

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n. 265/2013

Creditore Procedente: R.A.M. s.r.l.

Debitore



GIUDICE:
D.ssa Goggiamani Francesca

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Ing. Astorino Francesco



INDICE:

- *Relazione di perizia*
- *Allegato 1 – Verbale di sopralluogo*
- *Allegato 2 – Avviso alle parti e relative ricevute*
- *Allegato 3 – Ispezioni ipotecarie*
- *Allegato 4 – Atto di compravendita con cert. dest. urban.*
- *Allegato 5 – Estratto di mappa, visura catastale, planimetria catastale*
- *Allegato 6 – Planimetria attuale n. 1 e n. 2*
- *Allegato 7- Permesso di costruire*
- *Allegato 8 – Documentazione fotografica*
- *Allegato 9 – Foglio riassuntivo*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

PREMESSA

Con Ordinanza del 16/09/2015 la S.V. nominava il sottoscritto ingegnere Astorino Francesco con studio tecnico in San Giovanni in Fiore alla via San Cristoforo, 28, iscritto all'Albo degli Ingegneri della prov. di Cosenza al n. 1176 e al n. 1256 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 265/2013 tra la R.A.M. s.r.l. contro [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito all'udienza del 17/11/2015 la S.V. esplicitava l'incarico formulandomi i sottoelencati quesiti:

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

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione, interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona. con



riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione 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 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'art. 36 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica di eventuali presentazioni 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del D.P.R. del 6/6/2001 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'ars 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;



11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati risulteranno non opponibili ai medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte in data 28/01/2016, (vedi verbale di sopralluogo nell'Allegato n. 1), previo avviso delle parti (racc. n. 15012118971-3 del 14/01/2016 e n. 3 e-mail tramite PEC in pari data) (vedi Allegato n. 2). Successivamente in data 29/01/2016 e 17/02/2016 mi sono recato rispettivamente presso l'Ufficio Tecnico del comune di [REDACTED] l'Agenzia delle Entrate per reperire



parte della documentazione allegata alla presente relazione. In particolare ho acquisito , perché mancanti in atti, la visura storica del bene pignorato, l'estratto di mappa e la planimetria catastale nonché ulteriori certificati ipotecari .

Infine, dopo aver attentamente esaminato gli atti del seguente procedimento, e, dopo aver acquisito tutti i necessari elementi per il conseguente giudizio di stima, sono in grado di poter rispondere in coscienza ai quesiti formulati come appresso riportato.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1)

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

Risposta al quesito n. 1)

La documentazione presente in atti risulta essere completa e comprende la “relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c.” del 20/03/2014 redatta dalla d.ssa Maria Di Matteo notaio in Vittoria iscritta al Collegio Notarile di Ragusa e Modica. Ho ritenuto opportuno, inoltre acquisire sia l'estratto del catasto, (visura catastale storica rilasciata in data 28/01/2016) (vedi allegato n. 5), sia le iscrizioni e le trascrizioni relative ai venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento (ispezione rilasciata dall'Agenzia delle entrate servizio di pubblicità immobiliare di Cosenza in data 17/02/2016) nonché la copia dell'atto di compravendita del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato.

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).

Risposta al quesito n. 2)

Dalla documentazione presente in atti relativamente al bene oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità per il periodo compreso tra il 18/12/90 e il 16/02/2016:



- iscrizione del 02/10/2013 Reg. part. 2145, R. gen. 26121. Pubblico ufficiale De Rosis Francesco rep. 965/817 del 30/09/2013. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; soggetto a favore: Credito Cooperativo Mediocrati-Società Cooperativa;
- trascrizione del 23/01/2014, Reg. part. 1429, Reg. gen.2053. Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario rep. 1556/2013 dal 19/09/2013. Atto esecutivo cautelare- verbale di pignoramento immobili. Soggetto a favore: RAM s.r.l.;

Inoltre, non presente negli atti di causa, ma risultante dall'ispezione da me effettuata la seguente altra formalità:

- iscrizione del 22/12/2014, Reg. part. 2654 Reg. gen.29889. Pubblico Ufficiale Tribunale. Rep. 2604 del 06/11/2014. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Soggetto a favore: Banca Carime s.p.a.

