

## RELAZIONE DEL CTU

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N. 82/2007 G.E. Dott. GRECO

CONTRO

PROMOSSA da BANCA di CREDITO COOPERATIVO di San Vincenzo La Costa, Società Cooperativa s.r.l.

La sottoscritta Donatella PANSA con studio in San Pietro in Guarano alla Via Terratelle n. 13  
In data 25.06.2010 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalle trascrizioni del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;*  
*la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:*
  - a) *Ubicazione;*
  - b) *Caratteri generali e tipologici;*
  - c) *Estensione;*
  - d) *Identificazione catastale;*
  - e) *Confini;*
  - f) *Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
  - g) *Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione del possesso;*
  - h) *Situazione urbanistica precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, etc.;*
- 2) *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia ( e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
- 3) *Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del cod. proc. civ. eventualmente completandola ( in particolare ricostruendo ala continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);*
- 4) *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare la quota pignorata;*
- 5) *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*



- 6) Indicare il regime fiscale in cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
- a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
  - b) Le limitazioni legali, anfitesi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Il giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U. . :

- Provveda ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. di atti del cod. proc. civ.



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Presa visione degli atti e dei documenti il giorno nove del mese di Luglio alle ore 17,00 previo comunicazione mi sono recata presso l'immobile oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Roggiano Gravina alla Via Francesco Cilea N. 13 per effettuare il sopralluogo ed i relativi rilievi. Allegato n. 1

## 1° QUESITO

Oggetto del pignoramento sono i seguenti beni:

- 1) Fabbricato sito in Via Francesco Cilea n. 13 Comune di Roggiano Gravina
- 2) Appezamento di terreno foglio 20 prt.IIe 208, 259, 371, Comune di Roggiano Gravina
- 3) Appezamento di terreno foglio 20 prt.IIe 278, 317, Comune di Roggiano Gravina

## 1- FABBRICATO

### DESCRIZIONE

L'immobile locato in Via Francesco Cilea n. 15 come risulta da nuova numerazione, si sviluppa su due livelli un piano terra ed un piano primo collegati da una scala interna.

Dati Catastali:

Agenzia del territorio – Catasto Fabbricati – Comune di Roggiano Gravina. Allegato n. 4

Foglio	Part.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
33	2238	1	A/3	2	7,5 vani	€. 426,08





Foto n. 1 Prospetto lato Via F. Cilea

Il fabbricato confina con: Via Francesco Cilea , con foglio 33 part.lla 1827 di proprietà  
1, 681 di proprietà e 1816,1815,1807 censite come ente urbano e non  
ancora riportate con intestazioni catastali è di piena proprietà della sig.ra

. Il bene a lei proveniva in forza dell'atto di compravendita del  
04/06/2004 , a rogito del notaio Riccardo Scornajenghi rep. 67207 trascritto presso l'agenzia del  
Territorio di Cosenza in data 28/06/2004 al n. 11863 . Allegato n. 9

Si sviluppa su due livelli, un piano terra e piano primo più il sottotetto

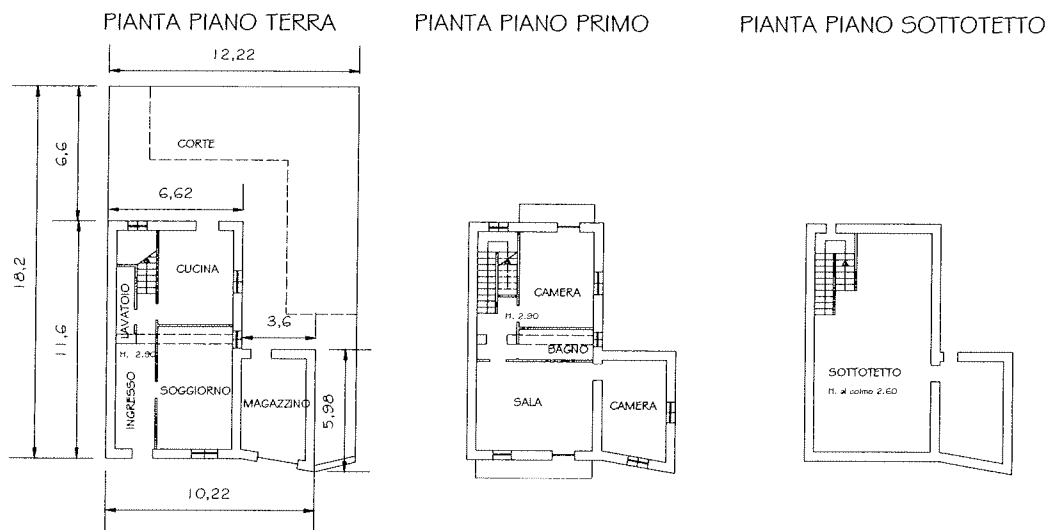
Il piano terra è composto da un vano di ingresso, un soggiorno, una cucina un sottoscala adibito  
a bagno lavatoio, dal vano scala per l'accesso al piano superiore ed un magazzino. Inoltre  
dalla cucina si accede ad un piccola corte interna;

