

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Arch. Francesca Funaro

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Giudice: dott.ssa. Francesca Goggiamani

CAUSA R.G. n. 19/2014

Italfondiaris.p.a./

VALORE LOTTO

254.755,00€(DUECENTOCINQUANTAQUATTROSETTECENTOCINQUANTACINQUE/00  
EURO)



## SOMMARIO

1. Premessa

2. Iter delle operazioni peritali

2.1 Indagini presso enti ed uffici preposti

2.2 Sopralluoghi

3. Risposte ai quesiti

3.1 Quesito n. 1

3.2 Quesito n. 2

3.3 Quesito n. 3

3.4 Quesito n. 4

3.5 Quesito n. 5

3.6 Quesito n. 6

3.7 Quesito n. 7

3.8 Quesito n. 8

3.9 Quesito n. 9

3.10 Quesito n. 10

3.11 Quesito n. 11

3.12 Quesito n. 12

3.13 Quesito n. 13

3.14 Quesito n. 14

3.15 Quesito n. 15

4. Conclusioni

5. Elenco allegati



## 1. PREMESSA

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva n. 19/2014.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 09 dicembre 2013 al n. 1571 R.P., la ITALFONDIARIO S.P.A. instaurava la procedura esecutiva in danno di \_\_\_\_\_ per il seguente cespite:

*"capannone industriale sito in Comune di Cosenza alla via Massaua nr. 9C/9D, riportato nel N.C.E.U. di detto comune a Foglio 16 particella 375 sub 88 (già partita 1000197, foglio 1969 sub. 756 cat. B (accatastamento 756/69)";*

Accedendo alla richiesta della succitata Banca Sviluppo S.p.A., la S.V. III.ma ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega (allegato A), la sottoscritta arch. Francesca Funaro, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n° 1518 dal 20 gennaio 2009, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4224 dal 4 febbraio 2010.

## CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, presenta la seguente:

## RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA



## 2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta arch. Francesca Funaro, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono sviluppate attraverso due modalità, la prima finalizzata all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, la seconda consistente in apposito sopralluogo presso l'immobile oggetto del contenzioso per l'esame della situazione dei luoghi e dei beni oggetto di pignoramento.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi la sottoscritta ha condotto indagini presso:

- gli uffici del *Catasto della Provincia di Cosenza*;
- gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza*;
- l'ufficio Tecnico - Urbanistico del *Comune di Cosenza*;

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici, sulla base di regolare comunicazione, in data **19 febbraio 2016 alle ore 10:00** la sottoscritta ha eseguito apposito sopralluogo presso il magazzino sito nel comune di Cosenza, via Massaua 9C/9D.

Le risultanze del suddetto sopralluogo sono desumibili dal rispettivo verbale, che viene allegato in originale alla presente relazione (**allegato C**).

### 2.1 Indagini presso enti ed uffici preposti

Le indagini eseguite presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* si sono svolte in più date, e precisamente, in ordine cronologico, nei giorni **17 febbraio 2016, 11 marzo 2016** e nei giorni successivi fino al **12 ottobre**.

Sull'immobile oggetto di pignoramento sono stati acquisiti la mappa catastale, la planimetria e le visure catastali e sono state assunte le informazioni ritenute opportune, tali documenti sono allegati in originale alla presente relazione (**allegato F e G**). Come dichiarazione che si allega alla presente sotto la lettera N, non è stata possibile reperire negli archivi del catasto la documentazione inerente la variazione catastale e l'ampliamento del magazzino.

Il giorno **9 febbraio 2016** e il **6 ottobre 2016** la sottoscritta si è recata presso gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza* richiedendo una **ispezione** relativamente al soggetto ed all'immobile di seguito specificati, al fine di evidenziare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della



trascrizione del pignoramento:

Soggetto: con sede in Cosenza, P.I.

Immobile: fabbricato ubicato a Cosenza e censito al N.C.E.U., al foglio 16 ed identificato alla particella 375 subalterno 88.

I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione (allegato L).