Tutte le ispezioni di cui sopra sono contenute nell' Allegato n. 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.

Risposta al quesito n. 3)

La mappa censuaria, (cioè l'estratto di mappa), trovasi nell' Allegato n.5. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato, faccio presente, che, poiché la zona non ha cambiato,(fino ad oggi), destinazione sin dalla data di acquisto del terreno, il certificato di destinazione urbanistica, rimasto identico, trovasi allegato all'atto di acquisto del suolo da parte degli esecutati (atto di compravendita per notaio XXXXXXXXXX)

Quesito n. 4)

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione, interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona. con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Risposta al quesito n. 4)



L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato costituito dal solo piano terra adibito ad autofficina sito nel comune di Acri alla contrada Settarie s.n.c. E' composto da un locale principale adibito ad autofficina, dai locali di pertinenza diretti costituiti dall'ufficio con relativo bagno e antibagno, da un locale di deposito e da una pertinenza indiretta (locale autoclave) oltre la corte esterna esclusiva di 140 mq adibita ad area di manovra dell'autofficina. Confina per tre lati con la particella 714 e con la particella 847 entrambe [REDACTED]

[REDACTED] Su una parte dell'area di corte esternamente al fabbricato esiste un autolavaggio automatico. Il fabbricato in oggetto è censito al N.C.E.U. al foglio 78 p.la 713 sub 2 z.c. 2 categoria C/3 classe U consistenza 116 mq, superficie catastale pari a 152 mq e rendita di 179,73 € in [REDACTED] Strutturalmente è formato da due corpi di fabbrica, uno più antico (ufficio, bagno e locale di deposito) e l'altro più recente (autofficina) entrambi in muratura e collegati tra loro tali da formare un unico fabbricato ad uso artigianale. In una parte del fabbricato adibita ad autofficina esistono n. 8 pilastri in c.a. di sezione 40x40 cm posti ad interasse di circa 3,9 m e adiacenti ai muri perimetrali. Detti pilastri interrotti all'altezza di 3,50 m non risultano essere collegati tra loro da alcuna trave. Questa parte dell'autofficina di altezza media pari a 4,4 m è sormontata da un solaio di copertura ad unica falda costituito soltanto da lamieroni sostenuti da putrelle a doppio T di 12 cm di altezza. Un'altra zona dell'area adibita ad autofficina è costituita in parte da muri esterni, in parte da una struttura in legno lamellare con pilastri in legno e solaio di copertura anch'esso in legno a falda unica e manto di copertura in tegole canadesi; l'altezza media di questa parte dell'autofficina è di 3,55m. Il solaio di copertura dell'ufficio e del bagno è anch'esso in legno a doppia falda con manto in tegole di cls. Il pavimento dell'autofficina è costituito da piastrelle in gres. Gli infissi interni sono in alluminio. Gli infissi esterni anch'essi in alluminio sono costituiti da porte scorrevoli. Esiste l'impianto elettrico e l'impianto idrico. Esternamente la corte risulta soltanto in parte pavimentata con pavimentazione in battuto di cemento di larghezza variabile. La superficie del fabbricato (comprensiva dei muri esterni) è pari a 212 mq. La superficie calpestabile è invece pari a 186 mq. L'immobile pignorato si trova in contrada Settarie alla periferia del comune di Acri a circa 3 Km dal centro urbano. L'esterno e gli interni del fabbricato sono chiaramente visualizzabili nella documentazione fotografica (Allegato n. 8). L'immobile in questione è posto a circa 50 m dalla strada (della Montagnola) che collega la SS660 (strada statale Acri-Sila) con la Strada Provinciale 184 (strada di collegamento Acri- San Giacomo d'Acri). In particolare è ubicato a circa 100 metri dall'incrocio della detta strada della Montagnola con la S.P. 184. Nella zona esistono, a poche centinaia di metri di distanza dal fabbricato in questione, un impianto di distribuzione di carburante, un bar, un tabacchino un magazzino all'ingrosso di materiali da costruzione ed un negozio di generi alimentari.