al piano primo troviamo un piccolo disimpegno, una camera da letto matrimoniale con balcone,  
una seconda camera più piccola alla quale vi si accede direttamente dalla sala anch'essa con  
balcone, un bagno e la porta di accesso alla scala che porta al piano sottotetto;

il piano sottotetto al quale si accede dal vano scala situato al piano primo è utilizzato come  
locale di sgombero e ripostiglio.

Di seguito viene riportato il rilievo effettuato sul posto:





Il fabbricato strutturalmente in muratura di mattoni pieni è dotato di impianto idrico funzionante, impianto di scarico allacciato alle fognature comunali, regolare impianto elettrico anche se necessita di revisione per adeguamento alla legge 46/90. L'impianto di riscaldamento non è presente a parte due caminetti al piano terra uno in cucina e uno in soggiorno.

Gli infissi sono di diverso tipo, in legno di abete con persiana esterna, in ferro e in alluminio con tapparelle tutti a vetri semplici e soglie in marmo, le porte interne in formica la porta di ingresso in legno i pavimenti del piano terra e la scala sono in marmo, i pavimenti del piano primo in ceramica. I rivestimenti del bagno in ceramica. Sia all'interno che all'esterno le finiture sono di scarso pregio. Il tetto è in travi di legno e tegole .

Internamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni, anche se gli infissi sono in parte sconnessi ed il tetto non è in buone condizioni. All'esterno si notano varietà di interventi forse in tempo diversi. Presenta in generale un livello di manutenzione molto scarso.





Foto n. 2 Prospetto lato Via F. Cilea



Foto n. 2 Corte Interna





Foto 3- 4 Prospetto lato Corte



Foto 4 - 5 Interni piano Terra





7



Foto 8 – 9 Interni piano I





Foto 10 – 11 Particolari esterni diversità di interventi



Foto 12 Sottotetto

**La superficie lorda per piano è:**

Piano terra: mq. 76,30  
magazzino: mq. 20,60;  
piano secondo: mq. 97,20  
sottotetto: mq. 97,20  
balconi: mq. 8,40;  
area corte e giardino orto: mq. 126,50;

L'edificio è collocato all'interno del centro storico zona riportata nel **PSC** Piano Strutturale Comunale Approvato con Delibera di Consiglio n. 26 del 22/05/2009 pubblicato sul BURC n. 31 del





31.07.2009 come **TU1** (ambito con realizzazioni dal 1945 al 1987 – Interessa le zone del territorio con caratteristiche di quasi saturazione, zone B in fase di completamento e nelle quali sono chiaramente prefigurate le infrastrutture e la disposizione dei lotti edificati).

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dalla proprietaria

## 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

Sito nel Comune di Roggiano Gravina alla c/da Serre Corso, esteso per ettari uno, are 4 e centiare 50 (Ha 1.04.50), confinante con le part.lle 299,300,260,372,209, di proprietà una strada interpoderale, e una strada comunale. Censito al catasto terreni (visure già riportate tra gli allegati) del Comune di Roggiano Gravina al foglio 20, p.lle:

**208** seminato arb. cl.5 Ha 0.58.10 Rendita D. €. 5,10, Rendita agricola €. 1,8

**259** uliveto cl.3 Ha 0.43.30 Rendita D €. 7,83, Rendita agricola €. 10,06.

**371** vigneto cl.2 Ha 0.03.10 Rendita D €. 1,52, Rendita agricola €. 1,04.

Tali dati corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento fatta eccezione per i nominativi dei confinanti.

