TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: ***Dott.sa Francesca GOGGIAMANI***

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: ***ING. Oreste CITREA***

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N°187/2011

PROMOSSO DA: ***BANCO DI NAPOLI SPA (CREDITORE)***

Nei confronti di ***(DEBITORI)***

INDICE

1) OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA 3
Quesito n°1) 3
Quesito n°2) 4
Quesito n°3) 4
Quesito n°4) 4
Quesito n°5) 4
Quesito n°6) 4
Quesito n°7) 4
Quesito n°8) 5
Quesito n°9) 5
Quesito n°10) 5
Quesito n°11) 5
Quesito n°12) 5
Quesito n°13) 5
Quesito n°14) 6
Quesito n°15) 6
2) IMMOBILE PIGNORATO 6
3) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI 7
4) IDENTICAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE 11
5) RISPOSTA QUESITO n°1) 12
6) RISPOSTA QUESITO n°2) 14
7) RISPOSTA QUESITO n°3) 15
8) RISPOSTA QUESITO n°4) 17
9) RISPOSTA QUESITO n°5) 25
10) RISPOSTA QUESITO n°6) 26
11) RISPOSTA QUESITO n°7) 26
12) RISPOSTA QUESITO n°8) 26
13) RISPOSTA QUESITO n°9) 27
14) RISPOSTA QUESITO n°10) 27
15) RISPOSTA QUESITO n°11) 27
16) RISPOSTA QUESITO n°12) 28
17) RISPOSTA QUESITO n°13) 28
18) RISPOSTA QUESITO n°14) 28
19) RISPOSTA QUESITO n°15) 34
20) ELENCO ALLEGATI 35
21) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 37

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare RE: n°187/2011
Creditore: Banco di Napoli spa
Debitori:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Francesca GOGGIAMANI

C.T.U.: Ing. Oreste CITREA

Il sottoscritto Dott. Ing. Oreste Citrea,, libero professionista, con studio in Rende alla Via Torino n°22, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con n°2966, nominato consulente tecnico d'ufficio per la causa in oggetto in occasione dell'udienza in data 7 Maggio 2013, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

1) OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico in data 07/05/13 si desumono i seguenti quindici quesiti per l'accertamento posti all'esperto:

Quesito n°1)

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma codice procedimento civile (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 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 GE 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.

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).

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.

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, i 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.

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.

Quesito n°6)

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Quesito n°7)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

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 DPR 6 giugno 2001 n°380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n°47.

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.

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 codice procedura civile dall'articolo 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.

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 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.

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.

Quesito n°13)

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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.

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 i 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).*

2) IMMOBILE PIGNORATO

Il sottoscritto ing. Oreste Citrea, C.T.U., dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo di procedura, nel quale veniva descritto l'immobile sito in Aprigliano alla Via San Giacomo n°8, oggetto di pignoramento, di proprietà per 1000/1000 degli intimati, nel modo seguente:

- *porzione di fabbricato composto da un locale magazzino ed un locale cantina al piano terra, da cinque vani, due bagni, corridoio e disimpegno al piano primo, oltre sovrastante sottotetto, confinante con la predetta Via San Giacomo, con proprietà con Via Comunale e con vano scala.*
- *Immobile censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n°12 Particella 127 Subalterno 8, graffato con particella 240 subalterno 7 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 7,5 vani – Rendita € 193,67.*

3) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ing. Oreste Citrea, C.T.U., è stato nominato con decreto del **28/02/2013** avente cronologico **n°394/2013** (Allegato n° 1), nel quale è stata disposta la comparizione del medesimo in data 07/05/2013 ore 13.00 per la formulazione del quesito e il giuramento.
In data **07/05/2013** alle ore 13.00 innanzi al Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani il C.T.U. il sottoscritto ha prestato giuramento, recependo l'affidamento dell'incarico e la formulazione dei quesiti, prima esposti nel paragrafo *"1) Oggetto del mandato di consulenza*" (Procedura n°187/2011 R.G.E. – Allegato n° 2).

In data **10/05/2013** il sottoscritto ha ritirato il fascicolo per effettuare una copia dello stesso, presso la copisteria ubicata all'interno del Tribunale, e in data **14/05/2013** ha ritirato la copia del fascicolo in questione dalla suddetta copisteria.
A partire da quest'ultima data il sottoscritto ha approfondito lo studio del fascicolo.
Da codesto studio sono emerse subito alcune problematiche catastali, che sono state meglio approfondite c/o lo studio con accesso diretto alla banca dati dell'Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate.

In data **15/07/2013** è stato effettuata una prima verifica catastale estrapolando, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali – Provincia di Cosenza, la seguente documentazione:

1. Elenco immobili – Particella n°127 del foglio di mappa 12 (Allegato n° 3);
2. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°2 (Allegato n° 4);
3. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°3(Allegato n° 5);
4. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°4(Allegato n° 6);
5. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°8(Allegato n° 7);
6. Ispezione ordinaria a pagamento per immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°4(Allegato n° 8);
7. Ispezione ordinaria a pagamento per immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°8 (Allegato n° 9);
8. Visura Planimetrica relativa all'immobile censito al Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°8(Allegato n° 10);
9. Estratto di mappa del fabbricato oggetto della presente Consulenza (Allegato n° 11).

In data **18/07/2013** è stata predisposta la prima convocazione delle parti per un sopralluogo in data 26 luglio 2013 ore 9.30 (Allegato n° 12).
Ai signori l'avviso del suddetto sopralluogo è stato comunicato mediante Raccomandata con Avviso di Ricevimento n°147872575071 del 19/07/2013 (Allegato n° 13) e ricevuta in data 22/07/2013 (Allegato n° 13-bis), mentre al Banco di Napoli, domiciliato c/o l'Avv. a mezzo PEC (Posta Elettronica Certificata) in data 18 luglio 2013 (Allegato n° 14).

In data **18/07/2013**, ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge 07/08/1990 n.241 e del DPR 12/04/2006 n°184 (Allegato n° 15), è stato effettuato l'accesso agli atti depositati presso il Comune di Aprigliano, Ente territorialmente competente del fabbricato de quo, al Settore Urbanistica ed al Settore Demografico-Anagrafe, sia tramite PEC (Allegato n° 16) sia tramite Fax (Allegato n° 17).
Al Settore Urbanistico è stata richiesta la visione e l'estrapolazione della seguente documentazione urbanistica:

1. Permesso di Costruire/Concessione Edilizia e suoi allegati assentiti;

2. Eventuali varianti urbanistiche/sanatorie depositate successivamente al primo titolo urbanistico e suoi allegati assentiti;
3. Certificato di agibilità dell'edificio de quo;
4. Certificato di destinazione urbanistica;
5. Estratto della zonizzazione e NTA del piano urbanistico vigente;
6. Certificato dei vincoli urbanistici presenti sull'area e sull'edificio oggetto della presente CTU.

Al Settore Demografico-Anagrafe è stato richiesto, invece, il rilascio della seguente documentazione:

1. Certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante;
2. Situazione di famiglia storica delle persone sopra citate.

In data **26 luglio 2013** è stato effettuato il primo sopralluogo c/o il fabbricato ubicato in Aprigliano Via San Giacomo n°8, ma entrambe le parti creditrice e debitrice, nonostante l'avvenuta convocazione a mezzo posta tradizionale per la parte esecutata ed a mezzo PEC per la parte creditrice, risultavano assenti.
Nella medesima occasione, per quanto nelle disponibilità del CTU, è stato comunque redatto il verbale di sopralluogo **n°01** (Allegato n° 18) e la relativa documentazione fotografica (in allegato). Nello stesso verbale è stata presa nota dell'impossibilità alla prosecuzione delle operazioni peritali per le motivazioni già specificate in precedenza.

In data **26 luglio 2013**, a seguito di sopralluogo c/o l'ufficio urbanistica del Comune di Aprigliano,a seguito del pagamento di diritti di segreteria, il Responsabile del Servizio ha trasmesso, a brevi manu, al sottoscritto C.T.U., documentazione relativa alla richiesta di accesso agli del 18/07/2013. In particolare ha consegnato:

1. Certificato di Destinazione Urbanistica con vincoli ed estratto planimetrico della zonizzazione (Allegato n° 19);
2. Documentazione relativa alla richiesta di una licenza di costruzione con data 30/09/1971 protocollo n°1693 (Allegato n° 20);
3. Documentazione relativa a richiesta di certificazione lavori di "*riattazione e di ammodernamento*" con data 13/04/1973 protocollo n°634 (Allegato n° 21);
4. Stralcio della zonizzazione relativa al Piano Regolatore Generale vigente (Allegato n° 22).

In data **29 luglio 2013** il Settore Demografico-Anagrafe del Comune di Aprigliano ha trasmesso, a mezzo PEC, al sottoscritto C.T.U., la seguente documentazione:

1. Situazione di famiglia storico del sig. (Allegato n° 23);
2. Stato di famiglia (Allegato n° 24).

Premesso che il GE dott.sa Francesca Goggiamani ha autorizzato il C.T.U. ad avvalersi della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevamento ed accertamento, previa comunicazione, in data **30 luglio 2013** è stato convocato un secondo sopralluogo per giorno 9 agosto 2013 ore 9.30 (Allegato n° 25). Il C.T.U. ha inviato la comunicazione di sopralluogo n°2 alla parte creditrice, alla parte esecutata e, per conoscenza, al Comando Stazione dei Carabinieri in Aprigliano:

a) alla parte esecutata mediante raccomandata AR n°CS530121319 (Allegato n° 26), consegnata in data 31/07/2013 (Allegato n° 26-bis);

b) alla parte creditrice Banco di Napoli S.p.A., domiciliata presso l'avv. a mezzo PEC, trasmessa in data 30 luglio 2013 (Allegato n° 27);
c) al Comando Carabinieri di Aprilgiano a mezzo fax (Allegato n° 28), previa comunicazione telefonica al Comandante di Stazione, allegando, altresì, alla medesima anche la nomina ed il giuramento del C.T.U..

In data **09 agosto 2013** è stato effettuato il sopralluogo **n°2** (Allegato n° 29)alla presenza della signora (figlio della stessa), mentre il signor risultava assente.
Durante il sopralluogo è stata effettuata una verifica di conformità dell'immobile pignorato con quanto riportato nella copia della documentazione, ottenuta presso gli Enti interessati, in modo da formularne una precisa e dettagliata descrizione, come richiesta dal GE in fase di formulazione dei quesiti.
E' stata richiesta, altresì, la seguente documentazione:

1. Perizia alla base del mutuo, contratto di mutuo, repertorio n°54240 e n°15191 di raccolta del 24/11/2000 stipulato presso il Notaio dott. Carlo Viggiani;
2. Fusione catastale del 14/03/2011 n°11423.1/2011 in atti dal 14/03/2001 (protocollo n°CS0081227);
3. Variazione catastale del 21/01/2013 n°1778.1/2013 in atti dal 21/01/2013 (protocollo n°CS0014298).