Quesito n. 5)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano,interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati 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.

Risposta al quesito n. 5)



La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento. I dati relativi alla localizzazione dell'immobile e i dati catastali coincidono perfettamente.

Quesito n. 6)

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

Risposta al quesito n. 6)

Dal confronto della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio con la planimetria reale da me riprodotta (Allegato n. 6), ho constatato le seguenti difformità: nella planimetria catastale una parte di fabbricato risulta adibita a portico, mentre nella realtà il portico non esiste più in quanto delimitato da muri esterni, (cioè costituisce un ambiente chiuso), risulta ampliato in pianta e costituisce un tutt'uno con l'autofficina. Inoltre, sul lato sud ovest della planimetria manca il locale autoclave al quale si accede solo dall'esterno del fabbricato. Pertanto per l'aggiornamento della planimetria è necessario procedere ad una variazione catastale e ad un ampliamento in pianta sia dell'ex portico divenuto ambiente interno sia del locale autoclave mediante nuovo tipo mappale dell'edificio. Inoltre ho constatato che, tra il tipo mappale riportato in mappa e la planimetria catastale esistente negli atti del Catasto vi sono delle incongruenze. Infatti, nella mappa catastale è riportato, (come fabbricato), solo una piccola parte dello stesso, (cioè quello relativo soltanto al vecchio corpo di fabbrica comprendente l'ufficio, il bagno e il locale di deposito), mentre il resto del fabbricato, e cioè quello che nella planimetria catastale individua l'autofficina è rappresentato in mappa come tettoia. Il costo sommario relativo alla correzione, alla redazione della nuova planimetria, alla redazione del nuovo tipo mappale in ampliamento e correzione del vecchio tipo mappale si aggira intorno a 1.800,00 €. La planimetria catastale, l'estratto di mappa e la planimetria attuale sono consultabili rispettivamente i primi 2 nell'Allegato n. 5 e la terza nell'Allegato n. 6. Dal confronto tra la planimetria catastale e quella attuale si possono evincere le discordanze sopra esposte.

Quesito n. 7)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Risposta al quesito n. 7)

L'immobile pignorato ricade urbanisticamente in "Zona di completamento B4". In questa zona (che interessa i terreni delle principali frazioni e alcune aree del centro urbano) è possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti per intervento diretto, applicando i seguenti indici: If=0.6 mc/mq; superficie minima di intervento pari a 500 mq; altezza max dei fabbricati 7,5m e distanza da strade comunali di 5 m.

Quesito n. 8)

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R.6



giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica di eventuali presentazioni 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del D.P.R. del 6/6/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta al quesito n. 8)

Per il bene in oggetto esistono le seguenti autorizzazioni:

- 1) concessione edilizia [redacted] relativamente al piccolo fabbricato di vecchia costruzione (parte dell'autofficina ove sono ubicati l'ufficio, il bagno, l'antibagno e il locale di deposito;
- 2) permesso di costruire n. [redacted] relativamente alla parte principale dell'autofficina (vedi Allegato n. 7). Con detto permesso di costruire [redacted] [redacted] ha autorizzato la demolizione di un'esistente struttura aperta in elementi metallici e ricostruzione di una struttura chiusa in c.a. da adibire ad autofficina.