E' di forma regolare, pianeggiante, direttamente e comodamente accessibile dalla strada comunale, per la maggior parte coperto con piante di ulivo di vecchio impianto in buono stato, presenta solo una piccola parte coltivate a seminativo (orto), alcune piante di quercia e di fico ed una parte residuale di vigneto semi abbandonato. Ubicato in una zona a prevalenza esclusivamente agricola, con case sparse, senza opere di urbanizzazione e servizi.



### 3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

Sito nel Comune di Roggiano Gravina alla c/da Serre Corso, esteso are 53 e centiare 50 (Ha 0.53.50), confinante con le part.ile 408,274, di proprietà \_\_\_\_\_ con part.ile 44, 45 di proprietà \_\_\_\_\_, con le part.ile 68,522,520,70 di proprietà \_\_\_\_\_, con le part.ile 67,279 di proprietà eredi \_\_\_\_\_ Censito al catasto terreni (visure già riportate tra gli allegati) del Comune di Roggiano Gravina al foglio 20, p.ile:

278 uliveto cl.2 Ha 0.44.35 Rendita D. €. 12,60, Rendita agricola €. 12,60.

317 uliveto cl.2 Ha 0.09.15 Rendita D. €. 2,60, Rendita agricola €. 2,60.

Tali dati corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento fatta eccezione per i nominativi dei confinanti.

E' di forma regolare, solo per un tratto pianeggiante, per la restante parte molto scosceso, non direttamente accessibile dalla strada comunale ma si può raggiungere da una strada interpoderale sterrata attraversando il terreno di altra proprietà. E' per la maggior parte adibito ad uliveto, con diverse piante di ulivo di vecchio impianto ma in buono stato, non presenta parti coltivate e ci sono zone marginali invase da infestanti. Ubicato in una zona a prevalenza agricola, con case sparse, senza opere di urbanizzazione e servizi.



L'immobile ed i terreni alla data di trascrizione del pignoramento (25/06/2007) erano nella piena di proprietà dell'esecutato. Il bene proviene da atto di compravendita del 04/06/2004 repertorio n. 67207 registrato a Cosenza il 18/06/2004 al n. 1203 serie 1 redatto dal notaio Riccardo Scornajengi già riportato tra gli allegati



## 2° QUESITO

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Roggiano Gravina è emerso che la realizzazione del fabbricato è stata iniziata con regolare licenza edilizia n. 6 del 14.11.1969 per un fabbricato per civile abitazione di piani 2 e dimensioni 11,50x5,90. Autorizzazione del Genio Civile del 24.10.1969 n. 25949. Ma gli atti della concessione edilizia risultano in difformità con il rilievo effettuato dalla sottoscritta il giorno 08 del mese di Luglio 2010 e con dati catastali. Le difformità riscontrate si possono ricondurre a due tipologie:

- a) Opere abusive non in contrasto con le norme urbanistiche vigenti (parte di fabbricato e sopraelevazione) realizzate in presenza di permesso di costruzione e quindi sanabili;
- b) Opere realizzate in totale assenza di atto autorizzatorio ed in contrasto con le norme urbanistiche vigenti e quindi non sanabili.



L'atto autorizzativo originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato su due piani con h. 4.50 e dimensioni 11.50x5.90. su un terreno di 212mq per una cubatura complessiva di 313,29. La parte a mio avviso in parziale difformità ma sanabile riguarda la variazione della linea di gronda da 4,50 a 6,60 creando un piano abitabile non previsto (variazione di destinazione d'uso) e la parziale differenza delle dimensioni in pianta che porta ad avere una cubatura superiore a quelle prevista in origine. Ma l'abuso potrebbe rientrare negli interventi ammessi nella zona di appartenenza del fabbricato. E riportato in seguito l'art. 12 delle norme di attuazione del PSC:

### *Art. 12 - TU1 - Interventi ammessi*

*1. In tutto l'ambito (TU1), nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi, con intervento diretto, i seguenti interventi edilizi:*

- Manutenzione Ordinaria,
- Manutenzione Straordinaria,
- Risanamento Conservativo,
- Ristrutturazione Edilizia
- Cambio d'Uso (con e senza opere)
- Demolizione,
- Ampliamento
- Nuova edificazione

### *2. Norme generali*

*Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:*

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del REU e del POT relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del REU
- Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal REU.

