

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA  
Sezione Esecuzione Immobiliare

**G.E. D.RE GIORGIO PREVITE**

**Causa n. 98/2017 - R.G.E.**

Banca : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
contro  
\*\*\*\*\* + altri

Relazione di consulenza tecnica

**Il C.T.U.**  
**Ing. Giampaolo Garofalo**

## Indice

1. **Premessa** ..... pag. **3**
2. **Risposte ai quesiti e conclusioni** .... pag. **6**

### Elenco degli allegati

***Allegato n. 1*** : rilievo fotografico;

***Allegato n. 2*** : verbale del sopralluogo;

***Allegato n. 3*** : documentazione catastale;

***Allegato n. 4*** : documentazione comunale .

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.re Giorgio Previte ha conferito, con ordinanza del 01/10/2018 al sottoscritto Dott. Ing. **Giampaolo Garofalo**, con studio tecnico sito in Casali del Manco (CS) loc. Trenta Via P. Nenni n° 18, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare contraddistinta **con il N° 98/2017 del R.G.E. , promossa ad istanza dalla Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro il Sig.ri \*\*\*\*\* (debitori).**

**In occasione del giuramento svoltosi il 29/10/2018**, al sottoscritto erano richiesti i seguenti quesiti :

- 1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod.proc.civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e 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 riguardano 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'art. 30 D.P.R. 6/6/2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amm.ne competente, della relativa richiesta;*
- 4) *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*
  - a) *Ubicazione, comune , località, n. civico, scala, piano, interno;*

- b) caratteri generali e tipologici, interne ed esterne;*
  - c) superficie calpestabile in mq;*
  - d) confini e identificazione catastale;*
  - e) eventuali pertinenze e accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
  - f) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici ed elettrici);*
  - g) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, 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 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 sua univoca identificazione;*
  - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
  - c) Se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *Indichi la conformità o meno della costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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, 5° comma D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28/2/1985, n. 47 ;*
- 9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi lo stesso 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 fosse necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi lo stesso*

*dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3/6/1940, 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 risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione 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 analienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventualmente 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 a 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 forfettario 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) *Redigere un prospetto riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, nel quale riporti:*

- a) la descrizione dei lotti pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale ed il 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.*

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO N° 1:**

I beni oggetto della presente perizia sono completi nella loro documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma cod. proc. civ. e consistono in :

1. un appartamento per civile abitazione al terzo piano di un edificio in c.a. ;
2. due soffitte non abitabili ad altezza variabile nello stesso edificio.

### **QUESITO N° 2:**

1. Ipoteca volontaria a garanzia di concessione mutuo fondiario numero repertorio 274219/45833 del 10/05/2004 (Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. );
2. Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili numero di repertorio 495 del 03/03/2017 (Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ).

### **QUESITO N° 3:**

Sono state acquisite ed allegate alla presente le seguenti mappe censuarie nel comune di Mendicino (CS):

1. Planimetria, scala 1:200 appartamento F. 11 – p.lla 573 – sub. 18 Cat. A/3 ;
2. Planimetria, scala 1:200 soffitta ad altez. variabile F. 11 – p.lla 573 – sub. 15 Cat. C/2;
3. Planimetria, scala 1:200 soffitta ad altez. variabile F. 11 – p.lla 573 – sub. 16 Cat. C/2.

#### QUESITO N° 4:

Gli immobili pignorati sono tre facenti parte dello stesso fabbricato e precisamente : un appartamento e due soffitte non abitabili, ubicati nel comune di Mendicino, \*\*\*\*\* , piano terzo per l'appartamento. Per quanto attiene le due soffitte, non abitabili, sono poste al piano quarto (sottotetto) dello stesso edificio. La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 85,30 mq con un'altezza di circa 2,80 m ; mentre quella delle soffitte, non abitabili, in totale di circa 55,00 mq, ha una altezza variabile tra 2,40 m e 0,50 m . L'appartamento confina con il vano scala ed altro appartamento ad est e con lo spazio condominiale per le restanti parti. Lo stesso risulta identificato al catasto del comune di Mendicino (CS) al foglio n. 11 p.lla 573 sub. 18.