Per quanto riguarda l'altra parte dell'autofficina (quella con struttura portante in legno lamellare) e per il locale autoclave non esistono autorizzazioni o permessi di costruire. In pratica, il permesso di costruire [redacted] ha riguardato soltanto una parte del fabbricato. Cio' è evidenziato chiaramente nella planimetria n. 2 (vedi Allegato n. 6). Inoltre per come già indicato nella risposta al quesito n.4 dove testualmente è riportato: "esistono 8 pilastri in c.a. di sezione 40x40 cm posti ad interasse di circa 3,9 m e adiacenti ai muri perimetrali. Detti pilastri interrotti all'altezza di 3,50 m non risultano essere collegati tra loro da alcuna trave", si evince che anche la parte di fabbricato realizzata con regolare permesso di costruire, risulta allo stato attuale inidonea dal punto di vista strutturale. Per il fabbricato in questione non esiste il certificato di agibilità. Il tipo di abuso commesso consiste nella realizzazione di un aumento di superficie utile e di volume per quanto riguarda la parte dell'autofficina con struttura portante in legno lamellare. Per quanto riguarda invece la realizzazione del locale autoclave, essendo un volume tecnico non costituisce aumento né di volume né di superficie utile, ma risulta comunque abusivo perché privo di autorizzazione. Il volume realizzato in più rispetto al progetto approvato è pari a circa 260 mc e l'aumento di superficie utile è pari a circa 68 mq. L'illecito edilizio è comunque sanabile mediante presentazione di un progetto in sanatoria in quanto, nella zona in questione, tenendo conto della superficie del terreno ricadente in zona B4 [redacted] dell'indice di fabbricabilità e del volume già realizzato con i progetti prima detti, è possibile ancora realizzare all'incirca altri 854 mc di costruzione e quindi ampiamente compatibili con il volume abusivo realizzato. Infine, la sanabilità dell'abuso è chiaramente subordinata anche ad una verifica dal punto di vista della stabilità sismica e dal completamento strutturale della parte di autofficina rimasta incompiuta come precisato sopra. Gli eventuali costi della pratica di sanatoria, comprendono il pagamento in misura doppia del contributo di concessione come disposto dall'art. 36 c. 2 del D.P.R. 6/6/2001. Il costo della sola sanatoria, comprendente (contributo di concessione, diritti di segreteria e bolli), si aggira all'incirca intorno alla cifra di



3500,00 €. A questo costo bisognerà poi aggiungere i costi per compensi tecnici e per le necessarie verifiche di fattibilità dal punto di vista statico-strutturale difficilmente quantificabili al momento.

Quesito n.9)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito n. 9)

Il bene pignorato è vendibile in singolo lotto.

Quesito n. 10)

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'ars 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;

Risposta al quesito n. 10)

L'immobile pignorato è costituito da un'autofficina per cui costituendo un'unità funzionale a sé stante non può essere suddiviso in più lotti. Ne consegue che l'immobile può essere venduto in un unico lotto indivisibile.

Quesito n. 11)

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Risposta al quesito n. 11)

L'immobile, come è emerso dal sopralluogo del 28/01/2016, risulta [redacted] [redacted] i quali vi esercitano l'attività artigianale di autofficina meccanica. Gli stessi risultano i legittimi proprietari per averlo costruito su un terreno di loro proprietà acquistato con atto di compravendita per notaio [redacted] [redacted] all'Agenzia delle Entrate [redacted]

[redacted] Copia dell'atto di compravendita trovasi nell'Allegato n. 4.



Quesito n. 12)

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

Risposta al quesito n. 12)

Nella fattispecie non ricorrono le condizioni elencate al punto n. 12.

Quesito n. 13)

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati risulteranno non opponibili ai medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Risposta al quesito n. 13)

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. Non esistono altresì vincoli di natura condominiale.

Quesito n.13 bis)

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito n. 13 bis)

Nella fattispecie non ricorrono le condizioni elencate al punto n. 13 bis.