### *3. Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero*

- Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 30% della SF al lordo della superficie coperta;
- Interventi di ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 20% della SF al lordo della superficie coperta (misura sull'intero lotto, compresa la parte già edificata);
- Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della



superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 30% della SF al lordo della superficie coperta;

#### 4. Parametri edilizi

Nell'ambito TU1 occorre il rispetto dei seguenti parametri :

- $Q = 0,35$
- $H \text{ max} = 10 \text{ m}$
- $D_c \text{ confine di proprietà} = 5 \text{ m}$
- $D_e \text{ tra fabbricati} = 10 \text{ m}$
- $D_s = 5 \text{ m}$
- $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$
- $D \text{ dalle strade} = 5 \text{ m}$

Parcheggi mq 1 per ogni 10 mc realizzati

Le recinzioni possono essere realizzate con i criteri e le modalità dell'art. 58 e devono essere ubicate a non meno di due metri dal ciglio stradale. È consentito l'allineamento in difetto ed in eccesso a condizione che la linea di allineamento risulti certa ed evidente.

#### 5. Norme particolari dell'ambito

**-I fabbricati costituiti da un solo piano fuori terra, realizzati prima del 1970, possono godere di un abbuono di volumetria, pari a quella esistente a piano terra per realizzare un secondo piano.**

**- Le coperture con pendenza tra il 30% e il 35% ed altezza media inferiore a 2 metri sono escluse dal computo della volumetria**

**- Sono escluse dal computo della volumetria realizzabile i seminterrati per la parte entro terra fino ad una altezza di 40 cm sopra il piano di campagna.**

La totale difformità consiste invece nella realizzazione di un magazzino e una camera sopra il magazzino attiguo al fabbricato.



Il fabbricato risulta denunciato all'Agenzia del Territorio con le modifiche apportate e la parte costruita senza autorizzazione, come si evince dalla planimetria catastale.

Non risultano agli atti richieste di condono. Sempre da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Roggiano Gravina non è stato possibile reperire nessun certificato di agibilità e di collaudo del fabbricato.

Allegati n. 4 e n. 9

### 3° QUESITO

Sugli immobili e sui terreni oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità:

Trascrizioni a favore del 09/06/2004 Registro generale n. 15878 Registro Particolare n. 11863 Atto di compravendita tra vivi del 04/06/2004 repertorio n. 67207 registrato a Cosenza il 18/06/2004 al n. 1203 serie 1 redatto dal notaio Riccardo Scornajenghi

Iscrizione contro del 13/01/2006 Registro generale n. 1652 Registro Particolare n. 190 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario repertorio n. 67982/22480 del 12/01/2006 redatto dal notaio Carlo Viggiani

Trascrizione contro del 25/06/2007 Registro generale n. 24486 Registro Particolare n. 15845 Atto esecutivo - verbale di pignoramento Tribunale di Cosenza repertori n. 1529 del 12/01/2006

Allegato n.7

### 4° QUESITO

#### 1 - Fabbricato

Per determinare la stima a valore di mercato del bene oggetto di pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo comparativo con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili, alla data della consulenza. Si sono effettuate indagini presso l'agenzia del Territorio di Cosenza e il Comune di Roggiano Gravina e si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione, dell'età, della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione, e di manutenzione nonché delle caratteristiche costruttive.

Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale per la quale si intende la somma delle superfici coperte comprensive di muri esterni, interni, e perimetrali più una quota di superfici di pertinenze di servizio e pertinenze di ornamento.

**Stima superficie commerciale per la parte di fabbricato realizzato con autorizzazione di complessivi mq. 167,35 così calcolati:**

abitazione mq 152,60 pari al 100% di superficie lorda dei due piani;

balconi mq. 2,10 Pari a 25% di mq. 8,40;

area a corte e giardino orto mq 12,65 Pari a 10% di mq. 126,50;

**Stima superficie per la quale non si può attribuire un valore commerciale in quanto realizzato in assenza di autorizzazione di complessivi mq. 55,94 così calcolati:**



abitazione mq. 20,60 pari al 100% di superficie lorda;

magazzino mq 6,18 pari a 30% di mq. 20,60;

sottotetto mq 29,16 pari a 30% di mq. 97,20;

Una volta calcolato la superficie commerciale si passa alle considerazioni sullo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e sulle qualità intrinseche.

