

**ALLEGATO 5**  
**RELAZIONE CTU CON DATI OSCURATI**

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018



**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
Giudice: [REDACTED]

**CAUSA R.G.E.**  
**n. 137/2018**

[REDACTED]

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]

28/02/2019

**TRIBUNALE CIVILE  
DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI  
IMMOBILIARI  
Giudice: [REDACTED]  
[REDACTED]**

**CAUSA R.G.E. n. 137/2018:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Il sottoscritto [REDACTED] residente in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED] nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, è comparso il giorno 14 novembre 2018 per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti.

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire, secondo la seguente tempistica, i sopralluoghi, le ricerche e gli approfondimenti presso gli immobili oggetto di perizia ed i competenti uffici pubblici al fine di reperire la documentazione richiesta:

- il giorno **10/12/2018** in **Cosenza**, presso l'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza, **per la richiesta e l'ottenimento di visure, planimetriche, estratti di mappa catastali ed ispezioni ipotecarie, nonché per il deposito della richiesta** relativa alla documentazione, ritirata successivamente, utile ai fini della verifica **circa l'esistenza di eventuali vincoli locativi** sugli immobili oggetto della perizia (vedasi "Allegato 3");
- il giorno **15/12/2018** presso gli immobili oggetto di stima, siti **nel Comune di Cosenza**, alla Via Medaglie d'Oro, **per l'effettuazione del primo sopralluogo e per la redazione e sottoscrizione del relativo verbale** (vedasi "Allegato 1");
- il giorno **18/12/2018** presso gli immobili oggetto di stima, siti **nel Comune di Cosenza**, alla Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia, **per l'effettuazione del secondo sopralluogo e per la redazione e sottoscrizione del relativo verbale** (vedasi "Allegato 1");

- il giorno **28/12/2018** in **Cosenza**, presso il Comune, **per il deposito della richiesta** relativa alla concessione edilizia, al certificato di agibilità e/o abitabilità e a ogni altra documentazione tecnico-grafica in dotazione ai competenti Uffici del Comune di Cosenza (vedasi "Allegato 2");
- i giorni **28/12/2019, 03/01/2019, 23/01/2019, 11/02/2019, 14/02/2019 e 22/02/2019** in **Cosenza**, presso il Comune, **per l'ottenimento di persona della documentazione richiesta in data 28/12/2018** relativa alla concessione edilizia, al certificato di agibilità e/o abitabilità e a ogni altra documentazione tecnico-grafica in dotazione ai competenti Uffici del Comune di Cosenza (vedasi "Allegato 2"). Tuttavia, **la richiesta veniva evasa parzialmente per come documentato dall'Allegato 2, per cause non ascrivibili al sottoscritto C.T.U., al 6° tentativo esperito ed essendo trascorsi 56 giorni dalla data della prima richiesta (data del rilascio della documentazione parziale: 22/02/2019).**

Inoltre, nei giorni **04/01/2019 e 09/01/2019**, il sottoscritto C.T.U. richiedeva ai due **amministratori condominiali** dei complessi edilizi di cui fanno parte gli immobili relativi alla causa in oggetto la **documentazione** e le **dichiarazioni** necessarie per la risposta a parte dei quesiti posti dalla S.V. Ill.ma (vedasi "Allegato 1"), **ottenendo complessivamente un'evasione parziale della richiesta di documentazione pervenuta a questi ultimi per cause non ascrivibili al sottoscritto C.T.U.**

## 1. PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato sia al [REDACTED] che al [REDACTED] (in seguito entrambi "parte convenuta") in data 05/06/2018, trascritto in data 18/06/2018 presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza al n. 15529 R.G. ed al n. 12081 R.P., la [REDACTED] (in seguito "parte attrice") ha richiesto l'espropriazione dei seguenti immobili in proprietà al 50% del [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].  
Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]  
28/02/2019

██████████, e al 50% del ██████████, nato a ██████████ in data ██████████, codice fiscale ██████████.

*“immobile sito nel Comune di Cosenza alla Via Medaglie D'Oro n. 120 e alla traversa I di Corso D'Italia (oggi Corso Fera) n. 158/F e più precisamente:*

*a) n. tre locali ad uso magazzino-deposito, ubicati al piano ammezzato e comunicanti tra loro, della superficie catastale complessiva di cifra 141 metri quadrati, confinanti nel loro insieme con Via Medaglie D'Oro ██████████ ██████████ ██████████.*

*In Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza identificati al foglio n. 12, particelle:*

*241 subalterno 82, Via Medaglie D'Oro n. 120, piano T., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq., con la R.C. di Euro 157,67;*

*241 subalterno 87, Via Medaglie D'Oro, piano T., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 57 mq., con la R.C. di Euro 244,34;*

*241 subalterno 88, Via XXIV Maggio, piano T., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 41 mq., con la R.C. di Euro 239,27.*

*b) locale ad uso magazzino-deposito ubicato al piano terra, della superficie catastale di circa 33 metri quadrati, confinante con Traversa I Corso Italia, proprietà ██████████, cortile interno, proprietà ██████████.*

