da planimetrie catastali (Allegato 5).

2.6 rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Tutti gli immobili risultano regolarmente accatastati ed a seguito del sopralluogo anche le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.



2.7 *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”:*

Lo scrivente ha depositato richiesta presso l'ufficio tecnico del Comune di San Fili alla quale ha ricevuto apposita risposta (Allegato 6) in cui si riscontra che lo strumento urbanistico attualmente adottato è il Programma di Fabbricazione.

2.8 *“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 decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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”*

Il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico comunale per richiedere copia degli elaborati tecnici di progetto depositati (Allegato 7). All'atto del sopralluogo, sono state riscontrate difformità rispetto a quanto presente in progetto.

In particolare si tratta di difformità planimetriche, ovvero, parti che in progetto risultavano adibite a sottotetto non abitabile, sono invece risultate abitate e adibite a cucina, lavanderia, stanza da letto e bagno.



Stante tale difformità, lo scrivente ha effettuato nuova richiesta all'ufficio tecnico Comunale circa le possibilità di sanatoria.

A seguito di tale richiesta si è ottenuto parere favorevole (Allegato 8) a norma dell'art. 49, comma 2 della Legge Regionale 16/04/2002, Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria.

Per quanto concerne i costi, gli stessi vengono quantificati come segue:

- € 258,00 quali diritti di segreteria;
- € 224,22 al mq. di superficie quali oneri di urbanizzazione (60 mq. circa) per un totale di circa € 13453,20;
- € 2,58 al mc. quali costi di costruzione (136 mc. circa) per un totale di circa €350,88;
- Costo progettista abilitato per un totale di circa € 1000,00.

Si giunge così ad un totale di circa **€ 15062,08** quali costi di sanatoria.

Come da allegato 6 si riscontra inoltre la presenza dell'autorizzazione di abitabilità.



2.9 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;

Considerato che il garage e il posto auto scoperto sono a servizio dell'abitazione aumentandone le potenzialità di vendita, si ritiene sicuramente opportuna la vendita in unico lotto.

2.10 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:

Gli immobili sono stati pignorati come piena proprietà, pertanto si procederà alla stima dell'intero.



2.11 “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 all’atto del sopralluogo risultano abitati dai debitori esecutati che ne hanno predisposto l’accesso (Vedasi verbale di sopralluogo – Allegato 9).

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

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.

2.13” 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”:

Sugli immobili pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Non esistono vincoli di natura condominiale e non sono in essere diritti demaniali, (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.



2.13bis 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;

L'importo delle spese ordinarie per l'anno 2016 per le unità immobiliari in oggetto, ammonta a circa 41,50 euro al mese dunque circa 498,00 euro all'anno oltre spese straordinarie per l'anno 2016.

Per l'anno 2017 invece l'importo delle spese ordinarie ammonta a circa 29 euro al mese dunque circa 348,00 euro all'anno oltre spese straordinarie (vedasi Allegato 10).

Si precisa che alla data della perizia vi sono quote condominiali non pagate per circa 3876,99 euro come da avviso di pagamento al 31.12.2017 (Allegato 10).



2.14 “determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando 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 ed 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 nuda proprietà). Proceda inoltre all’abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e 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”:

Il criterio qui applicato è quello sintetico comparativo, che in funzione del prezzo medio unitario (€/mq) di beni analoghi, della superficie commerciale dello stesso e di coefficienti correttivi, fornisce la stima richiesta.

In generale tale superficie viene computata moltiplicando le superfici reali ricavabili da planimetrie in scala o meglio da rilievo diretto per opportuni coefficienti correttivi (come riportati in D.P.R. 138/98), trasformando ogni superficie a seconda delle caratteristiche nella sua consistenza commerciale.

Nello specifico, si intende con tale termine la superficie lorda interna più la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune computata al 50%. A mezzo dei suddetti coefficienti correttivi, verranno inoltre inglobate nel computo della superficie commerciale, tutte le superfici inerenti pertinenze (quali le corti), balconi e/o terrazzi e/o verande.

Attraverso indagini svolte nella zona, è stato rilevato che il valore medio di zona per immobili a destinazione residenziale con caratteristiche simili a quella dei cespiti siti in San Fili, oscilla intorno al valore medio di 650,00 €/mq in funzione dello stato d’uso e qualità dell’immobile, nonché della tipologia e grado delle finiture.



In funzione di tutto quanto sopra riportato, viene operata la valutazione finale decurtata dei costi connessi ad eventuali difformità nonché della sottrazione del 15% per come richiesto.

Il tutto si esplica nella tabelle seguente che riporta la valutazione del lotto:

<u>PIANO</u>	<u>SUPERFICIE LORDA</u>	<u>SUPERFICIE COMM.</u>
SEMINTERRATO (Garage)	≅ 25 mq (coeff. 0,25)	≅ 6,25 mq
Secondo	≅ 145 mq (coeff. 1)	≅ 145 mq
Terrazzi e balconi	≅ 25 mq (coeff. 0,25)	≅ 6,25 mq
Posto auto scoperto	≅ 12,5 mq (coeff. 0,20)	≅ 2,5 mq
<u>TOTALE</u>		≅ 160,00 mq
<u>VALUTAZIONE LOTTO N. 1</u>		
<i>Valore Medio Unitario (€/mq)</i>	<u>SUPERFICIE COMM. mq.</u>	VALORE TOTALE €
650,00	160,00	104.000,00
Sottrazione 15%		15.600,00
Prezzo base		88.400,00
Prezzo arrotondato		88.000,00




2.15 “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 indicare la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni inoltre evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14”:

LOTTO N.1: Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo, situato nel Comune di San Fili, alla via Gramsci, catastalmente riportato al **Foglio 4 part 904 sub 31** con una superficie interna calpestabile netta pari a circa 126 mq e 25 mq di terrazzi con garage al piano seminterrato, pari a circa 25 mq oltre ad un posto auto scoperto nella corte comune al piano terra.

La superficie commerciale dell’intero lotto risulta essere pari a 160,00 mq circa.

Proprietà: 

PREZZO BASE ASTA€ 88.000,00



3. CONCLUSIONI

La presente relazione tecnica viene redatta in originale oltre due copie per le parti e conclusa con il pieno convincimento di avere dato, per quanto più possibile, risposta ai quesiti richiesti con serenità di giudizio e profonda obiettività.

Nel ringraziare per la fiducia accordata allo scrivente, si comunica di restare a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

SI PRODUCONO I SEGUENTI ALLEGATI:

1. Copia certificato notarile;
2. Ispezioni ipotecarie;
3. Estratto di mappa;
4. Documentazione fotografica;
5. Planimetrie catastali e visure;
6. Risposta U.t.c. San Fili del 9.03.2018;
7. Copia elaborati tecnici depositati;
8. Risposta U.t.c. San Fili del 31.05.2018;
9. Verbale di sopralluogo;
10. Avviso di pagamento condominiale.

Cosenza, 03.06.2018

Il C.T.U. DESIGNATO
Dott. Ing. Alessandro Politano