Alla fine il suddetto sopralluogo è stato rinviato ad un terzo sopralluogo stabilito per il 13 agosto 2013 ore 9,00.

In data **12 agosto 2013**, con accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate a mezzo fax (Allegato n° 30), ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge 07/08/1990 n.241 e del DPR 12/04/2006 n°184, è stato richiesto di ottenere visione e di estrarre copia della seguente documentazione:

1. Fusione catastale del 14/03/2011 n°11423.1/2011 in atti dal 14/03/2001 (protocollo n°CS0081227);
2. Variazione catastale del 21/01/2013 n°1778.1/2013 in atti dal 21/01/2013 (protocollo n°CS0014298).

In data **12 agosto 2013** , a mezzo fax, al Settore Urbanistico del Comune di Aprigliano, è stato richiesto anche un parere in materia urbanistica, ovvero: "*...di conoscere cosa occorrerebbe (titoli urbanistici in variante/sanatoria e/o altro) e quali pareri da reperire c/o altri Uffici di competenza, se ritenuti necessari, al fine di ottenere il Certificato di Agibilità, ai sensi dell'articolo 24 e 25 del DPR 06/06/2001 n°380...*" (Allegato n° 31).

Non essendo pervenuta, al sottoscritto C.T.U., alcuna risposta da parte del Settore Urbanistico del Comune di Aprigliano, tale parere, in data **10 settembre 2013**, è stato sollecitato, a mezzo fax (Allegato n° 32).

In data **11 settembre 2013** tale parere è stato emanato con protocollo n°2750/2013 e relativa trasmissione a mezzo raccomandata(Allegato n° 33), anticipata a mezzo fax, in data 17 settembre 2013 (Allegato n° 34), e pervenuta, presso lo studio del sottoscritto, in data 23/09/2013.

In data **13 agosto 2013** è stato effettuato il terzo sopralluogo (**n°3** – Allegato n° 35), alla presenza esclusiva del figlio dei signori il signor Durante tale sopralluogo:

a) è stato effettuato rilievo planimetrico (Allegato n° 36) e fotografico (Doc. Fotografica);
b) è stata consegnata, da parte del signor copia del contratto di mutuo e rapporto estimativo del 06/08/2012 (Allegato n° 37).

Durante il sopralluogo in questione sono state, altresì, chiarite le modalità del riparto delle spese condominiali e le relative tabelle millesimali.
Per l'ulteriore documentazione richiesta, il signor ha rinviato la consegna ad un successivo sopralluogo da effettuarsi in data 06 settembre 2013, del quale è stata data comunicazione al Banco di Napoli, domiciliato c/o l'Avv. , a mezzo PEC (Allegato n° 38).

In data **06 settembre 2013** è stato effettuato il quarto sopralluogo (**n°4** – Allegato n° 39), con il quale si sono concluse le visite c/o il fabbricato de quo. In tale circostanza sono stati presenti la signora parte esecutata, ed il figlio , mentre risultava assente il signor In merito alla documentazione richiesta nel sopralluogo del 09 agosto 2013, il signor ha fatto visionare la documentazione catastale in suo possesso, ma il fascicolo non conteneva la documentazione richiesta. Lo stesso ha dichiarato che i genitori, (parte esecutata), avevano acquistato una porzione di immobile da alcuni parenti residenti in America e che l'immobile, ai tempi dell'acquisto, risultava censito al foglio 12 particella n°127 subalterno 6 del Comune di Aprigliano. Ora l'immobile risulta censito al foglio di mappa 12 particella 127 subalterno 8 graffato alla particella n°240 subalterno 7.

Nella stessa giornata del **06 settembre 2013**, a seguito dell'accesso agli atti c/o Agenzia del Territorio, sono state chiarite verbalmente alcune problematiche evidenziate con la notifica del 12 agosto 2013 e sono state effettuate le seguenti operazioni:

1. Elenco subalterni relativa al fabbricato censito sul Foglio 12 particella 240 (Allegato n° 40);
2. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°6 (Allegato n° 41);
3. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°1 (Allegato n° 42).

In data **11 settembre 2013** c/o l'Agenzia del Territorio sono state effettuate le seguenti visure storiche:

1. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°5 (Allegato n° 43);
2. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°6 (Allegato n° 43);
3. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°7 (Allegato n° 43);
4. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°9, graffato alla particella n°240 subalterno n°10 (Allegato n° 43);
5. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°2 (Allegato n° 43);
6. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°2 (Allegato n° 43);
7. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°3 (Allegato n° 43);
8. Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°4 (Allegato n° 43);
9. Visura planimetrica: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°6 (Allegato n° 44);
10. Visura planimetrica: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°3 (Allegato n° 45);
11. Visura planimetrica: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°1 (Allegato n° 46);
12. Visura planimetrica: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°9 (Allegato n° 47);
13. Visura planimetrica: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°9 (Allegato n° 48).

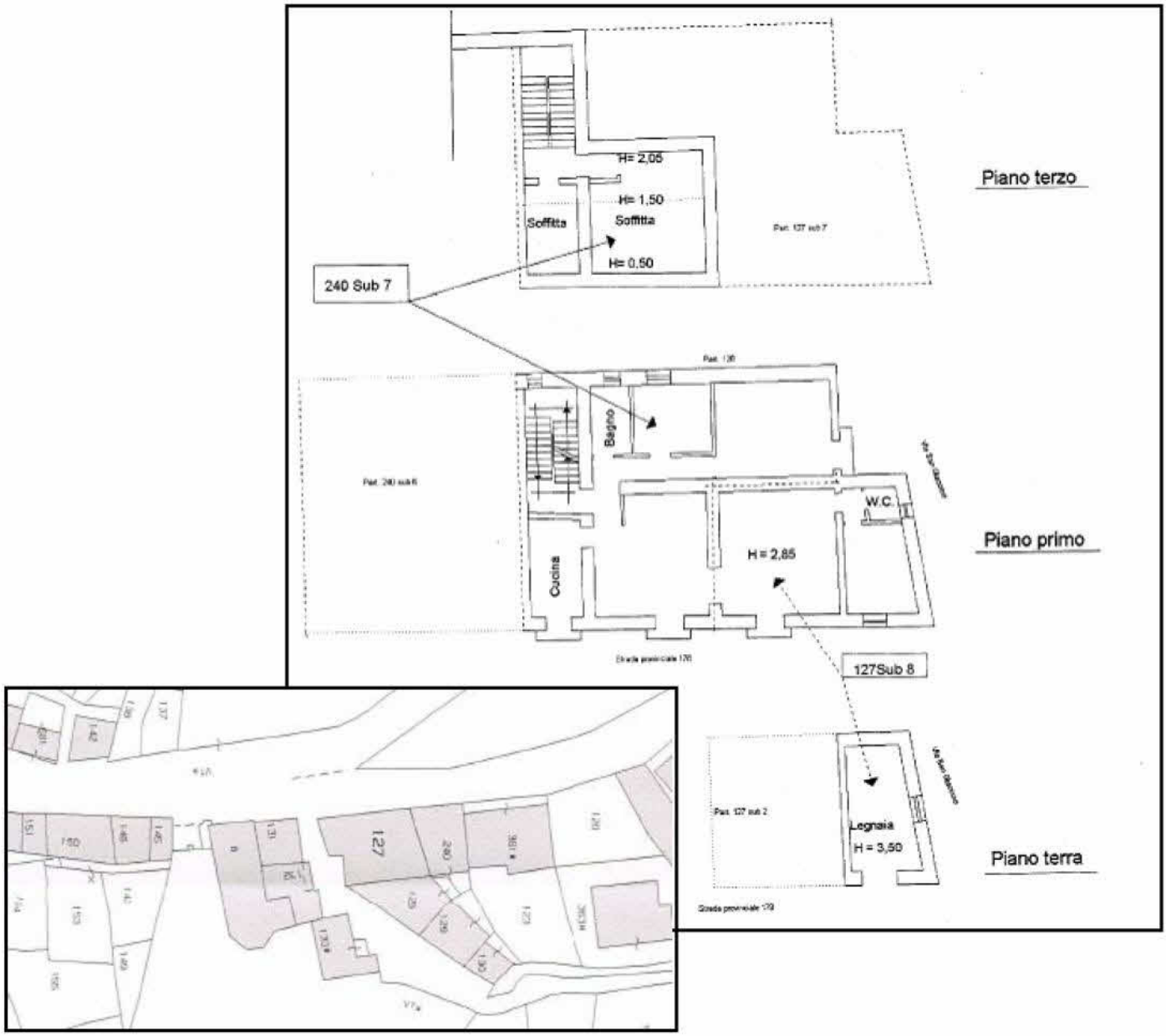
In data **18 settembre 2013** è stata effettuata una ispezione ordinaria a pagamento di una formalità del 24/11/1995 avente repertorio n°42609 (Allegato n° 49).

In data **20 settembre 2013** è stata trasmessa, a mezzo PEC, una copia del verbale di sopralluogo n°4 al Banco di Napoli, domiciliato c/o l'Avv. (Allegato n° 50).

4) IDENTICAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, è meglio identificato catastalmente dai seguenti immobili, censiti catastalmente nel Comune di Aprigliano:

1. Foglio 12 Particella 127 subalterno 8 – piano T – 1 – 2;
2. Foglio 12 Particella 127 subalterno 4 – piano T.



5) RISPOSTA QUESITO n°1)

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma codice procedimento civile (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 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 GE 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 Consulente Tecnico di Ufficio, al fine di proseguire a quanto richiesto dal Giudice Esecutore con la formulazione dei quesiti, ha effettuato copia del fascicolo in Cancelleria in data 10-14/05/2013. Il fascicolo conteneva, come prescritto dall'articolo n°567 comma 2 del Codice di Procedura Civile[1], la Certificazione Notarile del 25 ottobre 2011 a firma del notaio dottor Carlo Viggiani, redatto ai sensi della Legge n°302/98 e successive modificazioni ed integrazioni.
Tuttavia, al fine di verificare quanto richiesto dal suddetto quesito, è stata effettuata una verifica della documentazione.
Le verifiche preliminari, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, hanno riguardato le visure ipotecarie ultraventennali (dal 18/12/1990 al 12/07/2013) per immobile. Da tali verifiche è risultato quanto di seguito riportato:

1. Comune di Aprigliano – Foglio 12 Particella n°127 Subalterno n°4 – Ispezione n° CS 73747/3 del 2013 – Inizio ispezione 15/07/2013 10:37:17 (Allegato n°8):
    a. ISCRIZIONE del 25/11/1995 – Registro Particolare 2691 Registro Generale 27575 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 42609 del 24/11/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
    b. ISCRIZIONE del 15/11/2000 – Registro Particolare 3350 Registro Generale 22186 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 54240 del 14/11/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
    c. TRASCRIZIONE del 24/06/2011 – Registro Particolare 12311 Registro Generale 17883 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 824/2011 Del 07/06/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
2. Comune di Aprigliano – Foglio 12 Particella n°127 Subalterno n°8 – Ispezione n° CS 73745/3 del 2013 – Inizio ispezione 15/07/2013 10:33:44 (Allegato n°9):
    a. ISCRIZIONE del 25/11/1995 – Registro Particolare 2691 Registro Generale 27575 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 42609 del 24/11/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