Il giorno 17 febbraio 2016 la sottoscritta ha richiesto al responsabile dell'Ufficio Tecnico – Urbanistico del Comune di Cosenza la documentazione tecnico-grafica relativa all'immobile oggetto del pignoramento, nonché le eventuali concessioni edilizie e i certificati di abitabilità e/o agibilità.

Tale documentazione, ottenuta, in parte, soltanto il 4 aprile 2016 e, in seguito, il 10 ottobre viene allegata in originale alla presente relazione (allegato I e M).

## 2.2 Sopralluogo

In data 9 febbraio 2016 la sottoscritta ha inviato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, apposita comunicazione con la quale si preannunciava il sopralluogo per il giorno 19 febbraio 2016 alle ore 10.00 presso l'immobile in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie, la qualità.

In particolare :

- con lettera raccomandata a/r n° 152352178449 è stato avvisato il signor per
- messaggio di posta certificata, identificativo del messaggio: opec281.20160208121932.29790.02.1.18@pec.aruba.it, per l'Avvocato
- messaggio di posta certificata, identificativo del opec281.20160208122011.27238.03.1.18@pec.aruba.it, per la direzione di Equitalia

Si allegano alla presente relazione le ricevute di ritorno delle raccomandate su elencate e le ricevute delle PEC inviate (allegato B).



Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 19 febbraio 2016 alle ore 10.00, quando la sottoscritta si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Cosenza, via Massaua 9C. Alle operazioni è risultato presente soltanto il sig. \_\_\_\_\_ proprietario dell'immobile.

Il sopralluogo è iniziato con una ricognizione esterna del fabbricato, successivamente si è proceduto a visitare l'interno dell'immobile ed effettuare un rilievo planimetrico (allegato H). La sottoscritta ha proceduto a scattare un numero adeguato di fotografie, che riproducono lo stato dei luoghi (allegato E).

Alle ore 11.00 la sottoscritta ha concluso le operazioni di sopralluogo redigendo apposito verbale (allegato C).



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

In relazione all'incarico affidatole, la sottoscritta arch. Francesca Funaro, ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti posti dalla S.V.I. e le corrispondenti risposte, si da fornire una lettura immediata della presente perizia, articolata in un contesto organico in cui è possibile cogliere gli elementi di analisi e di valutazione richiesti dal giudice.

#### 3.1 Quesito n.1

*"Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567.2 comma cod.proc.civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;"*

Prima di procedere ad ogni altra attività, la sottoscritta CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione.

Per quanto riguarda il bene interessato nel pignoramento le indagini condottesi sono svolte in più sedute, resesi necessarie per l'esatta individuazione dell' immobile, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici del Comune di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti.

Dalle ricerche effettuate e dal certificato notarile presente negli atti si è riscontrato, relativamente all' immobile oggetto di pignoramento, quanto segue:

a) L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla società \_\_\_\_\_ con sede in Cosenza (frazione Donnici Inferiore) in piena proprietà, per atto di compravendita del Notaio Lanzillotti Stefania dalla società \_\_\_\_\_ redatto in data 03/08/1993 rep. 30406 e trascritto il 28/08/1993 ai nn.19890/17020;



b) verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 29/01/2014 ai nn.2940/2006 emesso dal Tribunale di Cosenza e notificato il 17/12/2013 contro la società \_\_\_\_\_ a favore del Banco di Napoli spa;

c) iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Cosenza il 30/09/2005 ai nn.37335/14063 derivante da ipoteca legale del 20/09/2005 contro la società \_\_\_\_\_

a favore della E.T.R. Pignoramento immobiliare a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito s.p.a., trascritto in data 7/02/2014 ai n.2636 R.P. e n.3279 R.G.

d) ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 17/02/1996 ai nn.3924/254 atto notarile pubblico per notar Zupi Francesca del 08/02/1996, rep.17613/7795 contro la società \_\_\_\_\_ a favore del Banco Ambrosiano Veneto spa

Le formalità richieste per soggetto e per immobile non sono identiche, in quanto per alcune è cambiato l'identificativo catastale.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod.proc.civ. risulta quindi corretta e si è ritenuto di poter procedere alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti relativamente al bene oggetto di pignoramento.