*In Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza Corso d'Italia nr. 151, piano Terr., categoria C/2, classe 6, consistenza 33 mq., con la R.C. di Euro 224,97, foglio 8 particella 156 sub 98 categoria C/2 di mq. 33 (ex scheda 958 del 1969)”.*

Accedendo alla richiesta della parte attrice, la **S.V. Ill.ma** in data 27 ottobre 2018 ha firmato il decreto di nomina depositato nella medesima data presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza, nominando quale esperto stimatore il sottoscritto ██████████

██████████ iscritto alla ██████████

██████████ nonché all' ██████████

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

██████████  
28/02/2019

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**

Il sottoscritto [REDACTED], dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui **all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.**, 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 appositi sopralluoghi per l'esame della situazione dei luoghi e dei beni oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto, per l'espletamento dell'incarico, oltre alle attività di sopralluogo, ha condotto pertanto indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizi Catastali (Uffici del Catasto);
- l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Atti Privati;
- l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Front Office;
- l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza;

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]  
28/02/2019

- l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Cosenza;
- o gli amministratori condominiali dei due complessi edilizi di cui gli immobili oggetto della causa fanno parte.

Successivamente alla comunicazione di inizio delle attività peritali e della data di effettuazione del primo sopralluogo, nonché contestualmente alle indagini effettuate presso gli uffici o gli enti suindicati, sempre sulla base di regolare comunicazione alle parti effettuata a mezzo raccomandata A/R o equivalente, in data 03 dicembre 2018 (vedasi "Allegato I"), il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto del pignoramento per l'effettuazione del primo sopralluogo in data 15/12/2018, alle ore 10:00. In tale occasione è stato reso libero accesso agli immobili suddetti, pertanto, è stato svolto anche il completo rilievo metrico e fotografico, sia interno che esterno, riguardante gli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 12, particella 241, subalterni 82-87-88.

In seguito ad analoghe regolari comunicazioni alle parti a mezzo raccomandata A/R o equivalente e per come stabilito nel verbale del primo sopralluogo, il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto del pignoramento per l'effettuazione del secondo sopralluogo in data 18/12/2018, alle ore 09:15. In tale occasione è stato reso libero accesso agli immobili suddetti, pertanto, è stato svolto anche il completo rilievo metrico e fotografico, sia interno che esterno, riguardante gli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 8, particella 156, subalterni 98.

Le risultanze di entrambi i sopralluoghi sono desumibili dai relativi verbali, i quali vengono a tal fine allegati alla presente relazione (vedasi "Allegato I").

#### INDAGINI PRESSO ENTI E UFFICI

Le indagini eseguite presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza (in particolare, Uffici del Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Atti Privati, Front Office) dell'Agenzia delle Entrate si sono svolte nel giorno **10 dicembre 2018**.

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

Sugli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquisiti i necessari estratti di mappa, le planimetrie catastali, nonché sono state effettuate le visure catastali, l'indagine circa l'esistenza di vincoli locativi e l'ispezione ipotecaria al fine di evidenziare tutte le **formalità** riscontrabili **fino ad oggi**.

**L'ispezione è stata effettuata a partire dal 18/12/1990 per gli immobili e a partire dallo 01/01/1979 per i soggetti, dunque, coprendo abbondantemente il ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 18/06/2018.**

Di seguito i dati dei soggetti e degli immobili per i quali è stata condotta l'ispezione:

- Soggetti:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

- Immobili:

- immobile sito in Cosenza alla Via Medaglie D'Oro, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 12, particella 241, subalterno 82;
- immobile sito in Cosenza alla Via Medaglie D'Oro, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 12, particella 241, subalterno 87;
- immobile sito in Cosenza alla Via Medaglie D'Oro, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 12, particella 241, subalterno 88;
- immobile sito in Cosenza alla Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Fera/Corso d'Italia, censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98.

Gli immobili siti in Cosenza alla Via Medaglie d'Oro, censiti in Catasto Fabbricati al foglio n. 12, particella 241, subalterno 82, subalterno 87 e subalterno 88, verranno indicati di

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]

28/02/2019

seguito nella presente relazione come "subalterno 82", "subalterno 87" e "subalterno 88" o, complessivamente, come "subalterni 82, 87 e 88").

L'immobile sito in Cosenza alla Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Fera/Corso d'Italia, censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, verrà indicato di seguito nella presente relazione come "subalterno 98").

