

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 173/97 R. E.

Promossa da: **Banca U.C.B. SpA**

Contro: 

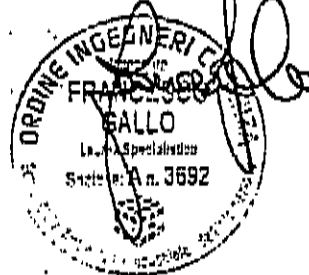
RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA
BENI PIGNORATI

00453249878-0
30/08/05

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Francesco Gallo

Ing. FRANCESCO GALLO
Via S. Sesti, 58 - 87100 COSENZA
Tel. 0984.395046 - 349.0560819
gallofrancesco@email.it



DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Immobile costituito da appartamento ad uso abitativo su tre livelli, con annesso vano-garage, sottotetto non abitabile e con circostante corte di pertinenza esclusiva, sito nel comune di Rogliano alla via Altomare n° 49.

Consistenza commerciale: 215,36 m²

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Distinto al N.C.E.U. al foglio 5 del Comune di Rogliano:

- particella 666 sub 6 (appartamento), particella 568 sub 4 (corte), particella 568 sub 5 (corte): Zona Cens. 1, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 614,58.
 - Particella 666 sub 5, Zona Cens 1, Categoria C/6, Classe 4; Consistenza 15 m², Rendita € 22,47.
-

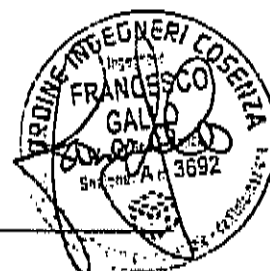
NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO

Gli esecutati detengono la piena proprietà, ognuno con una quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

I beni sono occupati dai debitori esecutati

PREZZO BASE: € 99.500,00

(Euro novantanovemilacinquecento/00)



- Studio Notaio Dott. Stefano Camilleri.
Documentazione acquisita (cfr. Allegato 5):
 - Atto di compravendita del 09/09/1993, trascritto il 10/09/1993 ai nn. 18110/RP e 21117/RG.

2.2 ACCESSO AI LUOGHI

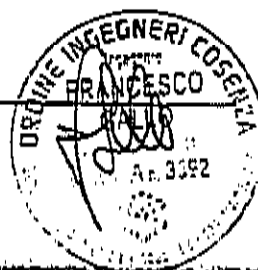
L'accesso ai luoghi, come trasmesso alle parti con raccomandate A/R del 01/03/2008, veniva fissato per il giorno 10 marzo 2008, ore 09:30; in quella data, come risultante dal Verbale di sopralluogo (cfr. Allegato 1), accedevo ai locali oggetto dell'esecuzione immobiliare, accompagnato dall'arch. Giovanni Capalbo.

Sul posto erano presenti i coniugi esecutati:

- sig. [REDACTED], nato a Lago il [REDACTED]
- sig. [REDACTED] nata a San Severo il [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo, sono stati attentamente esaminati i luoghi ed acquisite le informazioni ritenute utili per gli accertamenti richiesti; si è provveduto inoltre, coadiuvato dal mio collaboratore, ad eseguire il rilievo metrico dei locali ed a realizzare idoneo dossier fotografico (cfr. Allegato 2).

Nei giorni successivi sono state esaminate tutte le informazioni raccolte confrontandole con quanto indicato negli atti processuali e con la situazione reale; inoltre, sulla base dei dati metrici rilevati durante le fasi di accesso ai luoghi, si è provveduto alla stesura degli elaborati grafici degli immobili riportanti l'effettiva composizione dei beni (cfr. Allegato 3).



3. RISPOSTE AI QUESITI

- 1) *Provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;*
- 2) *Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività;*
- 3) *Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;*

Gli immobili pignorati, come da Atto di pignoramento immobiliare del 14/05/97 depositato in Cancelleria in data 23/05/97, sono localizzati nel Comune di Rogliano, in località Ribuccolo, via Altomare n°49, la loro situazione catastale è la seguente:

Foglio 5 del Comune di Rogliano:

- Particella 666 sub 6 (appartamento), particella 568 sub 4 (corte), particella 568 sub 5 (corte): Zona Cens. 1, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 614,58.
- Particella 666 sub 5, Zona Cens 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 m², Rendita € 22,47.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio (cfr. Allegato 4) è emerso che i beni pignorati sono correttamente identificati ma si rilevano delle incongruenze catastali relative a:

la voltura a nome dei debitori esecutati;

Consulenza Tecnica d'Ufficio
procedura esecutiva immobiliare 173/97 R.E.