[1] Codice di Procedura Civile articolo 567 comma 2: "*Il creditore che richiede la vendita deve procedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*"

b. ISCRIZIONE del 15/11/2000 – Registro Particolare 3350 Registro Generale 22186 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 54240 del 14/11/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
c. TRASCRIZIONE del 24/06/2011 – Registro Particolare 12311 Registro Generale 17883 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 824/2011 Del 07/06/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dalla verifica della visura riguardante l'Elenco Subalterni relativa alla particella n°127 del foglio 12 (Visura n° CS0146976 del 15/07/2013 – Allegato n°3) è emerso che il subalterno 4 è stato soppresso.
E' stata effettuata richiesta di estratto di mappa (protocollo n° CS0146970/2013) relativa all'immobile de quo, dal quale è emerso che lo stesso è riportato nel documento (Allegato n°11).
E' stata effettuata una visura planimetrica relativa all'immobile censito al foglio 12 particella 127 subalterno n°8 (Allegato n°10), dalla quale è emerso che lo stesso risulta graffato all'immobile censito al foglio 12 particella 240 subalterno 7. La visura planimetrica ha evidenziato, inoltre, la presenza di una soffitta al piano terzo, un appartamento al piano primo ed una legnaia al piano terra.
Relativamente al subalterno n°4 del foglio 12 particella 127 non risulta una visura planimetrica.
Da verifiche effettuate, invece, con visure catastali storiche in merito al subalterno 4 del foglio 12 particella n°127 è risultato quanto di seguito riportato:

1. Il subalterno n°4 è stato soppresso generando il subalterno n°2 ed il subalterno n°3;
2. Il subalterno n°2 è stato soppresso generando il subalterno n°3 ed il subalterno n°4;
3. Il subalterno n°3 è stato soppresso generando il subalterno n°2 ed il subalterno n°4.

Al fine di chiarire la problematica catastale relativa al subalterno 4:

a) è stata effettuata visione della partita n°345 relativa al foglio 12 del Comune di Aprigliano (Allegato n°51);
b) sono state estrapolate tutte le visure planimetriche relative al fabbricato censito come particella n°127 e n°240 (Allegato n°44 ÷ 48), nonché visure storiche relative ai subalterni interessati (Allegati n°41 ÷ 43).

Da tale ricerca è scaturito un nuovo accesso c/o l'Agenzia del Territorio di Cosenza per chiarire aspetti relativi a:

1. Fusione del 14/03/2011 n.11423.1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n.CS0081227);
2. Variazione del 21/01/2013 n.1778.1/2013 in atti dal 21/01/2013 (protocollo n.CS0014298) soppressione UIU per duplicazione.

In conclusione è stato verificato che il subalterno n°4 è stato accluso al subalterno n°8, graffato con la particella n°240 subalterno n°7 (Allegato n°7).

La documentazione di cui sopra, a seguito di accesso agli atti ai sensi della Legge 241/90, ha messo in luce la fusione del subalterno n°4 con il subalterno n°8 e la variazione dovuta all'eliminazione dello stesso subalterno in duplicazione.
In conclusione la storia catastale dell'immobile, interessato dalla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, può essere così riassunta:

- la particella 127 subalterno 1 è stata soppressa generando la particella n°127 subalterno n°5;
- la particella n°127 subalterno n°5, a sua volta è stata soppressa, generando la particella n°127 subalterno n°6 graffata alla particella n°240 subalterno n°4;

- la particella n°127 subalterno n°6 graffata alla particella n°240 subalterno n°4, è stata a sua volta soppressa, generando la denominazione finale particella n°127 subalterno n°8 graffata alla particella n°240 subalterno n°7.

Da precisare che la particella n°127 subalterno n°2 è stata soppressa generando la particella n°240 subalterno n°4 e particella n°127 subalterno n°4, inclusa nella sola particella n°127 subalterno n°8 graffata con la particella n°240 subalterno n°7.

Perciò si può concludere che, alla data di ricerca della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, catastalmente, l'immobile, riportato nella documentazione acclusa al fascicolo di cui al RE n°187/2011, ossia:

1. Foglio 12 Particella 127 subalterno 8 – piano T – 1 – 2;
2. Foglio 12 Particella 127 subalterno 4 – piano T;

è ora censito, globalmente, con i seguenti dati catastali:

Foglio n°12 Particella n°127 subalterno n°8 graffata alla particella n°240 subalterno n°7.

Per altre informazioni il sottoscritto CTU rimanda al certificato notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Viggiani.

6) RISPOSTA 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).

Le verifiche preliminari, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, hanno riguardato le visure ipotecarie ultraventennali (dal 18/12/1990 al 12/07/2013) per immobile. Esse hanno portato alla luce quanto di seguito riportato:

1. Comune di Aprigliano – Foglio 12 Particella n°127 Subalterno n°4 – Ispezione n° CS 73747/3 del 2013 – Inizio ispezione 15/07/2013 10:37:17 (Allegato n°8):
    a. ISCRIZIONE del 25/11/1995 – Registro Particolare 2691 Registro Generale 27575 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 42609 del 24/11/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
    b. ISCRIZIONE del 15/11/2000 – Registro Particolare 3350 Registro Generale 22186 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 54240 del 14/11/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
    c. TRASCRIZIONE del 24/06/2011 – Registro Particolare 12311 Registro Generale 17883 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 824/2011 Del 07/06/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
2. Comune di Aprigliano – Foglio 12 Particella n°127 Subalterno n°8 – Ispezione n° CS 73745/3 del 2013 – Inizio ispezione 15/07/2013 10:33:44 (Allegato n°9):

a. ISCRIZIONE del 25/11/1995 – Registro Particolare 2691 Registro Generale 27575 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 42609 del 24/11/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
b. ISCRIZIONE del 15/11/2000 – Registro Particolare 3350 Registro Generale 22186 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 54240 del 14/11/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
c. TRASCRIZIONE del 24/06/2011 – Registro Particolare 12311 Registro Generale 17883 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 824/2011 Del 07/06/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

7) RISPOSTA 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.

In data 18/07/2013, ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge 07/08/1990 n°241 e del DPR 12/04/2006 n°184, è stata effettuata, sia tramite PEC (Allegato n° 16) sia tramite Fax (Allegato n° 17), richiesta accesso agli atti depositati presso il Comune di Aprigliano (Allegato n° 15), Ente territorialmente competente del fabbricato de quo, al Settore Urbanistica ed al Settore Demografico-Anagrafe.

Al Settore Urbanistico è stata richiesta la visione e l'estrapolazione della seguente documentazione urbanistica:

1. Permesso di Costruire/Concessione Edilizia e suoi allegati assentiti;
2. Eventuali varianti urbanistiche/sanatorie depositate successivamente al primo titolo urbanistico e suoi allegati assentiti;
3. Certificato di agibilità dell'edificio de quo;
4. Certificato di destinazione urbanistica;
5. Estratto della zonizzazione e NTA del piano urbanistico vigente;
6. Certificato dei vincoli urbanistici presenti sull'area e sull'edificio oggetto della presente CTU.

L'area di ubicazione del fabbricato de quo ricade in una ZTO, Zona Territoriale Omogeneo, di tipo A – *Nuclei di antica formazione* – lambita da vincolo di tipo rischio frana R2 del PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico in Calabria), con prescrizioni relative alle distanze dalle strade – Nuovo Regolamento sul Codice della Strada – e l'articolo n°7 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), allegato al Piano Regolatore Vigente.
Le aree soggette a vincolo PAI sono normate dalle "*Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia del PAI*", approvate con Delibera n°27 del 02 agosto 2011 e pubblicate sul Bollettino Ufficiale del Regione Calabria Parte I e II n°22 del 01 dicembre 2011.
Le prescrizioni della Variante al Piano Regolatore Generale, approvato con decreto dirigenziale n°138 del 15 gennaio 2007, per le ZTO A sono: *zone soggette integralmente a piani di recupero e nelle more di redazione dei piani di recupero sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria nonché, di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso*

preferibilmente residenziali o comunque con esse compatibili, secondo quanto previsto dall'articolo 26 delle Norme Tecniche d'Attuazione.
Il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Aprigliano nel rilasciare Certificato di Destinazione Urbanistica n°18/2013 del 26/07/2013 (Allegato n°19), ha certificato, altresì, che agli atti esistenti in Ufficio non sono rinvenuti varianti urbanistiche/sanatorie, certificati di agibilità dell'edificio e che i vincoli urbanistici sono solo quelli relativi al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico ed alle limitazioni relative al Nuovo Codice della Strada.

Oltre alla documentazione sopra esplicitata è presente la seguente documentazione:

1) Un progetto trasmesso da in data 29/09/1971, protocollato in data 30/09/1971 con n°1693. Il presente progetto prevedeva la ristrutturazione di un fabbricato avente dimensione esterne 17.90 mt x 10.80 mt a piano terra e piano primo (Allegato n°20).
2) Un progetto trasmesso da in data 09/04/1973, protocollato in data 13/04/1973 n°634, per "*lavori di riattazione e di ammodernamento*" per una porzione del fabbricato de quo (Allegato n°21).

Il progetto del 1971 (Allegato n°20) prevedeva:

1) la demolizione dei solai posti al Primo Piano ed al Piano Soffitta costruiti con travi e tavelloni di castagno;
2) la demolizione dell'intonaco interno ed esterno;
3) la costruzione dei solai;
4) la costruzione dei pavimenti;
5) la costruzione di intonaco interno ed esterno con malta bastarda.

Il progetto del 1973 (Allegato n°21) prevedeva per la porzione di fabbricato le seguenti lavorazioni:

1) la sostituzione dei solai in legno a causa delle travi portanti deteriorate;
2) costruzione di tramezzi in muratura di mattoni forati e malta cementizie;
3) Intonaco interno e pulitura esterna;
4) Infissi interni;
5) Revisione tetto.

Ambedue i progetti di ristrutturazione riportano fra gli elaborati progettuali disegni relativi a sezioni e prospetti per un fabbricato sviluppato su piano terra, piano primo e sottotetto.
L'attuale fabbricato, invece, si sviluppa su piano terra, primo piano, secondo piano e sottotetto.