### 3.2 Quesito n.2

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

Esaminati gli atti, relativamente agli ultimi vent'anni, presso i Registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, è emerso che sul bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Cosenza (CS), in via Massaua n.9C/9D, esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/1993 - Registro Particolare n.17020- Registro Generale n. 19890 - Pubblico Ufficiale Lanzillotti Stefania - Repertorio n. 30406 del 03/08/1993 - Atto tra vivi - compravendita
2. ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/1993 - Registro Particolare n.2498- Registro Generale n. 31291 - Pubblico Ufficiale Lanzillotti Stefania Repertorio n.



31018 del 21/12/1993-Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

3. ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/1996 – Registro Particolare 354 Registro Generale n. 39244 Pubblico Ufficiale Zupi Francesca repertorio n.17613 del 08/02/1996 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

4. ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2005 – Registro particolare n.14063 – Registro generale n.37335 – Pubblico Ufficiale E.T.R. Spa repertorio 23695/34 del 20/09/2005 – Ipoteca legale derivante da norma art.77 DPR29/09/1973

5. TRASCRIZIONE del 29/01/2014 – Registro Particolare n.2006– Registro Generale n. 2940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza - Repertorio n. 2086/2013 del 17/12/2013 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

6. ISCRIZIONE del 19/01/2016 – Registro Particolare n.98– Registro Generale n. 1061 – Pubblico Ufficiale Zupi Francesca Repertorio n. 17613 del 08/02/1996– Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di apertura credito

I documenti prodotti sono allegati alla presente relazione (allegato L ).

### 3.3 Quesito n.3

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

Presso l’Agenzia del Territorio sono state reperite la planimetria e la visura catastale che hanno consentito l’identificazione univoca del bene oggetto di pignoramento. In data 17 febbraio 2016è stata richiesta al responsabile dell’ufficio tecnico del comune di Cosenza i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire;



- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghiere/ o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione d'uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti uffici.

Con tali documentazioni, unitamente al rilievo planimetrico svolto dalla sottoscritta ed allegato alla presente sotto la lettera H, si è provveduto alla verifica della corretta identificazione del bene richiesta dal quesito.

#### 3.4 Quesito n.4

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

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un capannone sito nel Comune di Cosenza alla via Massaua nr.9C/9D.

Catastralmente risulta identificato per come segue:

**Foglio 16 del Comune di Cosenza, particella 375, Sub 88, zona censuaria 2, categoria B/5, classe U, consistenza 1536 m<sup>3</sup>, Reddito € 3331,77**



la proprietà risulta in piena proprietà:

- 1000/1000 di \_\_\_\_\_ con sede in Cosenza, C.F.:

Secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile attualmente è utilizzato come deposito dalla società.

L'area in oggetto, di proprietà della famiglia \_\_\_\_\_, è stata interessata da un progetto di edificazione e riqualificazione a partire dagli anni 40. Nel 1948 viene infatti approvato il progetto per la costruzione del pastificio, in seguito nel 1962 e poi 1964 la costruzione dei magazzini e palazzo, nel 1970 la costruzione di palazzo \_\_\_\_\_. Risale al 1948 la costruzione del nuovo pastificio, sorto accanto allo stabilimento \_\_\_\_\_ di proprietà del sig. \_\_\_\_\_. Il progetto prevedeva la costruzione di un capannone e di due contigui magazzini, con sopra alloggio per il capo pastaio e gli uffici amministrativi. Il progetto è stato approvato il 22/03/1948.

Il capannone oggetto di perizia è stato costruito, invece, nel 1964 con un progetto redatto dall'ing. \_\_\_\_\_, approvato in data 06/07/1964 a richiesta di \_\_\_\_\_; nulla osta del comando vigili del fuoco n.62 del 20/04/1965; prot. N. 34271/33577/33729 del genio civile del 9/02/1965, permesso a costruire n.35 del 14/05/1965.

Il progetto prevedeva la copertura dell'intero cortile del fabbricato di recente realizzato onde avere locali di deposito, annessi al vicino pastificio, più comodi e più capaci; lo sfasamento del solaio tra magazzini e sottopassaggio dava la possibilità di aerare e illuminare maggiormente i locali. I nuovi magazzini, dovevano integrare i locali già esistenti tramite l'accesso dalle numerose porte su via Massaua, nonché tramite due porte su via Asmara. Il solaio di copertura era costituito da numerosi lucernari con aeratori. La struttura portante costituita da una serie di telai incastrati sulle fondazioni in c.a. a trave rovescia formante maglia.