Le soffitte sono identificate al catasto dello stesso comune al foglio n. 11 p.lla 573 sub. 15 e sub. 16; le stesse fanno parte dello stesso fabbricato, la soffitta, sub. 16, confina ad est con la soffitta dello stesso proprietario (sub. 15) e vano scala, a sud ed a ovest con spazio condominiale, mentre, a nord con altra proprietà. La soffitta, sub. 15, confina ad est con altra proprietà, a sud con spazio condominiale, ad ovest con stessa proprietà (sub. 16) e a nord con vano scala.

Si fa rilevare che le suddette soffitte , sub. 15 e sub 16 sono state unite, arbitrariamente, tramite una apertura a cui è stata posta una porta in legno, mentre, le aperture per l'accesso dal vano scala dell'edificio sono state chiuse, senza autorizzazione, con una muratura. Infatti alle stesse, oggi, vi si accede tramite una apertura fatta al solaio del vano cucina dell'appartamento con una scala in acciaio e legno.

Il fabbricato di cui fanno parte i suddetti immobili è costituito da un edificio a quattro piani fuori terra più un piano seminterrato con una struttura in c.a. del tipo a travi e pilastri; i solai sono in c.a. con elementi di alleggerimento in laterizio. Per quanto attiene all'appartamento gli infissi esterni ed interni sono in legno e versano in condizioni mediocri, mentre, l'impianto termico è autonomo con corpi scaldanti in ghisa ed una caldaia a gas. L'impianto elettrico è a norma e versa in condizioni accettabili. I pavimenti sono in monocottura ed i servizi igienici sono mediocri. Nelle soffitte il sottoscritto ha notato diversi punti in cui vi sono macchie di umidità e di condensa, i pavimenti delle soffitte sono anch'esse in monocottura, esiste solo l'impianto elettrico che versa in condizioni "normali" . La zona è completamente urbanizzata e offre qualche servizio, infatti, in prossimità degli immobili troviamo: negozi al dettaglio e una farmacia. I collegamenti viari risultano sufficienti; altrettanto si può dire per la vicinanza al centro del paese di Mendicino ed al capoluogo di provincia (cira 6 Km) .

### QUESITO N° 5:

I dati indicati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale dei beni.

### QUESITO N° 6:

Non è necessario variare e aggiornare le planimetrie catastali ma bensì vanno ripristinate le condizioni preesistenti dei due sottotetti e del soffitto della cucina, perché non sanabili urbanisticamente. Infatti, i suddetti sottotetti, in origine accessibili dal vano scala del fabbricato, oggi risultano unite da una porta interna e non fruibili dal vano scala, mentre, sono raggiungibili dall'appartamento con una scala interna in acciaio e legno.

### QUESITO N° 7:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella di edifici per civile abitazione per il primo immobile e soffitte non abitabili, quindi di pertinenza, per il secondo ed il terzo.

### QUESITO N° 8:

Gli immobili, oggetto della presente relazione, risultano conformi alle autorizzazioni ed esiste la dichiarazione di abitabilità rilasciata dal comune di Mendicino CS il 29/04/1998 che viene allegata alla stessa. E' da fare presente, però, che vanno ripristinate le condizioni preesistenti dei due sottotetti e del soffitto della cucina, perché non sanabili urbanisticamente. Infatti, le soffitte risultano unite e non fruibili dal vano scala del fabbricato, mentre, oggi sono raggiungibili dall'appartamento. Dalla cucina dello stesso vi è una apertura, sul solaio della stessa e con una scala, in acciaio e legno, si raggiunge il piano quarto sede delle soffitte non abitabili.

Eseguire i suddetti lavori di ripristino delle condizioni preesistenti degli immobili, a mio avviso, ci vorrà una spesa di circa € 5'000,00 .

### QUESITO N° 9:



E' possibile vendere gli immobili in un unico lotto in quanto gli stessi, anche se sono identificati con tre planimetrie catastali, fanno parte di un unico complesso abitativo. Infatti, si fa presente che le soffitte sono di pertinenza all'appartamento sottostante .

#### QUESITO N° 10:

Si procede alla stima degli immobili non ricadendo lo stesso nel caso descritto dal quesito.