In data 12 agosto è stato richiesto, a mezzo fax, al Settore Urbanistico del Comune di Aprigliano un parere in materia urbanistica (Allegato n°31)., ovvero: "*...di conoscere cosa occorrerebbe (titoli urbanistici in variante/sanatoria e/o altro) e quali pareri da reperire c/o altri Uffici di competenza, se ritenuti necessari, al fine di ottenere il Certificato di Agibilità, ai sensi dell'articolo 24 e 25 del DPR 06/06/2001 n°380...*". In data 10 settembre 2013, tale parere è stato sollecitato a mezzo fax (Allegato n°32). e in data 11 settembre 2013 tale parere è stato emanato con protocollo n°2750/2013 (Allegato n°33). e relativa trasmissione a mezzo raccomandata, anticipata a mezzo fax, in data 17 settembre 2013 (Allegato n°34)., e pervenuta, presso lo studio del sottoscritto, in data 23/09/2013

Il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Aprigliano nella comunicazione dell'11 settembre 2013 ha così risposto: "*Facendo seguito alla vostra richiesta del 20 agosto c.a. si comunica, che il certificato di agibilità di un fabbricato, viene rilasciato nel rispetto degli articoli 24 e 25 del DPR 380/2001 e l'eventuale assenza di titoli o in caso di interventi realizzati in assenza*

di autorizzazioni, concessione edilizia o permesso a costruire, può essere sanata nel rispetto della normativa, se l'intervento risulta conforme alla disciplina vigente sia al momento della realizzazione dell'opera e sia al momento della presentazione della richiesta. Nel caso specifico, il certificato di agibilità può essere rilasciato per le parti conformi al progetto e dopo l'acquisizione della documentazione di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 per le parti eventuale difformi o prive di documentazione urbanistiche, realizzate anteriormente alla legge 765/67 il rilascio della predetta certificazione sarà oggetto di esame e di valutazione in base agli elementi."(Allegato n°33)

Alla luce della documentazione reperita è possibile asserire che:

1) Il fabbricato non è di recente costruzione ma, nello stato in cui si trova alla data di sopralluogo effettuato dal sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, non è possibile avere riferimenti documentali che affermino la sua reale data di costruzione;
2) Il fabbricato presenta il piano secondo non assentito con la documentazione consegnata dal Responsabile del Settore Urbanistica e presente nell'Archivio del Comune di Aprigliano;
3) Il secondo piano ed il sottotetto, posto al terzo piano, sono difformi, urbanisticamente, dalla documentazione presente in Archivio comunale e consegnata al sottoscritto CTU;
4) Il fabbricato non presenta certificato di agibilità ai sensi degli articoli n°24-25 del DPR 380/2001.

8) RISPOSTA 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, i 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.

1) Descrizione generale
   L'immobile si trova alla via San Giacomo n° 8 (SP244) della frazione Grupa di Aprigliano (CS) adiacente alla via Vittorio Emanuele II, in una zona residenziale ricadente nel centro storico, poco distante dalla Stazione dei Carabinieri.
   Il fabbricato risulta posto in aderenza alla strada principale e su due lati con altri edifici contigui (come si vede chiaramente dalle foto).



Fig n°1 – Vista Aerea di Aprigliano

Fig n°2



Fig n°3





Fig. n°4

2) Descrizione dell'immobile ad uso civile abitazione

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è costituito da due unità abitative e si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo piano, secondo piano) e sottotetto.
I tre livelli della palazzina sono collegati unicamente da una scala interna.
L'unità immobiliare oggetto di perizia é costituita da un piano terra in cui si trova una legnaia (catastalmente distinto in una unità), da un primo piano in cui si trova l'abitazione della parte esecutata (catastalmente distinto in cinque unità, due bagni, un corridoio ed una cucina) e da un sottotetto in cui si trovano due locali adibiti a soffitta (catastalmente distinto in due unità).
All'appartamento si accede tramite un portone al livello della strada principale in ferro.
Davanti all'ingresso risulta la pavimentazione della strada principale (Via San Giacomo).
Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile e tinteggiate.



Fig n°5 – Ingresso Principale

L'immobile pignorato consiste in una legnai ubicata al piano terra, un appartamento ubicato al primo piano e dal sottotetto, ubicato al piano terzo.

Al piano terra si trova una legnaia di:
Superficie utile: 2,73 x 5,62 = 15,342 m^2
Superficie lorda: 24,3415 m^2



Fig n°6 – Legnaia

L'appartamento risulta così suddiviso:

- Ingresso – Disimpegno
  Superficie utile 1,14 x 1,60 = 1,824 m^2
- Locale ad uso cucina
  Superficie utile 2,31 x 4,08 = 9,425 m^2
- Locale ad uso tinello
  Superficie utile 4,98 x 5,37 – 1,14 x 1,60 = 24,968 m^2
- Locale ad uso salone
  Superficie utile 5,12 x 5,48 = 28,058 m^2
- Piccolo disimpegno tra il bagno 2 e la cameretta 2
  Superficie utile = 1.362 m^2
- Cameretta 2 – Studio
  Superficie utile 2,70 x 3,90 = 10.530 m^2

- Corridoio
  Superficie utile 5,23x1,05 = 5,513 m^2
- Cameretta 1
  Superficie utile 3,39 x 2,98 = 10,102 m^2
- Camera matrimoniale
  Superficie utile 5,12 x 4,18 = 21,402 m^2
- Bagni
  1) Superficie utile 1,72 x 2,99 = 5,143 m^2
  2) Superficie utile 1,39 x 1,46 = 2,029 m^2

- Balcone stanza da letto → Superficie utile: 1,144 m^2
- Balcone cucina → Superficie utile: 0,985 m^2
- Balcone tinello → Superficie utile: 0,970 m^2
- Balcone salone → Superficie utile: 0,970 m^2

Totale superficie utile appartamento 124,424 m^2.
Superficie lorda 166,4152 m^2.

Le finiture sono in buono stato.
Le pareti interne sono finite con intonaco civile.
Strutturalmente la costruzione è realizzata in muratura portante e presenta finiture di modesto pregio come rivestimenti dei servizi igienici realizzati in piastrelle ceramiche e pavimenti, degli altri ambienti, realizzati in marmettoni e granagliato in alcuni vani e gres porcellanato in altri.
Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.
Le finestre esterne sono in legno con vetrocamera in quasi tutti i vani tranne nel vano "Cameretta 1" (fig n°10) dove la finestra è in alluminio.
Le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato con profili essenziali.
Lo stato di manutenzione e conservazione della costruzione è in generale buono, in particolare sono evidenti esternamente delle porzioni d'intonaco distaccato.
Gli impianti necessitano di una accurata e puntuale revisione; in particolare l'impianto di riscaldamento è predisposto in maniera tradizionale, attraverso una rete di distribuzione sottotraccia che arriva ai terminali corpi scaldanti (termosifoni) in ciascun ambiente.
Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni in ghisa tubolare.
L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.
Gli impianti tecnici installati sembrano in buono stato di conservazione e manutenzione.
All'ufficio tecnico del comune di Aprigliano non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti.

Si elencavano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'unità immobiliare, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata, riassumendo con le "tabelle guida operativa compilazione schede di rilevazione del mercato immobiliare" dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- altezza utile interna minima/massima: 1,50-2,85cm;
- pavimentazione interna con posa in opera a quadroni;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica ad adeguata altezza;
- infissi di finestra in legno, con apertura ad anta;
- porte interne in legno di buona fattura (con inserti in vetro decorato ed intarsi);
- porta d'ingresso all'appartamento in legno tamburato laccato;

- impianto elettrico sottotraccia non di rcente costruzione;
- l'orientamento e il grado di luminosità sono sufficienti per ciascuno degli ambienti.

Tabella: FINITURE

STANZA	Pavimenti	Rivestimenti Servizi	Rivestimenti	Serramenti Infissi
Ingresso	Quadroni (normali)		Intonacato (normale)	Legno (normale)
Soggiorno 1	Quadroni (normali)		Intonacato (normale)	Legno (normale)
Soggiorno 2	Quadroni (normali)		Intonacato (normale)	Legno (normale)
Corridoio	Quadroni (normali)		Intonacato (normale)	Legno (normale)
Cameretta 1	Quadroni (normali)		Intonacato (normale)	Alluminio (normale)
Cameretta 2	Quadroni (normali)		Intonacato (normale)	Legno (normale)
Stanza Matrimoniale	Quadroni (normali)		Intonacato (normale)	Legno (normale)
Bagno 1	Quadroni (normali)	Ceramica (normale)		Legno (normale)
Bagno 2	Quadroni (normali)	Ceramica (normale)		Legno (normale)
Cucina	Quadroni (normali)	Ceramica (normale)		Legno (normale)

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.
NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.
ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella: DOTAZIONE D'IMPIANTI E LIVELLO MANUTENTIVO

IMPIANTO	DOTAZIONE	LIVELLO MANUTENTIVO
idrico/sanitario	Si	Buono
elettrico	Si	Buono
gas	Si	Esterno
telefonico	Si	Buono
riscaldamento	Si	Sufficiente
condizionamento	No	
impianto citofonico	Si	
impianto videocitofonico	No	
allarme/antintrusione	No	

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è risultato buono, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto.

APPARTAMENTO 1° PIANO



Fig n°7 – Cucina

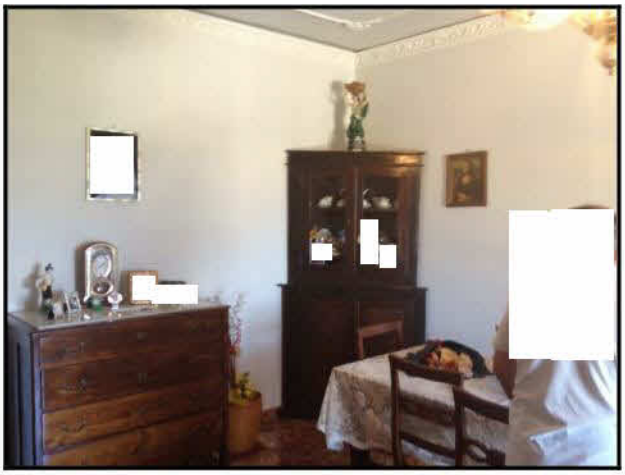


Fig n°8 –Tinello



Fig n°9 – Salone

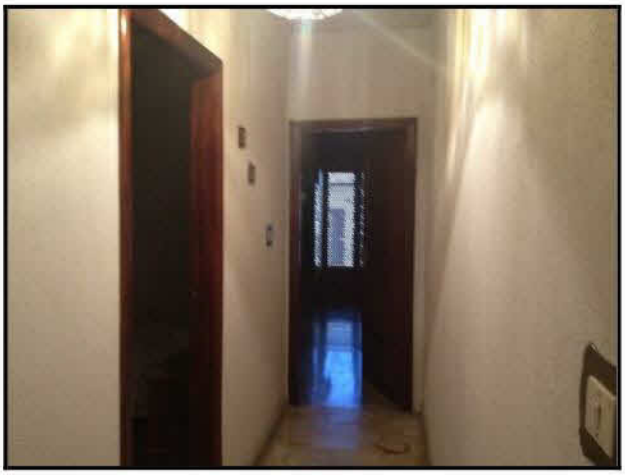


Fig n°10 – Corridoio

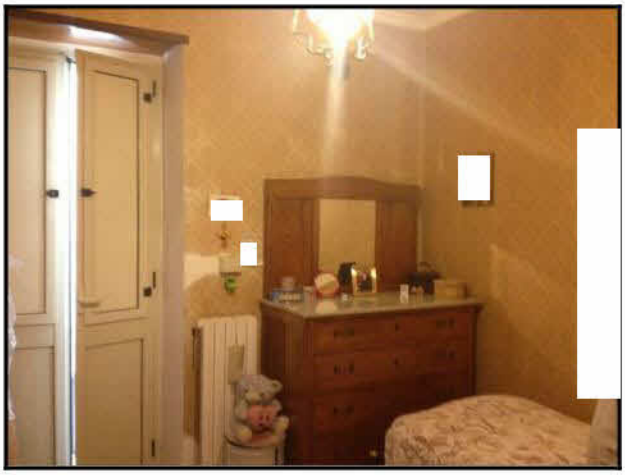


Fig n°11 – Cameretta 1



Fig n°12 – Cameretta 2

APPARTAMENTO 1° PIANO



Fig n°13 – Bagno 1



Fig n°14 – Bagno 1



Fig n°15 – Stanza Matrimoniale



Fig n°16 – Stanza Matrimoniale

Il sottotetto è costituito da due stanze:

- **1° stanza**: Superficie utile: 2,30 x 3,93 = 9,039 m^2
- **2° stanza**: Superficie utile: 4,98 x 5,35 – 1,3645 x 1,2570 = 24,6098 m^2

Totale superficie utile sottotetto 33,649 m^2
Superficie lorda 49,1924 m^2

SOTTOTETTO



Fig n°17

SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE	
LEGNAIA	Superficie utile 2,73 x 5,62 = 15,342 m^2 Superficie lorda 24,34 m^2
APPARTAMENTO 1° PIANO	Totale superficie utile appartamento 124,424 m^2. Superficie lorda 166,41 m^2
SOTTOTETTO	Totale superficie utile sottotetto 33,649 m^2 Superficie lorda 49,19 m^2
TOTALE	**Totale superficie utile appartamento 173,415 m^2.** **Superficie lorda 239,94 m^2.**

Non sono presenti pertinenze.
Non sono presenti né accessori né parti comuni, quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc..

L'area di ubicazione del fabbricato de quo risulta priva di alcun pregio sotto il profilo architettonico e ricade in una ZTO, Zona Territoriale Omogeneo, di tipo A – *Nuclei di antica formazione* – lambita da vincolo di tipo rischio frana R2 del PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico in Calabria), con prescrizioni relative alle distanze dalle strade – Nuovo Regolamento sul Codice della Strada – e l'articolo n°7 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), allegato al Piano Regolatore Vigente.

Dal punto di vista igienico ambientale inoltre la collocazione lungo la SP244 (Via San Giacomo) comporta rilevanti conseguenze in termini di rumorosità e scarsa salubrità dell'aria.

Non è possibile quantificare le spese fisse annue di gestione e manutenzione del fabbricato, vista la difficoltà di reperire documentazione. Inoltre è stato dichiarato che le spese condominiali sono ripartite fra le parti senza una specifica modalità, in quanto non esiste un vero condominio.

Non risultano essere stati fatti preventivi per spese di manutenzione di alcuna natura della palazzina.

L'immobile in oggetto si trova nel centro storico di Aprigliano per cui le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano essere già completamente realizzate.

Nello stesso comune ci sono dei negozi al dettaglio, uno dei quali proprio nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato, ci sono le scuole Materne, Elementari e Medie, ci sono due farmacie ed una parafarmacia, ci sono piazze, c'è un impianto sportivo, anche questo nelle immediate vicinanze dell'immobile in questione, e un'area ludica proprio di fronte all'immobile pignorato.

9) RISPOSTA QUESITO n°5)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n° 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 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 del bene della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio è conforme a quella contenuta nel pignoramento. Tuttavia è bene rilevare che il subalterno 4 è stato accluso al **Foglio n°12 Particella n°127 subalterno n°8 graffata alla particella n°240 subalterno n°7.**

10) RISPOSTA QUESITO n°6)

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

L'immobile risulta conforme ai dati contenuti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate, per cui non è stato necessario effettuare alcuna variazione catastale.

11) RISPOSTA QUESITO n°7)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Secondo la variante al PRG, approvata con decreto dirigenziale n°138 del 15 gennaio 2007, l'area di ubicazione del fabbricato de quo ricade in una ZTO, Zona Territoriale Omogeneo, di tipo A – *Nuclei di antica formazione* – lambita da vincolo di tipo rischio frana R2 del PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico in Calabria), con prescrizioni relative alle distanze dalle strade – Nuovo Regolamento sul Codice della Strada – e l'articolo n°7 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), allegato al Piano Regolatore Vigente.

12) RISPOSTA 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 art.46, quinto comma del D.P.R. 6/giugno/2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28/febbraio 1985, n.47;

Alla luce della documentazione reperita è possibile asserire che:

1) Il fabbricato non è di recente costruzione ma, nello stato in cui si trova alla data di sopralluogo effettuato dal sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, non è possibile avere riferimenti documentali che affermino la sua reale data di costruzione;
2) Il fabbricato presenta il piano secondo non assentito con la documentazione consegnata dal Responsabile del Settore Urbanistica e presente nell'Archivio del Comune di Aprigliano;
3) Il secondo piano ed il sottotetto, posto al terzo piano, sono difformi, urbanisticamente, dalla documentazione presente in Archivio comunale e consegnata al sottoscritto CTU;
4) Il fabbricato non presenta certificato di agibilità ai sensi degli articoli n°24-25 del DPR 380/2001;
5) Considerati i titoli urbanistici del 1971 e del 1973 che attestano modifiche/variazioni al fabbricato dopo il 1967 e considerato che il fabbricato trovasi in una ZTO A, Centro Storico, a parere del sottoscritto l'abuso edilizio non è sanabile.

13) RISPOSTA QUESITO n°9)

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

Data la conformazione planimetrica dell'immobile, la sua ubicazione, la superficie complessiva, gli accessi, gli impianti tecnologici, nonché i vincoli e le limitazioni delle prescrizioni sui volumi e superfici, il sottoscritto **ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto**.

14) RISPOSTA QUESITO n°10)

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato "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 la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero immobile esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ. dell'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.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato pignorato interamente.

15) RISPOSTA 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.

Nel corso dei vari accessi all'immobile è stata presente la signora che, in qualità di proprietaria esecutata, ha dichiarato che codesto immobile è occupato da lei, dal marito e dalla loro famiglia. *(cfr. all. verbale di accesso, stato di famiglia anagrafica, certificato di residenza)*.

16) RISPOSTA 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.

I coniugi non risultano separati e/o divorziati, per come dichiarato da essi stessi (parte esecutata) dichiarato, ne consegue che l'immobile de quo non è occupato dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore.

17) RISPOSTA 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 di oneri di natura condominiale (segnalando se essi rimarranno 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;

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile:

- Non è gravato da usi civici;
- Non rientra nel perimetro delle zone vincolate, di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (tutela dei beni di interesse artistico, storico, archeologico, etnografico e dei beni ambientali), come è emerso dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore Tecnico del Comune territorialmente competente (Allegato 19);
- Non ricade in area di interesse archeologico;
- In merito ai Vincoli Geomorfologici – Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI – Calabria), il fabbricato ricade in area a rischio R2 – rischio idrogeologico medio e regolamentato dall'Art. 18 delle Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia.

18) RISPOSTA 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per 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 netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

CRITERIO DI STIMA

Uno degli unici strumenti metodologici dell'economia applicata alla stima è, come unanimemente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa.

La stima verrà, pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, legata alla domanda e all'offerta di quel bene sul mercato: facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati attraverso indagini mirate, consultando un consistente numero di **agenzie immobiliari di Cosenza** (si cita a titolo di esempio) e le inserzioni riprese dai giornale e periodici specializzati del settore immobiliare.

Si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni con caratteristiche similari, tenendo conto anche dei dati dell'**Agenzia del Territorio di Cosenza**.

Provincia	Comune	Fascia/zona	Cod. di zona	Microzona catastale n.	Tipologia prevalente	Destinazione
COSENZA	APRIGLIANO	Centrale CENTRALE – VIA V. EMANUELE, VIA SANTA MARIA	B1	1	Abitazioni di tipo economico	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	770	L	2,1	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	660	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	355	510	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	560	820	L	2,3	3,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Ai fini della stima sono state esaminate le seguenti caratteristiche, condizionanti il valore dell'immobile: "**posizionali**", "**tecnologiche**" e "**produttive**".

Tra quelle "**posizionali**" si è considerato:

a. la collocazione geografica;
b. l' ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
c. la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
d. il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
e. la qualificazione dell'ambiente esterno;
f. il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
g. la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;
h. la prospicienza e la luminosità;
i. la panoramicità;
j. la quota rispetto al piano strada.

Tra quelle "**tecnologiche**" si è tenuto conto di:

a. il grado di rifinitura interno ed esterno dei cespiti;
b. la sicurezza della situazione strutturale;
c. l'ampiezza media dei vani e la loro forma;
d. l'efficienza dei servizi;
e. l'età dell'edificio;
f. il deprezzamento in atto.

Tra quelle "**produttive**" si è tenuto conto di:

a. la produttività;
b. la richiesta sul mercato dei fitti;
c. gli oneri di manutenzione straordinaria;
d. gli oneri di gestione.

Come ulteriore operazione di stima, si è anche proceduto a qualificare lesingole parti dei cespiti secondo la seguente tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso":

Tabella dei "**coefficienti riduttori di destinazione d'uso allo stato manutentivo**":
1) Vani utili fuori terra 1,00
2) Balcone a livello 0,25
che, moltiplicati per le specifiche superfici, hanno fatto pervenire alla superficie utile (o convenzionale).

Dalle considerazioni precedenti si deducono i seguenti schemi:

ELENCO PARAMETRI UNITA' IMMOBILIARE

Tipologia	Lussuoso 1,15
	Medio/Signorile 1,00
	Economico 0,90
Unità Immobiliare	Libero 1,00
	occupato di fatto 0,90
	occupato con contratto 0,85
Esposizione	panoramico 1,15
	luminoso 1,05
	poco luminoso 0,95
Manutenzione	ottima 1,15
	buona 1,00
	sufficiente 0,95
	da rinnovare 0,90
	da ristrutturare 0,75
Piano	attico 1,05
	intermedio 1,00
	ultimo 0,97
	primo 0,90
	terra rialzato 0,85
Riscaldamento	**riscaldamento autonomo 1,025**
	riscaldamento. centralizzato 1,00
	senza riscaldamento. 0,95
Servizi	**tripli o doppi servizi 1,05**
	monoservizio bicam/tricam 1,00
	servizi esterni comuni 0,75
Balconi	**doppi e più balconi (o balcone grande) 1,10**
	un balcone 1,05
	nessun balcone 0,90

ELENCO PARAMETRI FABBRICATO

Ascensore	Senza ascensore
Ubicazione	**vicino collegamenti 1,10**
	No collegamenti 0,95
Rifiniture	di pregio 1,10
	buone 1,00
	mediocri 0,95
	scarse 0,85
Estetica	buona 1,10
	media 1,00
	pessima 0,90
Vetustà	meno di 10 anni 1,20
	tra 10 e 40 anni 1,00
	oltre 40 anni 0,95

N.B.: in evidenza gli indici prescelti.