- b) indirizzo non completo e riportante un errore nella determinazione della località;
- c) leggere difformità delle planimetrie catastali relative a:
- esistenza di un piccolo tramezzo con vano porta a chiusura del vano scala al piano seminterrato;
 - posizione di un tramezzo del piano primo;

Quanto rilevato non ha pregiudicato il proseguimento delle operazioni peritali e, nei primi due casi, è stato regolarmente corretto; il tutto è meglio specificato nella risposta al quesito 7.

La documentazione inerente alle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, come da *Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale* presente nella documentazione in atti, e dalla ricerca da me effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 5) risulta essere conforme.

4) *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

All'Agenzia del Territorio di Cosenza sono stati acquisiti (cfr. Allegato 4):

- Estratto di mappa: Foglio 5, Comune di Rogliano, particella 568;
- Planimetrie catastali dell'immobile: Foglio 5, Comune di Rogliano, particella 568 sub 4 e sub 5, particella 666 sub 5 e sub 6;



Dalla documentazione in atti e dalle ricerche eseguite si è rilevato che l'immobile è pervenuto agli esecutati con Atto di compravendita del Notaio Stefano Camilleri del 09/09/1993, trascritto il 10/09/1993 ai nn. 18110/RP e 21117/RG, dalla società [redacted] con sede in Rogliano.

Alla società [redacted], il terreno censito in catasto al foglio 5 particella 568, su parte del quale insiste il bene in oggetto, è pervenuto con atto del notaio Fiore dell'08/02/1989 trascritto in data 08/03/1989 ai nn. 196442/RS e 7449/RG da:

- [redacted] nata a Rogliano [redacted]
- [redacted], nato a Rogliano [redacted]
- [redacted], nato a Rogliano il [redacted]

Ai signor [redacted] per usufrutto ed a [redacted] per la nuda proprietà, il terreno è pervenuto con atto del notaio De Rose del 15/04/1970 dalla signor [redacted]

5) *Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Rogliano, alla via E. Altomare n. 49 e si sviluppano su più livelli.

Essi fanno parte di un piccolo complesso residenziale con tipologia a schiera costituito da due corpi simmetrici e speculari divisi da una strada interna; ognuno di questi è composto da quattro unità immobiliari distribuite su quote diverse per adattarsi alla pendenza del terreno.

La costruzione, che risale ai primi anni '90 (Concessione edilizia n. 427 del 28/04/1989 e Concessione edilizia in variante del 02/10/1991) sorge nella parte valliva del comune di Rogliano, in una zona semicentrale.



L'unità immobiliare è collocata nel corpo di fabbrica lato sud e si raggiunge percorrendo un breve viale carrabile interno che collega alla strada principale (via E. Altomare); l'accesso ai locali, autonomo, avviene attraverso delle brevi rampe di scale che conducono all'ingresso posto al secondo livello.

La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato, con muri perimetrali in laterizio e finitura esterna in intonaco tinteggiato; la copertura in laterizio, del tipo a doppia falda, ha una struttura realizzata mediante orditura in legno.

L'appartamento si sviluppa su tre livelli collegati mediante scala interna in cemento armato ai quali si aggiunge un sottotetto non abitabile; l'organizzazione complessiva è la seguente:

› Piano seminterrato, composto da un grande ambiente, destinato a cucina, un bagno, garage e cantina.

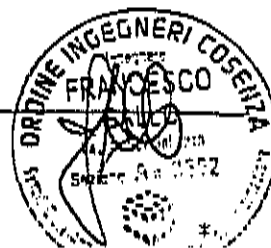
Dalla cucina, ove insiste un piccolo muretto di separazione, è possibile raggiungere un piccolo giardino esterno ad uso esclusivo; il garage è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile, che consente anche l'ingresso al piccolo locale cantina adibito attualmente a deposito.