Quesito n. 14)

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile



alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la 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

Risposta al quesito n. 14)

Premessa

E' opportuno fissare quale debba essere il criterio di stima da attribuire al bene in esame, ad evitare equivoci e false interpretazioni. E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima. In altri termini ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore venale è un criterio che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza tra un bene in esame ed una quantità di moneta; è quel valore che il bene assume nel mercato. Dovrò procedere con opportuno metodo alla determinazione del valore venale, che è bene dire fin da ora dev'essere ricercato in un regime di ordinarietà. Procedere ad una valutazione in un momento come quello attuale non è cosa alquanto semplice in quanto siamo tutt'oggi in un periodo di recessione economica e di forte stagnazione del mercato immobiliare. In tutta Italia e in particolar modo nel Meridione si è assistito in quest'ultimo periodo ad un abbassamento generalizzato del prezzo degli immobili di circa il 10 – 15%.

Individuazione del mercato di riferimento

Al fine di individuare il mercato di riferimento per i fabbricati artigianali ho ritenuto opportuno tener presente delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio relativo ad immobili ad uso produttivo nel comune di Acri tipologia prevalente: capannoni industriali, stato conservativo: normale, zona: Periferica contrada Settarie. Le quotazioni indicate si riferiscono al 1° semestre dell'anno 2015 ed indicano un range di valori compreso tra 320 €/mq e 415 €/mq.

Per i motivi detti in premessa ho ritenuto opportuno riferirmi al prezzo medio della banda di oscillazione per cui si perviene ad un valore di riferimento di $(415+320)/2 = 367,00$ €/mq circa.

Calcolo della superficie commerciale

In fase di sopralluogo ho effettuato gli opportuni rilievi e le misurazioni dell'autofficina per il calcolo della superficie utile netta (superficie calpestabile) dei singoli vani, della superficie su cui insistono i muri perimetrali esterni, la superficie su cui insistono le tramezzature interne e in accordo a quanto contenuto nella Manuale della Banca dati dell'OMI "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati sull'osservazione del mercato immobiliare" ho proceduto al computo delle superfici secondo i seguenti criteri:



- a) 100% della superficie principale e quella degli accessori diretti;
- b) 10% della superficie relativa alla corte esterna esclusiva.

Si perviene così alla seguente superficie commerciale riportata in tabella:

	Superficie reale (mq)	Coefficiente ponderale (%)	Superficie commerciale (mq)
Superficie lorda (mq)	212	100	212,00
Superficie della corte esclusiva (mq)	140	10	14,00
	Superf. Commerciale totale (mq)		226,00

Determinazione del valore dell'immobile:

poiché la superficie commerciale dell'autofficina è stata determinata in 212,00 mq e il valore di riferimento in 367,00 €/mq si ha per l'immobile il seguente valore:

$$V = 367,00 \text{ €/mq} \times 212,00 \text{ mq} = 77.804,00 \text{ €}$$

Ai fini della stima della corte esclusiva, per come descritta in risposta al quesito n. 4, attribuisco un valore unitario di 100,00 €/mq per cui si avrà:

$$V = 100,00 \text{ €/mq} \times 14,00 \text{ mq} = 1400,00 \text{ €}$$

In totale avremo un valore di €77.804,00 + € 1400,00 = 79.204,00

Procedendo all'abbattimento forfetario del 15% si perviene al seguente valore finale del bene

$$V_f = \text{€ } 79.204,00 - 15\% (79.204,00) \text{ €} = 67.323,00 \text{ € (in c.t.)}$$

Quesito n. 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).

Risposta al quesito n. 15)

In apposito foglio riassuntivo sono riportati i dati sintetici richiesti (vedi allegato n. 8).

Conclusioni



Durante le operazioni peritali nessuna delle parti è ha provveduto alla nomina di Consulenti di parte, né sono pervenute relazioni scritte o comunicazioni.

A completamento delle operazioni provvedo ad inviare alle parti tramite PEC la presente relazione di perizia completa degli allegati e invito le S.L. a far pervenire allo scrivente

eventuali note di osservazione entro e non oltre il quindicesimo giorno antecedente l'udienza fissata dal G.E.

Tanto riferisco alla giustizia della S.V. in esito all'incarico ricevuto,assolvendolo secondo i dettami dell'arte e della coscienza.

Cosenza, 25/02/2016

IL C.T.U.

Ing. Astorino Francesco