Pertanto considerando il prezzo base di 550 €/mq per abitazioni di tipo popolare in zona centrale ed applicando i dovuti parametri correttivi, la sottoscritta ritiene di adottare un valore prudenziale pari a 350,00 €/mq

## 2- Terreni

Per determinare la stima del bene oggetto di pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo con beni immobili aventi le stesse caratteristiche. Si sono effettuate indagini presso l'agenzia del Territorio di Cosenza, il Comune di Roggiano Gravina e si è tenuto conto delle quotazioni pubblicate sul BURC della Regione Calabria per l'anno 2010. Per quanto riguarda i terreni il valore agricolo medio della Provincia di Cosenza nella regione agraria n. 12 che comprende il territorio di Roggiano Gravina per coltura tipo. Da tali indagini si è riscontrato un prezzo al mq di €. 0,97 per la tipologia di terreno coltivato a seminativo arboreo, e di €. 1,67 per la tipologia di terreno coltivato ad uliveto variabile in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene.

La sottoscritta ha pertanto valutato la caratteristiche intrinseche considerando i seguenti fattori:

a) Positivi:

Terreno pianeggiante e di buona accessibilità, grazie alla strada comunale che arriva direttamente sul fondo;  
buona esposizione;

b) Negativi:

terreno in pendenza;  
assenza di servizi e opere di urbanizzazioni;  
difficoltà di accessibilità

alle luce di tutte queste considerazioni, e assegnando ad ogni fattore un giusto peso la sottoscritta ha valutato:

per il terreno n.1 pianeggiante e di buona accessibilità €. 1,20/mq

$V = Vu \times S = \text{€/mq } 1,20 \times \text{mq } 10\,450 = \text{€ } 12\,540,00$

per il terreno n. 2 molto in pendenza e di difficile accessibilità €. 0,85/mq

$V = Vu \times S = \text{€/mq } 0,85 \times \text{mq } 5\,350 = \text{€ } 4\,547,50$

## 5° QUESITO

L'immobile oggetto di pignoramento può essere venduto in tre lotti separati perché come si è specificato in precedenza si tratta di un fabbricato e due terreni.

## 6° QUESITO

Trattandosi di persona fisica l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima sarà assoggettato al regima di imposta di Registro.



7° QUESITO

Descrizione dei beni pignorati							
Comune ed ubicazione	Identificazione catastale	Zona di riferimento PSC	tipologia	Stato	Superficie mq	Prezzo di vendita €.	Iscrizioni e trascrizioni
Roggiano Gravina Via F. Cilea n.15	Foglio 33 Part. 2238 sub 1 A/3	centro storico Zone di completamento TU1	Abitazione di tipo economico	mediocre	167,35	58 572,20	Quello che si evince dagli atti allegati al fascicolo
Roggiano Gravina c/da Serre Corso	Foglio 20 Part. Ile 208- 259-371	Ambito agricolo a valenza paesaggistica TAF3	Terreno agricolo	pianeggiante	10450	12 540,00	
Roggiano Gravina c/da Serre Corso	Foglio 20 Part. Ile 278-317	Ambito agricolo a valenza paesaggistica TAF3	Terreno agricolo	Scosceso	5350	4 547,50	

1  
15  
2  
3

Elenco allegati:

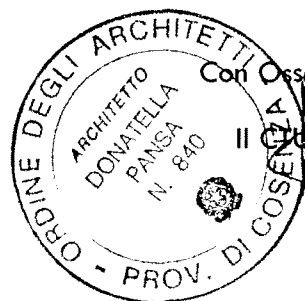
- 1 Verbale di sopralluogo n 1
- 2 Verbale di sopralluogo n 2
- 3 Visure catastali
- 4 Planimetrie catastali
- 5 Stralcio foglio di mappa
- 6 Ispezione Ipotecaria
- 7 Certificato di destinazione urbanistica
- 8 Atto di compravendita
- 9 Autorizzazione edilizia

Con la presente relazione composta da n. 15 pagine e n. 9 Verbali e documenti allegati il CTU ritiene di aver adempiuto l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni sorta di chiarimento.

Si provvede al deposito in cancelleria della presente relazione e ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. di atti del cod. proc. civ. ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore.

Cosenza 30.09.2010

Con Osservanza



*Donatella Pansa*