› Piano primo, in cui è collocato l'ingresso principale dell'abitazione, costituito da un grande salone con balcone ed una stanza adibita a studio;

› Piano secondo, composto da corridoio, tre stanze da letto, un bagno ed un balcone;

A pertinenza dell'appartamento si individuano:

- Corte antistante, non recintata e ad uso esclusivo;
- Sottotetto non abitabile, adibito a locale di sgombero e raggiungibile esclusivamente tramite scala retrattile accessibile dal corridoio del piano primo.



Le scale interne ed esterne hanno rivestimento in monocottura e sono dotate di ringhiera in legno; i balconi sono con parapetto in muratura.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato rivestito in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con tapparelle avvolgibili al piano primo ed al piano secondo, in alluminio al piano seminterrato.

Gli impianti elettrici, idrici e citofonici sono regolarmente funzionanti; per il riscaldamento degli ambienti è presente un impianto ad elementi radianti alimentato tramite termocamino.

Le parti strutturali non presentano lesioni o deficienze tali da compromettere la stabilità complessiva; si registrano isolati segni di sfaldamento dell'intonaco esterno ma lo stato generale di manutenzione e di conservazione è da ritenersi buono.

L'unità abitativa affaccia:

- a sud-est su spazio libero a corte esclusiva destinato a verde, recintato e dotato di illuminazione privata, accessibile esclusivamente dalla cucina posta al piano seminterrato;
- a nord-ovest su una piccola corte privata non recintata, da cui parte la rampa d'accesso al garage e al locale cantina, confinante col viale interno del complesso residenziale.

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura esecutiva immobiliare 173/97 R.E.



L'immobile confina con altre unità immobiliari della stessa tipologia da due lati, con canale di scolo e viale interno.

La misura della *Superficie commerciale (Sc)* è stata effettuata sommando il contributo relativo alla *Superficie residenziale (Sr)* e quello relativo alla *Superficie non residenziale (Snr)*:

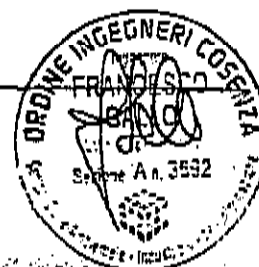
$$Sc = Sr + Snr$$

In particolare la *Superficie residenziale (Sr)* è valutata considerando:

- la superficie dei vani principali e dei vani accessori, calcolato comprendendo le superfici delle murature, le tramezzature, i pilastri, gli sguinci, i vani di porte e finestre, gli elementi interni di collegamento verticale;
- la superficie delle pareti portanti perimetrali se adiacenti ad altra proprietà computate al 50 %

La *Superficie non residenziale (Snr)* è invece valutata applicando alle superfici secondarie specifici coefficienti di differenziazione ricavati dalle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", dalla Norma UNI 10750 e dalla rivista specialistica di settore "Il Consulente Immobiliare":

Spazi accessori	Coefficienti di differenziazione
Balconi e terrazzi scoperti di pertinenza esclusiva	0,30
Cantina non comunicante con vani principali e vani accessori diretti	0,25
Sottotetto comunicante con vani principali e vani accessori diretti	0,50
Garage (zona con facilità di parcheggio)	0,85
Aree scoperte di pertinenza esclusiva	0,1



La pavimentazione è in monocottura nei vani principali ed in piastrelle di ceramica per i servizi igienici; gli intonaci interni sono normalmente del tipo civile liscio tinteggiato, mentre nei locali adibiti a cucina e servizi igienici le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche.

Il locale sottotetto (altezza minima 0.25 m, altezza al colmo 1.75 m) si presenta allo stato rustico con assenza di pavimentazione, pareti non intonacate e con travi e manto di copertura a vista.

Le scale interne ed esterne hanno rivestimento in monocottura e sono dotate di ringhiera in legno; i balconi sono con parapetto in muratura.