STIMA SINTETICA

Da accurate indagini, esperite presso agenzie immobiliari della zona di Cosenza, sono risultati, per stato di manutenzione, per tipologia e caratteristiche simili a quelli in valutazione, prezzi contenuti in un intervallo compreso tra:

Per l'**appartamento**

- **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate di COSENZA — € 355,00 e € 820,00 al mq
  Abitazione di tipo economico — € 460,00 e € 660,00 al mq
- **Valore di mercato** — € 420,00 e € 630,00 al mq

Considerando il valore medio (€ 412,00 – € 703,00), si ha: **Quotazione : € 557,50/mq**.

Per la **legnaia e la soffitta**

- **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate di COSENZA — € 355,00 e € 820,00 al mq
  Box — € 355,00 e € 510,00 al mq
- **Valore di mercato (Magazzino)** — € 408,00 e € 586,50 al mq

Considerando il valore medio (€ 373,00 – € 639,000), si ha: **Quotazione : € 505,75/mq**.

Calcolo della superficie:

SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE	
LEGNAIA	Superficie utile 2,73 x 5,62 = 15,342 m^2 Superficie lorda 24,34 m^2
APPARTAMENTO 1° PIANO	Totale superficie utile appartamento 124,424 m^2. Superficie lorda 166,41 m^2
SOTTOTETTO	Totale superficie utile sottotetto 33,649 m^2 Superficie lorda 49,19 m^2
TOTALE	**Totale superficie utile appartamento 173,415 m^2.** **Superficie lorda 239,94 m^2.**

Totale somma superficie utile conv.: 239,94 mq

parametri (moltiplicazioni per coefficienti): **0,90**

STIMA	**superficie utile x parametri x quotazione**	
APPARTAMENTO	166,41 mq x 0,9 x 557,50 €/mq	**83'496,22 €**
LEGNAIA + SOFFITTA	(24,34 + 49,19) mq x 0,9 x 505,75€/mq	**33'469,02 €**

Dal punto di vista catastale, l'allegato C del DPR 138/98 comma 4 lettera b) recita testualmente: *"b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

- *del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
- *del 25 per cento qualora non comunicanti"*

Tenuto conto di quest'ultima affermazione, per il fabbricato oggetto della seguente consulenza, la stima dei vani accessori soffitta e legnaia va ulteriormente decurtata del 75%.
Il prezzo di stima della legnaia e della soffitta dovrà essere decurtato di **25'101,76 €** ed ammonta a **8'367,25 €**.

STIMA	VALORE
APPARTAMENTO	83'496,22 €
LEGNAIA + SOFFITTA	8'367,25 €
TOTALE	**91'863,47**

STIMA IMMOBILE (per arrotondamento) = 91'863,00 €

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti al valore sopra determinato, partendo dalle seguenti considerazioni:

- ❑ diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove, il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo, in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti;
- ❑ mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile, il valore del bene in vendita, in questi casi, trattandosi di alienazione forzosa del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta,;
- ❑ per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che potrebbero essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore, l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale) un referente al quale rivolgersi;
- ❑ l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte in perizia e senza aver potuto visitare l'unità immobiliare, rendendolo, di fatto, più cauto nel formulare l'offerta;
- ❑ l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- ❑ l'imposta viene pagata sul valore di aggiudicazione del bene, mentre in caso di alienazione volontaria, solitamente, l'imposta viene pagata sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti catastali che, risulta inferiore al valore di mercato, e comunque ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida;

- ❑ l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato, per il mancato rientro di quanto dovutogli, e sia all'esecutato per l'aumento degli interessi passivi, delle spese di pubblicazione sui quotidiani, delle spese legali ed altre formalità;
- ❑ l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene e quindi conseguenti aumenti di spese;
- ❑ le difformità riscontrate devono essere necessariamente regolarizzate;

Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera proprietà, il sottoscritto ritiene che il bene complessivamente debba avere **un valore a base d'asta ridotto del 15% e quindi pari a € 78'083,55, che arrotondato è pari a 78'000,00€.**

78'000,00 €

(settantottomila/00millesimi)

19) RISPOSTA 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 di 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).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto:

Appartamento contraddistinto da una superficie calpestabile pari a mq. 239,94 ubicato al piano primo di un fabbricato sito in Aprigliano (CS) al civico 8 di via San Giacomo, comprensivo di un vano adibito a legnaia posto al piano terra e da un sottotetto posto al terzo piano.

L'appartamento è composto di: ingresso-disimpegno che immette nella zona giorno e nella zona notte, da una cucina (**foto fig. n°7**), da un vano adibito a tinello (**foto fig. n° 8**) da un vano adibito a salone (**foto fig. n° 9**), una cameretta adibita a studio (**foto fig. n° 12**) contigua al salone con annesso bagnetto, un corridoio che immette nella zona vani accessori (**foto fig. n° 10**), un bagno di servizio (**foto fig. n° 13/14**), una seconda cameretta (**foto fig. n° 11**), una camera matrimoniale (**foto fig. n° 15/16**).

La legnaia è composta da un solo vano (**foto fig. n° 6**), mentre il sottotetto è composto da due vani (**foto fig. n° 17**).

Si riveda anche la documentazione fotografica allegata alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Confini:
L'immobile è confinante con la Via San Giacomo, con proprietà , con Via Comunale e con Vano Scala.

Riportato presso N.C.E.U. di Cosenza:
"**Foglio n°12 Particella n°127 subalterno n°8 graffata alla particella n°240 subalterno n°7** via San Giacomo n°8, p. T-1-3, z.c.1, cat. A/3, cl.1, vani 7,5, R.C. 193.67€".

Stato: occupato.

Prezzo in cifra tonda: € 78'000,00 (settantottomila **/00millesimi).**

Con tanto si ritiene espletato l'incarico affidato.

20) ELENCO ALLEGATI

La relazione è integrata da n° 52 allegati, di seguito elencati:

Allegato n°1 - Nomina CTU;
Allegato n°2 - Oggetto del mandato di consulenza;
Allegato n°3 - Elenco Immobili – Foglio n° 12 Particella n° 127;
Allegato n°4 - Visura Storica per immobile – Foglio n° 12 Particella n° 127 Sub 2;
Allegato n°5 - Visura Storica per immobile – Foglio n° 12 Particella n° 127 Sub 3;
Allegato n°6 - Visura Storica per immobile – Foglio n° 12 Particella n° 127 Sub 4;
Allegato n°7 - Visura Storica per immobile – Foglio n° 12 Particella n° 127 Sub 8;
Allegato n°8 - Ispezione ordinaria a pagamento per immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°4;
Allegato n°9 - Ispezione ordinaria a pagamento per immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°8;
Allegato n°10 - Visura Planimetrica relativa all'immobile censito al Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°7;
Allegato n°11 - Estratto di mappa del fabbricato;
Allegato n°12 - Convocazione 1° sopralluogo in data 26 luglio 2013;
Allegato n°13 - Ricevuta Raccomandata Avviso 1° sopralluogo ai Sigg.
Allegato 13 - bis - Ricevuta di ritorno Raccomandata Avviso 1° sopralluogo ai Sigg.

Allegato n°14 - Avviso 1° sopralluogo Banco di Napoli;

Allegato n°15 - Richiesta di accesso agli atti depositati presso il Comune di Aprigliano;
Allegato n°16 - Richiesta di accesso agli atti depositati presso il Settore Urbanistica ed il Settore Demografico-Anagrafe, tramite PEC;
Allegato n°17 - Richiesta di accesso agli atti depositati presso il Settore Urbanistica ed il Settore Demografico-Anagrafe, tramite FAX;
Allegato n°18 - Verbale di sopralluogo **n°01** del **26/07/2013**;
Allegato n°19 - Certificato di Destinazione Urbanistica con vincoli ed estratto planimetrico della zonizzazione;
Allegato n°20 - Licenza di costruzione con data 30/09/1971 protocollo n°1693;
Allegato n°21 - Richiesta di certificazione lavori di "*riattazione e di ammodernamento*" con data 13/04/1973 protocollo n°634;
Allegato n°22 - Stralcio della zonizzazione relativa al Piano Regolatore Generale vigente;
Allegato n°23 - Situazione di famiglia storico del sig.
Allegato n°24 - Stato di famiglia del sig.
Allegato n°25 - Convocazione 2° sopralluogo in data **30 luglio 2013**;
Allegato n°26 - Ricevuta Raccomandata Avviso 1° sopralluogo ai Sigg.
Allegato 26 - bis - Consegna Raccomandata Avviso 1° sopralluogo ai Sigg.
Allegato n°27 - Avviso 2° sopralluogo Banco di Napoli;
Allegato n°28 - Avviso 2° sopralluogo Comando Carabinieri di Aprigliano;
Allegato n°29 - Verbale di sopralluogo **n°02** del **09 agosto 2013**;
Allegato n°30 - Richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio;
Allegato n°31 - Richiesta di un parere in materia urbanistica al Settore Urbanistico del Comune di Aprigliano;
Allegato n°32 - Sollecito parere in materia urbanistica al Settore Urbanistico del Comune di Aprigliano;
Allegato n°33 - Risposta del Comune di Aprigliano a mezzo raccomandata;
Allegato n°34 - Risposta del Comune di Apriglianoa mezzo fax;
Allegato n°35 - Verbale di sopralluogo **n°03** del **13 agosto 2013**;
Allegato n°36 - Rilievo planimetrico;
Allegato n°37 - Contratto di mutuo e rapporto estimativo del 06/08/2012;
Allegato n°38 - Trasmissione verbale del sopralluogo n° 3 e avviso di nuovo sopralluogo al Banco di Napoli
Allegato n°39 - Verbale di sopralluogo **n°04** del **06 settembre 2013**;
Allegato n°40 - Elenco subalterni relativa al fabbricato censito sul Foglio 12 particella 240;
Allegato n°41 - Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°6;
Allegato n°42 - Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°1;
Allegato n°43 - Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°5
Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°6
Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°6
Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°9, graffato alla particella n°240 subalterno n°10
Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°2
Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°2
Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°3
Visura storica relativa all'immobile: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°4
Allegato n°44 - Visura planimetrica: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°6;
Allegato n°45 - Visura planimetrica: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°3;
Allegato n°46 - Visura planimetrica: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°1;

Allegato n°47 - Visura planimetrica: Foglio n°12 Particella n°240 Subalterno n°9;
Allegato n°48 - Visura planimetrica: Foglio n°12 Particella n°127 Subalterno n°9;
Allegato n°49 - Ispezione ordinaria di una formalità del 24/11/1995 avente repertorio n°42609;
Allegato n°50 - Trasmissione, a mezzo PEC, di una copia del verbale di sopralluogo n°4 al Banco di Napoli;
Allegato n°51 - Visione della partita n°345 relativa al foglio 12 del Comune di Aprigliano;
Allegato n°52 - Rilievo Planimetrico.

21) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La relazione è integrata da una documentazione fotografica relativa a tre dei sopralluoghi effettuati:

1° SOPRALLUOGO – 26/Luglio/2013
2° SOPRALLUOGO – 09/Agosto/2013
3° SOPRALLUOGO – 13/Agosto/2013
4° SOPRALLUOGO – 6/Settembre/2013

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 37 pagine dattiloscritte oltre allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Rende, 15/10/2013

ta: 15/07/2013 - n. CS0146983 - Richiedente CITREA ORESTE CTU

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0081227 del 14/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Aprigliano

Via San Giacomo civ. 114

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 240
Subalterno: 7

Compilata da:

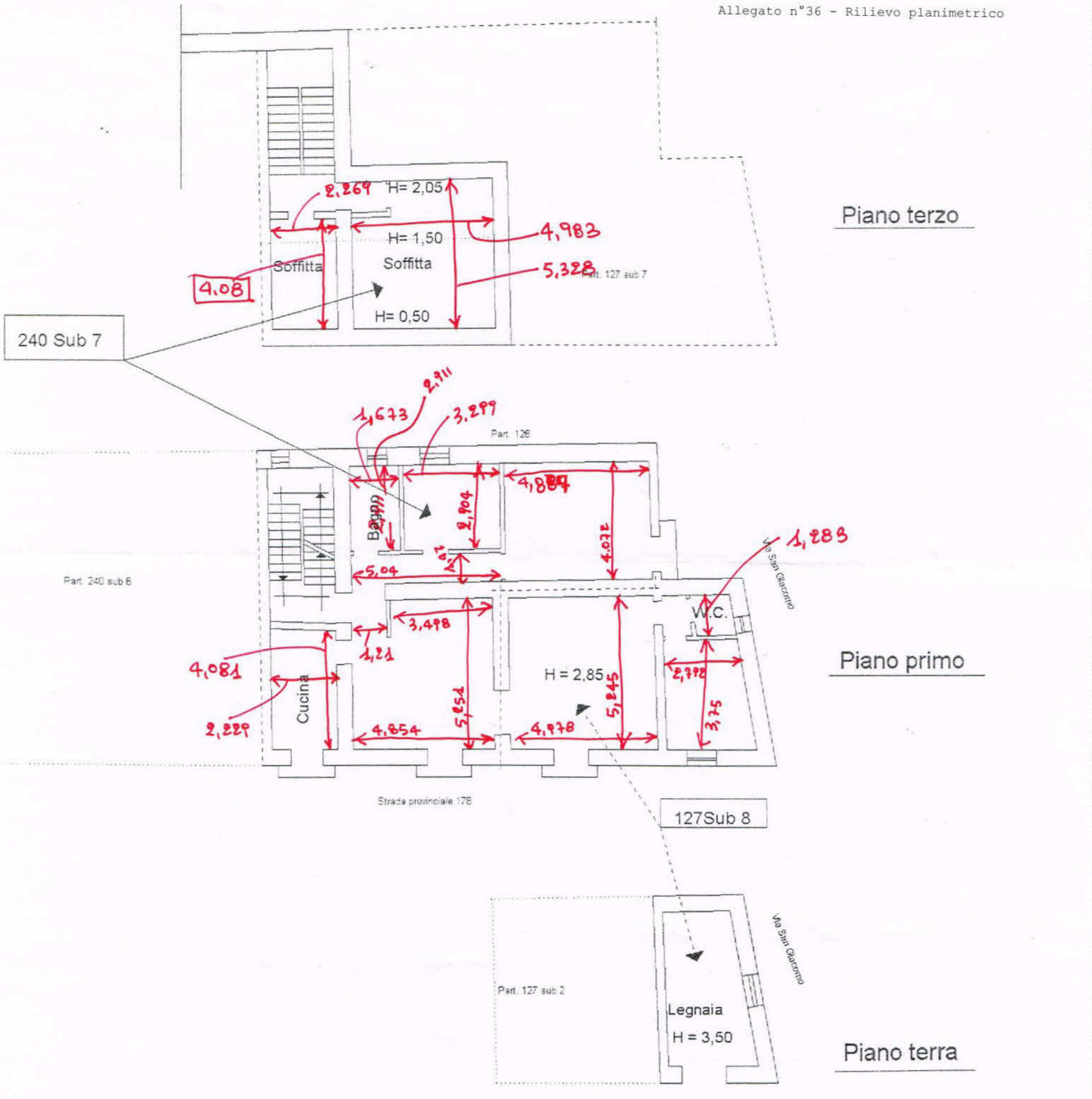
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza N. 2112

Rilievo del 13/08/2013

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Allegato n°36 - Rilievo planimetrico

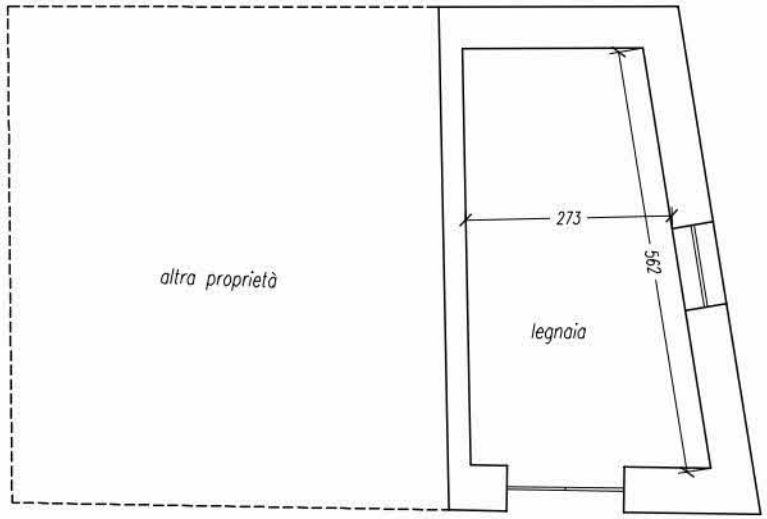


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2013 - Comune di APRIGLIANO (CS) - Foglio: 12 - Particella: 240 - Subalterno: 7 -
VIA SAN GIACOMO n. 114 piano: T-1-3;

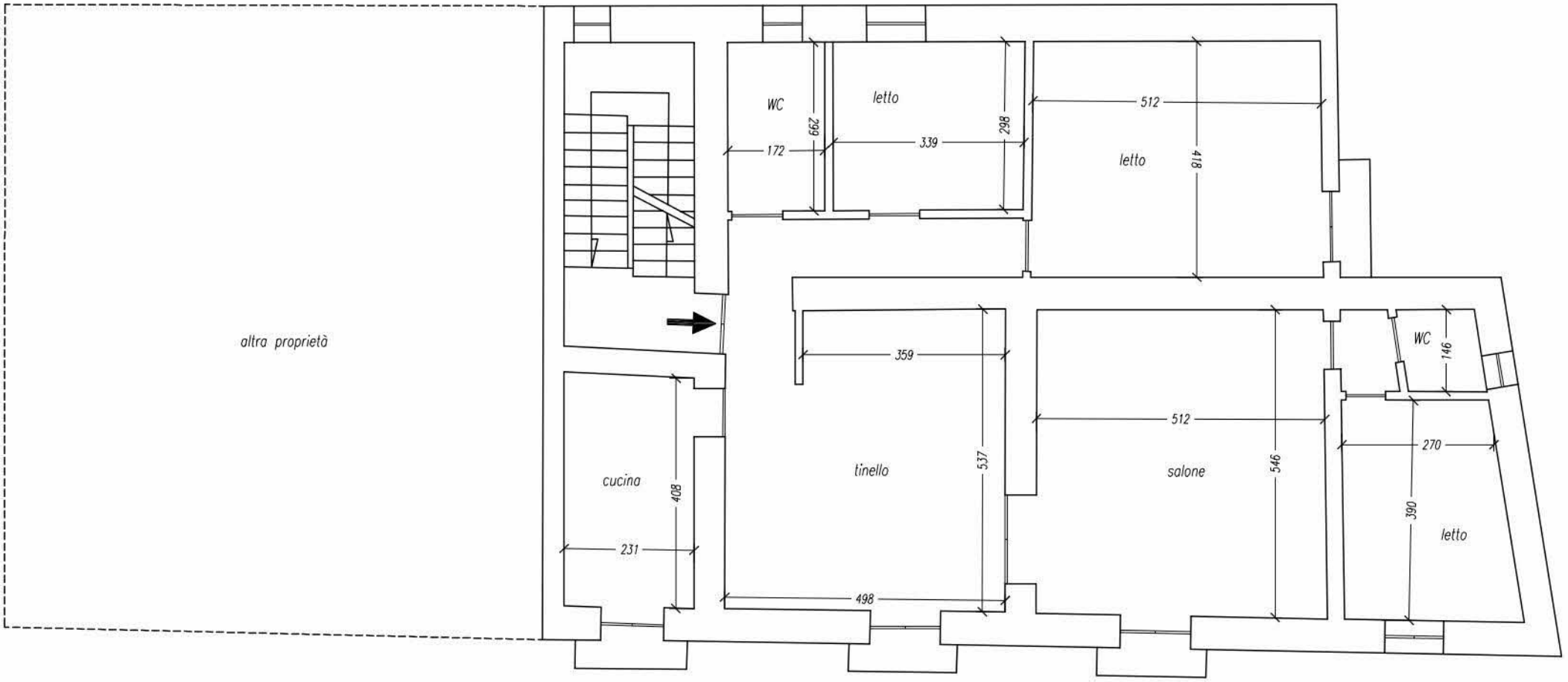
Ultima Planimetria in atti

Data: 15/07/2013 - n. CS0146983 - Richiedente CITREA ORESTE CTU
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