#### QUESITO N° 11:

Gli immobili risultano liberi da contratti di locazione e/o atti privati essendo gli stessi occupati dai debitori : \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e da

#### QUESITO N° 12:

L'immobile non risulta occupato dal coniuge, essendo gli stessi occupati dai debitori non separati: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e da

#### QUESITO N° 13 e 13/bis:

Non esistono vincoli per gli immobili descritti. Il sig. \*\*\*\*\* ha dichiarato che gli oneri di natura condominiale per l'appartamento e le soffitte ammontano ad una spesa mensile che viene divisa equamente, senza tabelle millesimali, fra i condomini ed è mediamente di circa 20 €/mese con un importo annuo di circa € 240,00 .

#### QUESITO N° 14:

Premesso che l'immobile suddetto non versa in condizioni "normali", per quanto riguarda l'appartamento, ed anche per le soffitte non abitabili, che sono adibite a ripostiglio (sub. 16 e sub. 15) nelle quali sono state notate, dal sottoscritto, macchie di umidità e di condensa alle pareti esterne ed al soffitto, per cui si opererà una adeguata correzione del prezzo di mercato desunto per considerare tali problematiche . Si procede ad una stima a **comparazione** di immobili simili in condizioni **normali**, come da opportune ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto, nella zona ed in zone limitrofe, per immobili similari con la stessa consistenza e destinazione d'uso. Le informazioni sono state effettuate presso diverse agenzie immobiliari verificando i valori di mercato di diversi borsini immobiliari e non solo :

- Agenzia "solovendita" C.so Fera (CS), valori per la zona compresi tra 610,00 €/mq ed 830,00 €/mq per l'appartamento, ed 270,00 €/mq - 320,00 €/mq per le soffitte;

- Agenzia Tecnocasa via Falcone, 158 Cosenza; valori per la zona compresi tra 640,00 €/mq ed 850,00 €/mq, per l'appartamento ed 280,00 €/mq - 350 €/mq per le soffitte;
- Agenzia Gallo case, V.le degli Alimena Bernardino Cosenza, valori per la zona compresi tra 680,00 €/mq ed 900,00 €/mq, per l'appartamento ed 280,00 €/mq - 360 €/mq per le soffitte;

considerando che l'immobile versa in condizioni quasi sufficienti e operando un abbattimento di circa il 10 % sulla media dei prezzi di compravendita reali, che risulta essere di € 720 per l'appartamento e di € 320 per le soffitte, si è stimato un prezzo di mercato di circa EURO/MQ **650,00** per l'appartamento e di EURO/MQ **290,00** per le soffitte . Quindi il valore complessivo sarà :

- mq 85,30 x €/mq 650,00 = € 55'445,00 per l'appartamento.
- mq 55,00 x €/mq 290,00 = € 15'950,00 per le soffitte.

**In totale i tre immobili avranno un valore complessivo di € 71'395,00 diconsi euro settantunamilatrecentonovantacinque.**

A questo valore vanno detratte le spese di adeguamento e di ripristino strutturale e urbanistico di € **5'000,00** avremo un valore finale di :  
**€ 71'395,00 - € 5'000,00 = € 66'395,00 diconsi euro sessantaseimilatrecentonovantacinque.**

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15 % sul valore stimato dei beni si avrà il valore finale netto dei suddetti:

**€ 56'435,75 che in c.t. diventano € 56'400,00 diconsi euro cinquantaseimilaquattrocento.**

## **CONCLUSIONI :**

Concludendo, secondo il parere del sottoscritto, gli immobili di cui sopra hanno una stima complessiva di **€ 56'400,00 diconsi euro cinquantaseimilaquattrocento.**

Il sottoscritto fa notare al Sig. G.E. che il ritardo nella consegna della presente relazione è dovuto alla oggettiva difficoltà nel reperire i dati comunali. Infatti, solo il 18/01/2019, dopo ben due mesi dalla richiesta, l'ufficio preposto del comune di Mendicino trovava il fascicolo dei suddetti immobili ed il sottoscritto li visionava e ne chiedeva copia il 19/01/2019.

Nella speranza di aver contribuito al raggiungimento della verità Distinti Saluti.

IL C.T.U.

Cosenza li 04/03/2019

*Ing. Giampaolo Garofalo*