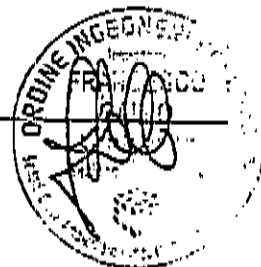
Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato rivestito in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con tapparelle avvolgibili al piano primo ed al piano secondo, in alluminio al piano seminterrato.

Gli impianti elettrici, idrici e citofonici sono regolarmente funzionanti; per il riscaldamento degli ambienti è presente un impianto ad elementi radianti alimentato tramite termocamino.

Le parti strutturali non presentano lesioni o deficienze tali da compromettere la stabilità complessiva; si registrano isolati segni di sfaldamento dell'intonaco esterno ma lo stato generale di manutenzione e di conservazione è da ritenersi buono.

L'unità abitativa affaccia:

- a sud-est su spazio libero a corte esclusiva destinato a verde, recintato e dotato di illuminazione privata, accessibile esclusivamente dalla cucina posta al piano seminterrato;
- a nord-ovest su una piccola corte privata non recintata, da cui parte la rampa d'accesso al garage e al locale cantina, confinante col viale interno del complesso residenziale.



dove:

- Le superfici delle aree scoperte o a queste assimilabili che costituiscono pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, vengono computate con coefficiente 0,10 in caso di estensione che non supera la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1.50 m, non entra nel computo della superficie.

La consistenza commerciale (Sc) è la seguente :

$$\Rightarrow Sc = 215,36 \text{ m}^2$$

Dati catastali attuali:

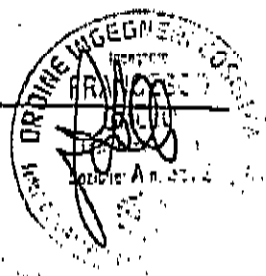
Unità immobiliari site nel comune di Rogliano, in località Ribuccolo, distinte al N.C.E.U. al foglio 5 del Comune di Rogliano:

- Particella 666 sub 6 (appartamento), particella 568 sub 4 (corte), particella 568 sub 5 (corte): Zona Cens. 1, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 614,58.
- Particella 666 sub 5, Zona Cens 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 m², Rendita € 22,47.

Gli immobili risultano intestati ai sigg. [redacted] nato a Lago il [redacted] (cod. fisc. [redacted]) e [redacted], nata a San Severo il [redacted] cod. fi. [redacted] ognuno per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

Secondo quanto riferito dal [redacted] come da Verbale di sopralluogo n.1, non risulta costituito un Condominio tra i proprietari.

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura esecutiva immobiliare 173/97 R.E.



- 6) *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;*

I dati attuali relativi agli immobili oggetto di stima sono conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento e consentono la corretta identificazione del bene.

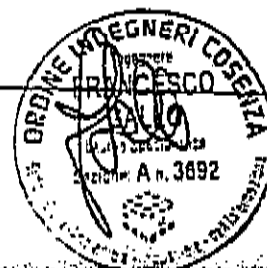
- 7) *Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del G.E. resa con separato provvedimento;*

Analizzando l'attuale situazione catastale degli immobili è emerso che:

- (a) Esisteva un'irregolarità nell'intestazione dei beni i quali non erano volturati a nome dei debitori eseguiti.

Difatti, nelle visure catastali realizzate in data 05/02/07 e 06/02/07 (cfr. *Allegato 4*) gli immobili apparivano intestati a [REDACTED] nato a Rogliano [REDACTED] che, come riscontrato nell'atto di compravendita del Notaio Stefano Camilleri del 09/09/1993, trascritto il 10/09/1993 ai nn. 18110/RP e 21117/RG, interveniva in qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata [REDACTED] la quale vendeva [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili attualmente oggetto dell'esecuzione.



Il sottoscritto CTU, rilevato il tutto, eseguiva indagini ulteriori presso l'Agenzia del Territorio ed, in quella sede, veniva in contatto con il collaboratore del Notaio Stefano Camilleri, con il quale constatava che non era mai stata presentata domanda di voltura a favore dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] successivamente, in data 03/03/08, veniva presentata specifica domanda di voltura per correggere l'irregolarità.