Con la licenza n.1 del 1970 viene approvato il progetto di risanamento edilizio della zona urbana compresa tra la via Montagna e via Massaua; progetto in seguito realizzato da \_\_\_\_\_, che in data 31/12/1969 acquista il suolo di proprietà \_\_\_\_\_, unitamente all'utilizzazione della licenza di costruzione relativa al progetto.

Attualmente al capannone si accede da via Massaua (ora via Perugini). Il capannone a pianta rettangolare, con altezza variabile tra 4.60 m e 3.20m, confina a nord con il cortile condominiale del palazzo \_\_\_\_\_ a est con via Massaua, a sud e ovest con il cortile del palazzo \_\_\_\_\_. Negli anni il magazzino ha subito diverse destinazioni d'uso; originariamente era magazzino del pastificio, negli anni 70 diventa magazzino scolastico. Di questo passaggio, non solo come variazione catastale, da C2 a B5, ma anche di dimensioni, si ha



testimonianza nella visura storica e nel condono presentato al Comune nel 1986 e nel 2000 (allegato M). Al catasto, come già specificato prima, non è stato reperito nulla.

Dalla visura storica dell'immobile sono evidenziati i diversi proprietari: fino al 1984  
dal 1984 al 1993 dal 1993 ad oggi

Il magazzino si suddivide in tre zone distinte: la prima, con accesso diretto su via Massaua presenta una superficie di mq 78, altezza 4,8 m e zona soppalcata; una seconda separata da un tramezzo di 140mq, la terza con accesso anche sul cortile del condominio privato del palazzo di mq 190. La struttura portante è in c.a., il solaio in latero-cemento e le rompagnature in mattoni forati. Sul solaio di copertura sono presenti n.6 lucernai. Inoltre sul lato ovest è presente una porta con saracinesca che dà sul cortile interno, sulla parete del lato sud sono presenti n.6 finestroni. Il magazzino risulta essere in discrete condizioni con la presenza di notevoli macchie di umidità.

La zona in cui sorge è nell'area sud di Cosenza, di natura prevalentemente residenziale e commerciale, posta a pochi km dal centro della città, nelle vicinanze sono presenti scuole, teatri e l'ospedale di Cosenza, risulta ben servita dalla strada SP241 verso Donnici, SP257 verso Laurignano e Mendicino. (allegato D)

#### Tabella n.1 LIVELLO MANUTENTIVO DEL CAPANNONE

è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Infissi	sufficiente
Impianto elettrico	discreto
Rivestimenti/intonaci	discreto
Pavimentazione	normale
Impianto idraulico	discreto

scala valutativa: ottimo- buono- discreto – sufficiente- mediocre-

Di Pregio: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opere

Normali: materiali ordinari e di tipo commerciali, con ordinaria tecnica di posa in opera

Economiche: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa in opera



### 3.5 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato"*

Dalla documentazione in possesso e dalle indagini eseguite sul luogo di ubicazione dell'immobile in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata negli atti di pignoramento. Nelle visure catastali, la proprietà è attribuita alla società \_\_\_\_\_ con sede in Cosenza e codice fiscale \_\_\_\_\_

Dalla planimetria catastale (allegato F) e dalla comparazione con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo ed allegato sotto la lettera H, non si sono riscontrate irregolarità catastali degne di nota, i dati indicati sono quindi tutti corretti.

### 3.6 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"*

L'immobile è correttamente individuato, rappresentato, censito con rendita all'Agenzia del Territorio.



### 3.7 Quesito n.7

*"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"*

L'immobile oggetto di stima, in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza, approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto N° 856 del 19/12/1995, ricade in Zona B/1 area edificate semi intensive.