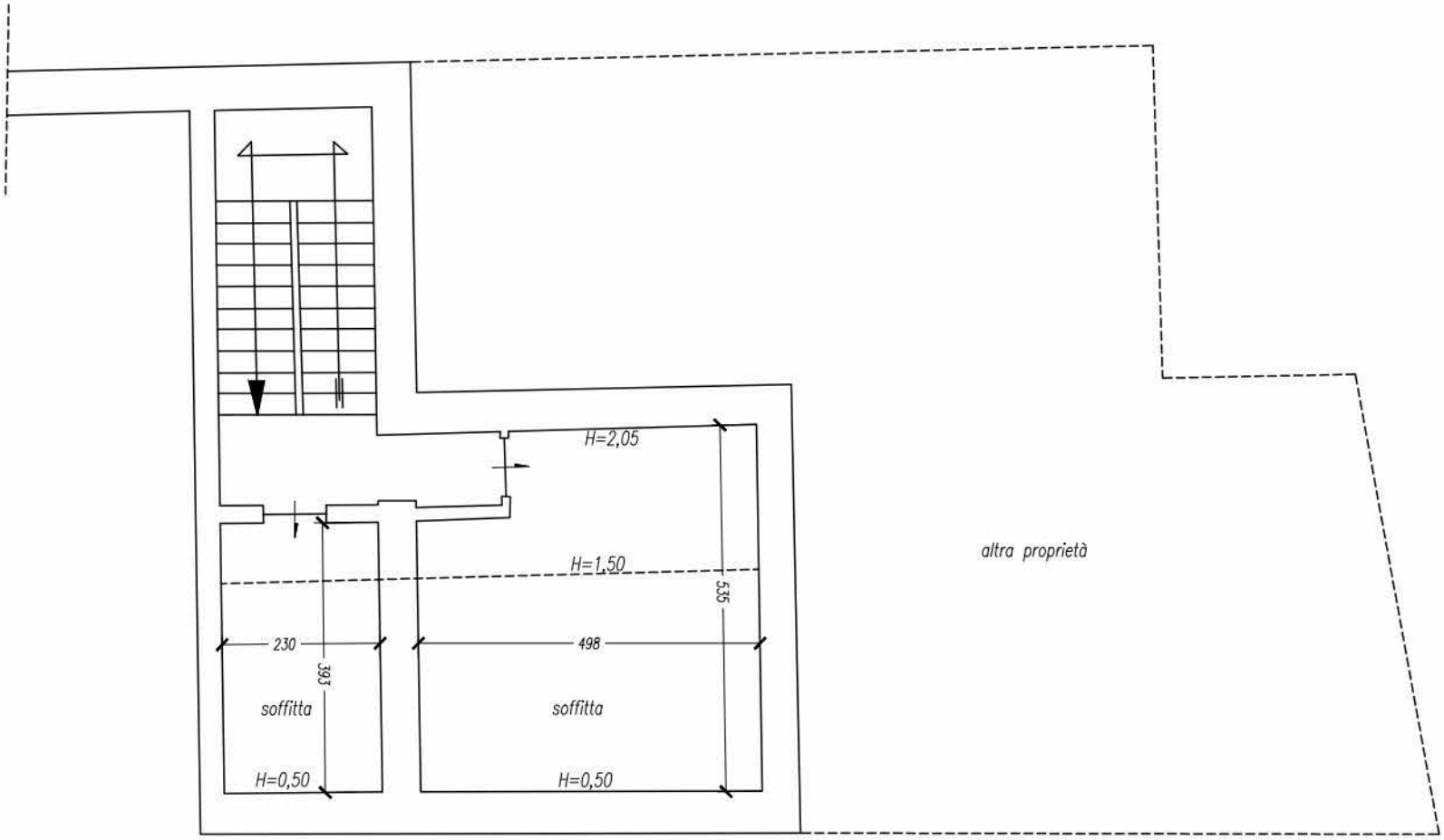
Piano terra



Piano primo


altra proprietà
WC
172
299
letto
339
298
512
letto
418
359
tinello
537
cucina
408
231
498
512
salone
546
WC
146
270
390
letto

Piano terzo


H=2,05
H=1,50
535
230
498
393
soffitta
soffitta
H=0,50
H=0,50
altra proprietà

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare RE: n°187/2011
Creditore: Banco di Napoli spa
Debitori:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Francesca GOGGIAMANI

C.T.U.: Ing. Oreste CITREA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig n°1 – Vista Aerea di Aprigliano e Localizzazione Fabbricato

1° SOPRALLUOGO – 26/Luglio/2013



Fig n°2.1 – Ingresso Fabbricato



Fig n°2.2 – Ingresso Fabbricato e Vista di una porzione della facciata



Fig n°2.3 – Vista di una porzione della facciata del fabbricato



Fig n°2.4 – Ingresso Fabbricato e Vista di una porzione della facciata

2° SOPRALLUOGO – 13/Agosto/2013

PIANO TERRA – LEGNAIA



Fig n°3.1



Fig n°3.2

APPARTAMENTO 1° PIANO



Fig n°4.1 – Cucina



Fig n°4.2 – Cucina

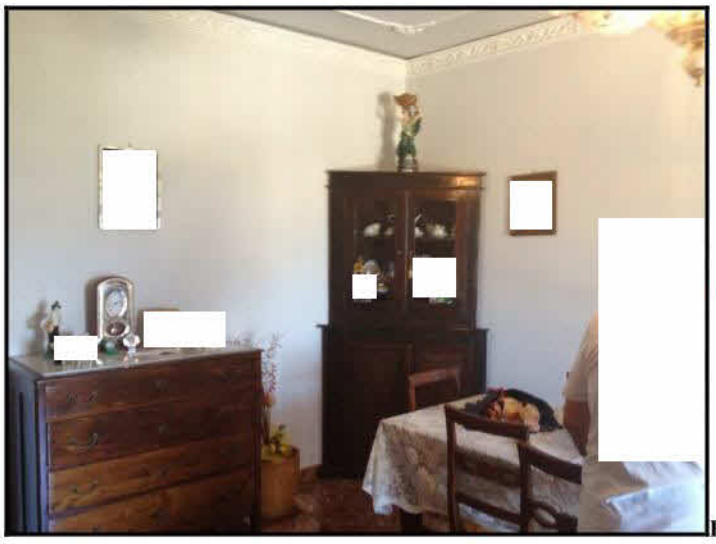


Fig n°5.1 – Tinello



Fig n°6.1 – Tinello



Fig n°6.2 – Soggiorno

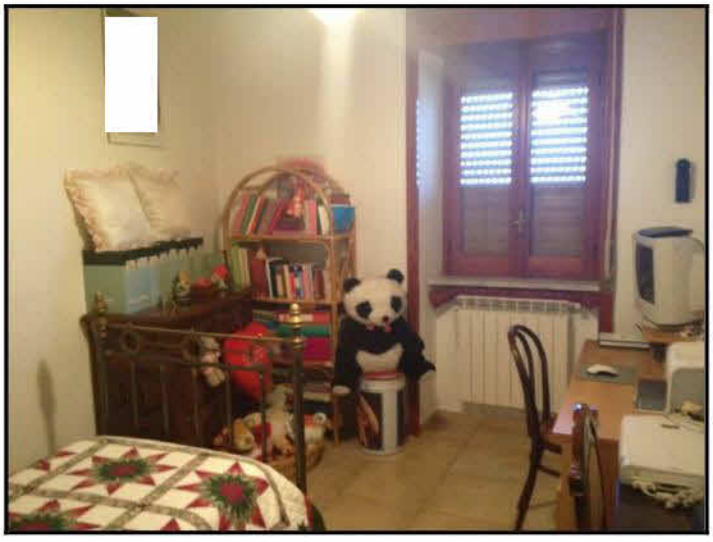


Fig n°7.1 – Camerettsa 2



Fig n°8.1 – Bagno 1



Fig n°8.2 – Bagno 2



Fig n°8.3 – Bagno 2



Fig n°9.1 – Corridoio

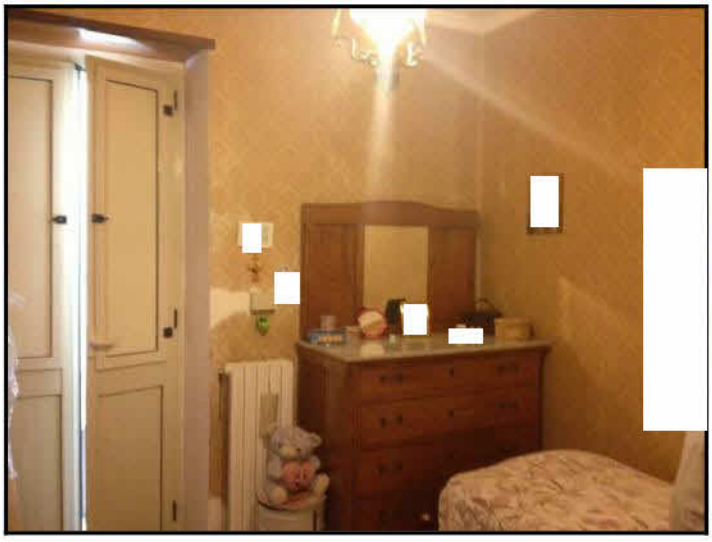


Fig n°10.1 – Camerettsa 1

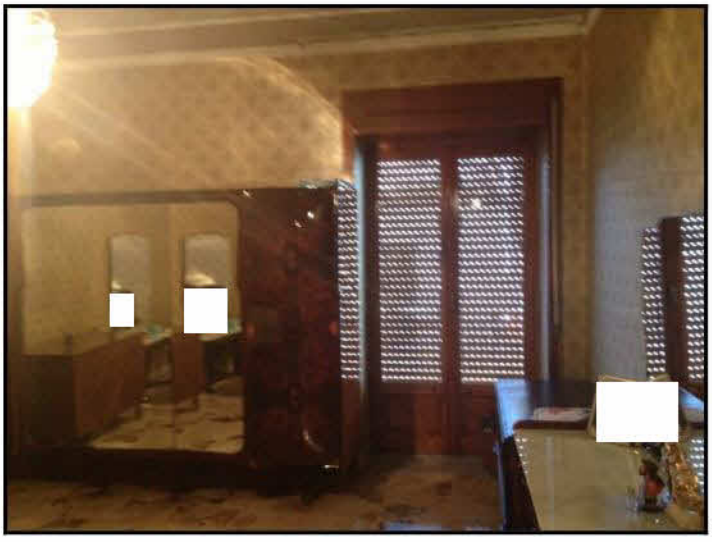


Fig n°11.1 – Stanza Matrimoniale



Fig n°11.2 – Stanza Matrimoniale

FACCIATE ESTERNE



Fig n°12.1



Fig n°12.2



Fig n°12.3



Fig n°12.4



Fig n°12.5



Fig n°12.6

SOTTOTETTO



Fig n°13

3° SOPRALLUOGO – 6/Settembre/2013

FACCIATA ESTERNA



Fig n°14.1

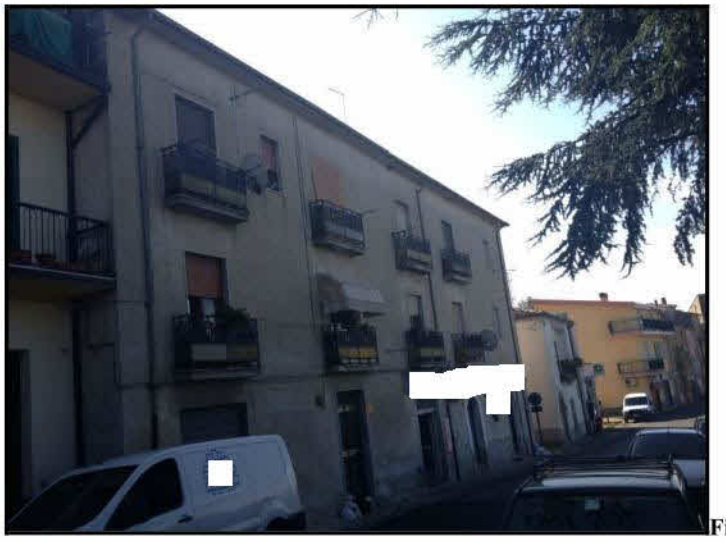


Fig n°14.2

Rende, 15/10/2013