In data 11/03/08 mi recavo nuovamente presso l'Agenzia del Territorio per verificare l'avvenuta voltura che veniva confermata dalle nuove visure per soggetto e per immobile (cfr. Allegato 4).

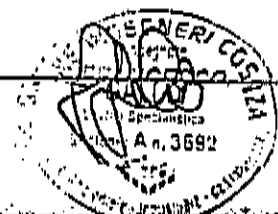
(b) Le planimetrie catastali si differenziano leggermente dalla reale rappresentazione a causa di:

- Mancata indicazione di un piccolo tramezzo con vano porta a chiusura del vano scala al piano seminterrato;
- Errata posizione di un tramezzo al piano primo.

Si è ritenuto che la modestissima entità delle difformità non sia tale da richiedere un intervento correttivo presso l'Agenzia del Territorio, in quanto esse non incidono assolutamente sul numero di vani utili e di accessori diretti e, quindi, sulla determinazione della consistenza catastale che rimane perciò invariata.

L'effettiva distribuzione degli spazi interni è stata indicata negli elaborati planimetrici prodotti a seguito di rilievo metrico (cfr. Allegato 3).

(c) L'indirizzo dei beni oggetto di pignoramento risultava errato ed incompleto: in particolare, nelle visure catastali, emerge il riferimento alla località "Ribucco", mentre la dicitura esatta risulta essere "Ribucolo"; nell'atto di compravendita con cui i beni pignorati sono pervenuti ai debitori esecutati viene invece citata, probabilmente per un errore di scrittura, la denominazione "Ribucolo", riportata poi anche nell'atto di pignoramento immobiliare.



al Comune di Rogliano, che attesta la corrispondenza tra le diverse denominazioni "Ribuccolo", "Ribucco" e "Ribucolo" e individua la via "E. Altomare" (cfr. Allegato 6); quanto ottenuto ha permesso al geon. [redacted] collaboratore delegato dal sottoscritto CTU, di inoltrare specifica Istanza di rettifica toponomastica all'Agenzia del Territorio per apportare le modifiche necessarie, immediatamente eseguite come da visure del 20/03/08 (cfr. Allegato 4).

- 8) Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo di base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
- 9) Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

In sede del sopralluogo si è constatato che gli immobili sono occupati dai sigg. [redacted], in qualità di proprietari, ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni; le risposte date dai proprietari sono state opportunamente verbalizzate.

Ne consegue che gli immobili sono liberi da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo e di ciò si è tenuto conto in fase di stima del valore del compendio.

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura esecutiva immobiliare 173/97 R.E.



10) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Come da attestazione rilasciata dietro specifica istanza dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Rogliano in data 06/03/2008 (cfr. Allegato 6), il fabbricato sito in via E. Altomare, ove è collocato l'appartamento oggetto di pignoramento, non è assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

11) 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);

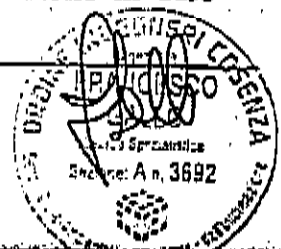
Secondo quanto riferito dai sigg. [REDACTED]

In sede di sopralluogo non risulta costituito alcun Condominio tra i proprietari come da Verbale di sopralluogo n. 1 (cfr. Allegato 1).

12) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Come da attestazione rilasciata dietro specifica istanza dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Rogliano in data 06/03/2008 (cfr. Allegato 6), per il fabbricato sito in via E. Altomare, ove è collocato l'appartamento oggetto di pignoramento, non esistono vincoli di diritti demaniali e di usi civici.

13) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base



La documentazione catastale, inoltre, non riportava la via in cui è collocato l'immobile, la quale viene anche citata nell'atto di compravendita, che corrisponde alla "Via E. Altomare".