Le zone B1 riguardano aree semi-intensive edificate prevalentemente nei primi decenni del XX secolo, su impianto urbano regolare ed omogeneo poste a nord del fiume Busento caratterizzate dalla presenza di piazza della Vittoria e di piazza XXV Luglio.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi. Obiettivo fondamentale del P.R.G. è la conservazione e la valorizzazione dell'ordinato impianto originario e dei suoi aspetti piano volumetrici e architettonici.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuove edificazioni, se isolati, che non superino l'indice fondiario di mc. 3,00/mq.;
- è vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

I documenti richiesti sono allegati alla presente relazione (allegato O).

### 3.8 Quesito n.8

*"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47"*

L'immobile in oggetto è stato edificato con Permesso a Costruire n.35 del 14/05/1965, nulla osta del comando vigili del fuoco n.62 del 20/04/1965; prot. N.



34271/33577/33729 del genio civile del 9/02/1965. Come presente anche nell'atto di compravendita della dott.ssa Lanzillotti Stefania, repertorio n.30406 raccolta n.7153 del 03/08/1993, tra \_\_\_\_\_, rappresentante della \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_, il capannone è stato realizzato in parte in assenza di concessione edilizia. Per sanare tale vizio è stata presentata domanda di Condono al sindaco di Cosenza in data 13 giugno 1986 dalla società \_\_\_\_\_ divenuta proprietaria del capannone con atto del notaio Lanzillotti nel 1984 rep.2842 rac.66L. Il condono è stato registrato con numero di protocollo generale 17620 del 09/05/1986 (allegato M). Mancano tutt'ora, come dichiarato dall'ufficio comunale competente, alla domanda di concessione edilizia in sanatoria alcuni documenti integrativi: relazione tecnica dettagliata (superficie, volume, luce netta, zona in cui ricade, descrizione abuso), documentazione fotografica, accatastamento, pianta prospetto e sezioni, planimetria catastale; e oneri da pagare pari a 163,33€ e 300€ per diritti di segreteria e ritiro permesso.

### 3.9 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"*

In funzione della dislocazione planimetrica il bene non è comodamente divisibile, e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura. Non è possibile dividere, quindi, l'immobile per ottenere altre unità funzionalmente autonome.

### 3.10 Quesito n.10

*"Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dell'art. 846 c.c."*



e dalla Legge 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 stima risulta essere di proprietà pari a 1000/1000 della società . I diritti pignorati corrispondono quindi all'intera proprietà e, pertanto, non si necessita di un progetto di divisione.

Per il bene oggetto di procedura, e più precisamente:

capannone sito nel Comune di Cosenza, alla via Massaua nr.9C/9D, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune sotto la partita 1000197 ancora in ditta per ineseguita voltura a foglio 1960 sub.756 cat.B;

la sottoscritta ritiene conveniente la formazione di un unico lotto per come diseguito indicato:

#### **LOTTO UNICO**

capannone sito nel Comune di Cosenza, alla via Massaua nr.9C/9D identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio 16 del Comune di Cosenza, particella 375, Sub 88, zona censuaria 2, categoria B/5, classe U, consistenza 1536m<sup>3</sup>, superficie catastale 446 m<sup>2</sup>, Reddito € 3331,77

#### **3.11 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”

Attualmente il capannone è libero.

#### **3.12 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”

Non siamo in questo particolare caso.



### 3.13 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 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"*

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza si è potuto verificare che sull'immobile pignorato non esistono vincoli storici, artistici di nessun tipo, né diritti demaniali o quant'altro.

Per quanto riferito invece dalla società \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore p.t. del Condominio di via Massaua, gli oneri condominiali a carico dell'unità immobiliare in oggetto, ammontano al 06/10/2016 ad € 4.536,59 salvo conguaglio. Tali oneri condominiali, se non assolti dagli attuali proprietari, saranno a carico di eventuali futuri acquirenti dell'unità immobiliare.

### 3.14 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 ai 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

*Indichi il valore finale del bene netto delle suddette correzioni e decurtazioni."*



Per determinare il **valore di base dell' immobile pignorato**  $V_b$  la sottoscritta ha utilizzato il cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** dell' immobile oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato  $P_p$ .

#### IL METODO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il **valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** dell' immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m<sup>2</sup>, €/vano, €/m<sup>3</sup>), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario espresso in € per m<sup>2</sup> di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie



immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), dati relativi al secondo semestre 2015).

### LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale**  $S_c$ , espressa in metri quadrati.

La superficie commerciale è per definizione quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali. Essa viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi.

I coefficienti correttivi, desunti sulla base dei dati di mercato vigenti nella zona per le unità immobiliari a destinazione commerciale, sono:

Capannoni	Coefficiente di merito
A piano terreno	0%
A piano rialzato	-5%
Senza accesso autoarticolati	-10%
Senza area di pertinenza	-15%

### 12.2. La superficie commerciale.

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta superficie commerciale espressa in metri quadrati.

Per il lotto in esame abbiamo:

Destinazione	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Locale commerciale	446,00	1	446,00
<b>TOTALE</b>			<b>446,00</b>

### IL VALORE MEDIO DI ZONA

Il **valore medio unitario**  $U$  è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli elementi che influiscono sul mercato



immobiliare vigente nel territorio. Si è tenuto conto infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie di tipo commerciale il valore medio unitario, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio è di €/m<sup>2</sup>800,00.

**Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2**



**Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2**

Provincia: COSENZA  
 Comune: COSENZA  
 Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO STORICO  
 Codice zona: C2  
 Microzona: 4  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Statoconservativo	ValoreMercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	590	840	L	3,3	4,7	L
Negozi	Normale	840	1300	L	5,4	8,1	L



## LA STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN COSENZA, VIA MASSAUA 9C/9D

Per quanto riguarda la superficie di tipo commerciale il valore medio unitario  $U$  è stato ragionevolmente valutato in 800,00 €/m<sup>2</sup>. Moltiplicando questo valore per la superficie commerciale  $S_c$  del locale magazzino si ottiene il cosiddetto Prezzo Medio Globale di Riferimento.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile  $P$  in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso tre macrocoefficienti da applicare al valore medio unitario  $U$ .

I macrocoefficienti, indicati con i simboli  $\delta$ ,  $\Delta$  e  $\Omega$ , sono così articolati:

$\delta$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;

$\Delta$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;

$\Omega$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella 1.1.

Coefficienti correttivi		
$\delta$	$\Delta$	$\Omega$
1.10	0.90	0.85
Produttoria $P = \delta \times \Delta \times \Omega$		0.84

Tabella 1

Il più probabile prezzo di mercato per l'unità abitativa		
Valore medio unitario	$P$	Sup. Commerciale
800 €/m <sup>2</sup>	0.84	446m <sup>2</sup>
Più probabile valore di mercato		299.712€

Tabella 2

Per il subalterno 88 il prezzo più probabile di mercato è pari a € 299.712,00, utilizzando il valore medio unitario  $U$  pari a 800,00 €/m<sup>2</sup>.



### 3.15 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 relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) 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"*

Alla luce di quanto emerso dalle indagini e dalla documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, al fine di redigere il presente elaborato peritale, si può riassumere quanto segue:

1. l'immobile oggetto di pignoramento corrisponde al capannone composto da unico locale a piano terra, sito nel comune di Cosenza alla via Massaua 9C e 9D.  
Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Cosenza Foglio 16 del Comune di Cosenza, particella 375, Sub 88, zona censuaria 2, categoria B/5, classe U, consistenza 1536m<sup>3</sup>, superficie catastale 446 m<sup>2</sup>, Reddito € 3331,77; di proprietà di \_\_\_\_\_ con sede in Cosenza, P.I.
2. ai fini della vendita del detto bene pignorato, non è ravvisabile né consigliabile la formazione di più lotti;
3. deve essere completata la concessione in sanatoria;
4. il bene presenta uno stato di manutenzione discreto;
5. sull'immobile gravano oneri per spese condominiali insolute pari ad € 4.536,59;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene si stima pari ad Euro 254.755,00.

Nel concludere la presente relazione si riportano di seguito le descrizioni sintetiche del lotto con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base, con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.

Avendo la sottoscritta completato il mandato conferitole, ringrazia la S.V.I. per la fiducia



accordatale e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 14 allegati, un elenco allegati oltre un CD ROM contenente la relazione e gli allegati in formato elettronico.