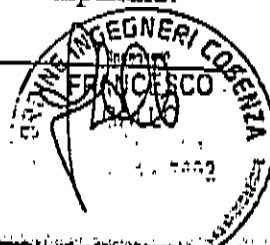
Per correggere il tutto si è provveduto ad acquisire preliminarmente specifica documentazione al Comune di Rogliano, che attesta la corrispondenza tra le diverse denominazioni "Ribuccolo", "Ribucco" e "Ribucolo" e individua la via "E. Altomare" (cfr. Allegato 6); quanto ottenuto ha permesso al geom. [redacted] collaboratore delegato dal sottoscritto CTU, di inoltrare specifica istanza di rettifica toponomastica all'Agenzia del Territorio per apportare le modifiche necessarie, immediatamente eseguite come da visure del 20/03/08 (cfr. Allegato 4).

- 8) *Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo di base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*
- 9) *Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alle trascrizioni del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

In sede del sopralluogo si è constatato che gli immobili sono occupati dai sigg.

[redacted] in qualità di proprietari, ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni; le risposte date dai proprietari sono state opportunamente verbalizzate.

Ne consegue che gli immobili sono liberi da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo e di ciò si è tenuto conto in fase di stima del valore del compendio.



combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso residenziale costituito da due distinti fabbricati il cui progetto otteneva regolare Concessione edilizia n. 427 del 28/04/1989 cui seguiva un progetto di variante con Concessione edilizia del 02/10/1991 (cfr. Allegato 4).

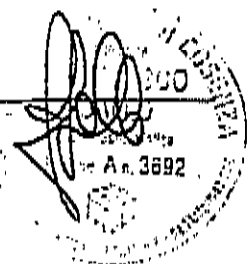
In particolare l'appartamento è collocato nel corpo di fabbrica lato sud per il quale, in data 05/11/1991, il Comune di Rogliano rilasciava il Permesso di abitabilità; ad successivamente veniva rilasciato il Permesso di abitabilità n. 910 del 14/04/1995 relativo all'altro corpo di fabbrica.

La documentazione inerente all'opera licenziata fornita in copia conforme dall'Ufficio Tecnico di Rogliano, dietro specifica istanza (cfr. Allegato 4), è costituita da:

- Elaborati grafici della Variante al progetto per la "Realizzazione di due fabbricati per civili abitazioni, località Ribuccolo";
- Concessione di variante per l'esecuzione dei lavori edili n. 508/1991;
- Permesso di abitabilità relativo al corpo di fabbrica lato sud, rilasciato in data 05/11/1991;
- Permesso di abitabilità relativo al corpo di fabbrica lato nord, avente n. 910 del 14/04/1995.

Non sono stati reperiti:

- Progetto originario per la "Realizzazione di due fabbricati per civili abitazioni.";
- Concessione edilizia n. 427 del 28/04/1989 relativa al progetto originario.



Per quanto attiene la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (Variante al progetto) sono state rilevate esclusivamente diversità relative agli spazi interni :

- Realizzazione di un piccolo tramezzo e di un vano porta a chiusura del vano scala nei locali del seminterrato;
- Eliminazione del locale bagno e del ripostiglio al piano primo;
- Eliminazione di un piccolo tramezzo al piano secondo, con conseguente aumento di superficie del corridoio a scapito del locale bagno.

Si precisa che trattasi esclusivamente di modifiche relative alla distribuzione degli spazi interni senza variazioni di volumetria; come già anticipato in precedenza l'effettiva organizzazione interna è stata ricostruita negli elaborati planimetrici prodotti a seguito di rilievo metrico (cfr. Allegato 3).

Gli interventi sopra indicati, per quanto appurato, sono stati seguiti senza specifica autorizzazione né quantomeno sanate con progetto o condonate; per sanare l'illecito è necessario presentare apposito *Permesso in sanatoria* in quanto si intendono sanare delle opere abusive conformi agli strumenti urbanistici vigenti e conformi agli strumenti urbanistici in vigore nel periodo dell'abuso.

Il suo rilascio del permesso in sanatoria, nei casi di cui all'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari a 516,00 Euro a cui è necessario aggiungere le spese tecniche valutate forfaitariamente in 620,00 Euro, ed i costi relativi all'istruttoria della pratica; in definitiva, l'importo della sanatoria può valutarsi in circa 1.150,00 euro.

E' opportuno sottolineare che esistono difformità, riguardanti esclusivamente la suddivisione interna delle unità immobiliari, tra gli elaborati grafici relativi alla variante al progetto e le planimetrie catastali; queste ultime sono quelle da



considerarsi conformi alla situazione reale, a meno delle piccole differenze meglio descritte nella risposta al quesito 7.

14) Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;

Tutti gli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare risultano intestati a [redacted] in qualità di proprietari, ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

15) Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n. 18);

Non risultano pignorate quote immobiliari indivise.

16) Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del G.E.);

Valutate le caratteristiche e l'organizzazione interna dei beni pignorati si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

17) Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);



La valutazione degli immobili sarà effettuata applicando il *criterio del valore di mercato* che definisce la più probabile quantità di denaro ottenibile dalla compravendita del bene nel mercato attuale.

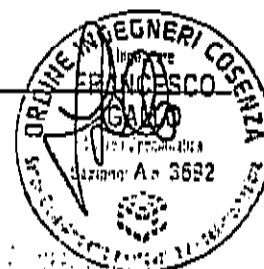
Il procedimento adottato è quello *sintetico-comparativo diretto* basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine e sviluppata su dati derivanti da fonti differenziate: Valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valutazioni delle agenzie immobiliari, informazioni ottenute tramite uffici tecnici, conoscenze professionali e di operatori del settore edilizio.

Valutate le informazioni raccolte nel corso dell'indagine, individuate le variabili che influenzano il valore di mercato e considerate le peculiarità degli immobili in oggetto, si ritiene ragionevole applicare al caso specifico, un valore unitario di mercato pari a 550,00 €/mq .

Il valore di mercato complessivo dei beni pignorati è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale calcolata come precedentemente indicato (*cf. Risposta al quesito 5*):

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore di mercato (€)
550,00	215,36	118.448,00

Il valore così individuato è determinato a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

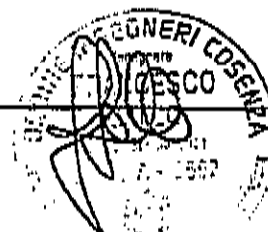


18) *Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare:*

- a) *la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13);*
 - b) *la sottrazione 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;*
 - c) *la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;*
 - d) *la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;*
- Ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima.

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base:

Valore di mercato	€	118.448,00
Detrazione dei costi da sostenersi per la sanatoria (cfr. quesito n. 13)	€	1.150,00
Detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo	€	17.767,20
PREZZO-BASE	€	99.530,80
PREZZO BASE IN CIFRA TONDA	€	99.500,00



CONCLUSIONI

Si riporta il riepilogo del lotto individuato:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Immobile costituito da appartamento ad uso abitativo su tre livelli, con annesso vano-garage, sottotetto non abitabile e con circostante corte di pertinenza esclusiva, sito nel comune di Rogliano alla via Altomare n° 49.
Consistenza commerciale: 215,36 m²

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Distinto al N.C.E.U. al foglio 5 del Comune di Rogliano:

- particella 666 sub 6 (appartamento), particella 568 sub 4 (corte), particella 568 sub 5 (corte): Zona Cens. 1, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 614,58.
 - Particella 666 sub 5, Zona Cens 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 m², Rendita € 22,47.
-

NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO

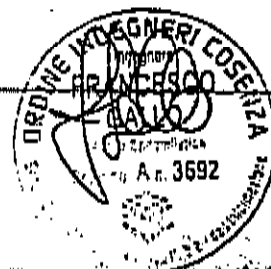
Gli esecutati detengono la piena proprietà, ognuno con una quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

I beni sono occupati dai debitori esecutati

PREZZO BASE: € 99.500,00
(Euro novantanovemilacinquecento/00)

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura esecutiva Immobiliare 173/97 R.E.



Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

- *Allegato 1*: Verbale di sopralluogo;
- *Allegato 2*: Documentazione fotografica;
- *Allegato 3*: Elaborati planimetrici redatti sulla base del rilievo metrico;
- *Allegato 4*: Documentazione catastale;
- *Allegato 5*: Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio
- Servizio di pubblicità immobiliare -
- *Allegato 6*: Documentazione acquisita presso il Comune di Rogliano;
- *Allegato 7*: Atto di compravendita.

Cosenza, 20/03/2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Francesco Gallo