Cosenza, lì 12.10.2016

arch. Francesca Funaro



<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO</b>	
Descrizione	Capannone composto da unico locale a piano terra, sito nel comune di Cosenza alla via Massaua 9C e 9D
Descrizione e considerazioni sullo stato dell'immobile	L'immobile si presenta in condizioni discrete. sull'immobile gravano oneri per spese condominiali insolute pari ad € 4.536,59 e oneri per il permesso in sanatoria
Descrizione Catastale	N.C.E.U. - Foglio 16 del Comune di Cosenza, particella 375, Sub. 88, zona censuaria 2, categoria B/5, classe U, consistenza 1536m3, superficie catastale 446 m2, Reddito € 3331,77
Natura e titolarità giuridica	• 1/1 con sede in [REDACTED] P.I.:
SuperficieCommerciale	446 m <sup>2</sup>
Valore base stimato dell'immobile	299.712, 00€ (DUECENTONOVANTANOVESETTECENTODODICI/00)
Detrazione	15%
<b>PREZZO BASE DEL LOTTO PIGNORATO</b>	<b>254.755,00€ (DUECENTOCINQUANTAQUATTROSETTECENTOCINQUANTACINQUE/00 EURO)</b>

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento è stato stimato pari a 254.755,00€ (DUECENTOCINQUANTAQUATTROSETTECENTOCINQUANTACINQUE/00 EURO)



## 5. ELENCO ALLEGATI

Allegato A: Nomina CTU;

Allegato B: Ricevute di ritorno convocazione primo sopralluogo;

Allegato C: Verbale sopralluogo;

Allegato D: Mappa satellitare - contesto dell'immobile;

Allegato E: Documentazione fotografica;

Allegato F: Planimetria catastale;

Allegato G: Visura storica;

Allegato H: Planimetria di rilievo;

Allegato I: Planimetria di progetto presentato al Comune

Allegato L: Ispezione ipotecaria;

Allegato M: Condono - Comune di Cosenza

Allegato N: Certificato Agenzia del Territorio

Allegato O: PRG Comune di Cosenza

Allegato P: Geopoi



## Nota di Chiarimento – R.G. 19/2014

In risposta al quesito posto dalla S.V. sulla sanabilità urbanistica dell'abuso, come già dichiarato nella relazione di perizia (*risposta al quesito n.8*), ad oggi alla domanda presentata per ottenere la concessione edilizia in sanatoria sono presenti delle carenze documentali.

Occorre osservare che l'abuso è relativo al locale a pianta rettangolare, che è la prosecuzione del locale di 100 mq con accesso su via Massaua. Il locale di 330,75 mq, con altezza di 3.10 m, è realizzato con struttura in c.a. ed è provvisto di accesso sul cortile condominiale.

Con protocollo 2945 del 13 giugno 1986 è stata presentata domanda di sanatoria per le opere abusive dalla società [REDACTED]

In data 27 gennaio 2000, prot.gen.n.4777, veniva comunicata alla stessa società la richiesta di documentazione integrativa per la domanda di concessione edilizia in sanatoria. Tale richiesta è stata solo in parte soddisfatta, infatti ad oggi mancano ancora dei documenti come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Cosenza – Settore 8° Ambiente – Edilizia Privata (prot. 0037521), che si allega alla presente :

1. documentazione fotografica
2. prospetto e sezione del corpo di fabbrica abusivo
3. stralcio Prg e aerofotogrammetrico
4. visura e pianta catastale

I costi per sanare l'abuso possono essere così sintetizzati:

- presentazione della documentazione integrativa, costo puramente indicativo per il solo professionista incaricato 1600€, comprensivo di IVA cassa e ritenuta d'acconto
- conguaglio dell'oblazione versata da versare al Comune di Cosenza € 168,20 , marca da bollo di € 16,00 per ritiro del permesso e € 600,00 per diritti di segreteria.

**Totale 2384,20**

Occorre qui ribadire che non si ravvisano elementi ostativi al fine del rilascio della concessione edilizia, essendo necessario all'uopo produrre la documentazione a suo tempo formalmente richiesta dall'ufficio competente.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza, lì 18.05.2017

arch. Francesca Funaro