I documenti prodotti sono allegati alla presente relazione (vedasi "Allegato 3"). Sulla base delle attività peritali effettuate dal sottoscritto C.T.U., nonché della nuova documentazione ottenuta dal medesimo e allegata alla presente relazione, viene formulata un'*ipotesi di discrepanza* tra i dati identificativi del solo immobile sito in Cosenza alla Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Fera/Corso d'Italia, censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, e quanto riscontrato dal sottoscritto C.T.U. sia durante il sopralluogo dell'immobile medesimo sia nella documentazione parziale ottenuta dall'amministratore condominiale, nonché durante la visione parziale della documentazione in dotazione all'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Cosenza. **Il sottoscritto C.T.U. fa esplicito riferimento all'espressione "ipotesi di discrepanza" poiché allo stesso è stata consentita soltanto la visione di parte della documentazione riferita all'immobile censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, evidenziando, altresì, come non sia stato possibile ottenere il rilascio da parte del Comune di Cosenza della documentazione integrale richiesta, per come documentato nell'Allegato 2, per cause non ascrivibili al sottoscritto C.T.U. (il preposto ufficio ha rilasciato, infatti, solo la copia della scheda istruttoria adducendo la motivazione che la relativa pratica urbanistica risulta a tutt'oggi ancora in corso di definizione/integrazione e, pertanto, non rilasciabile). Ciò rende impossibile per il sottoscritto C.T.U. formulare con certezza e con la dovuta perizia un giudizio definitivo circa l'esistenza di discrepanze, ma rende doveroso, per gli impegni assunti nei confronti della S.V.Ill.ma e della Giustizia, segnalare almeno una "ipotesi di discrepanza" di cui si forniscono di seguito i dettagli.**

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

Nell'*ipotesi di discrepanza* si rileva che i dati catastali riportati nella documentazione in atti, compreso il pignoramento, si riferiscono alla particella n. 156. Tale immobile risulta catastalmente intestato ai creditori in virtù dei titoli di provenienza prodotti/agli atti. Tale immobile risulta ubicato nella mappa catastale nella posizione indicata graficamente in rosso nell'ultima pagina dell'Allegato J. Tuttavia, sia la visione (seppure parziale e temporanea) della documentazione urbanistica presso il Comune di Cosenza sia la documentazione prodotta dall'amministratore condominiale sia, soprattutto, il sopralluogo alla presenza della parte convenuta hanno reso possibile rilevare come nella realtà il complesso edilizio in cui si trova il bene pignorato sia posizionato in Via Caduti di Via Fani, n. 158/F (anche da documenti in atti), posto di fronte a quello distinto con la particella n. 156. Detto immobile risulta, però, nella predetta mappa catastale quale particella n. 154. L'*ipotesi di discrepanza* è ulteriormente corroborata dai seguenti fatti:

(1) la visione parziale e temporanea della documentazione (inclusa quella tecnico-grafica) presso il Comune di Cosenza, sebbene non sia stata oggetto dei necessari approfondimenti a causa del mancato rilascio della documentazione medesima, evidenziava un profilo ed una posizione del complesso edilizio sostanzialmente corrispondenti a quelli della particella n. 154 nell'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato J (mentre il complesso riferito alla particella n. 156 presenta un profilo ed una posizione significativamente differenti da quelli nella documentazione visionata parzialmente e temporaneamente presso il Comune di Cosenza);

(2) il sopralluogo dell'immobile a cui veniva reso libero accesso alla presenza costante e continua della parte convenuta corrisponde sostanzialmente alla posizione ed al profilo del complesso edilizio della particella n. 154, situato in via Caduti di Via Fani, 158/F (e non al complesso edilizio situato nella stessa via, ma di fronte, ed associato alla particella n. 156 dichiarata in atti).

Si ritiene pertanto verosimile che vi sia stata, in fase di accatastamento, una erronea rappresentazione grafica delle due particelle, n. 154 e n. 156.

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

Tuttavia, considerato che la documentazione rilasciata dagli Uffici del Comune non è completa e non è definitiva, in quanto le pratiche interessate non sono ancora definite, anche sul corso di eventuale integrazione con ulteriore documentazione, non è possibile formulare con certezza e con la dovuta perizia un giudizio definitivo circa l'ipotesi di discrepanza sopra dettagliata. Pertanto, nel prosieguo della presente relazione si continua necessariamente a far riferimento ai dati identificativi dell'immobile in questione finora utilizzati: immobile sito in Cosenza alla Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Fera/Corso d'Italia, censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98.

Sempre nel giorno 10 dicembre 2018 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza per richiedere agli uffici competenti la documentazione attestante l'esistenza di eventuali vincoli locativi sugli immobili pignorati relativamente ai contratti eventualmente stipulati dal [REDACTED] e dal [REDACTED], sopra generalizzati. La richiesta veniva depositata e protocollata, ma non veniva evasa dai competenti Uffici nella medesima data, rendendo necessario un secondo appuntamento per il ritiro della documentazione. Infatti, l'attestazione dell'esito negativo circa l'esistenza di vincoli locativi reca la data il giorno 13 dicembre 2018, per come indicato nel relativo "Allegato 3".

Sempre nel giorno 10 dicembre 2018 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza – Uffici del Catasto per la richiesta e l'ottenimento delle visure storiche, delle planimetrie e degli estratti di mappa catastali, per come indicato nel relativo "Allegato 3".

I documenti prodotti sono allegati alla presente relazione (vedasi "Allegato 3").

Il giorno 28 dicembre 2018 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Cosenza per il deposito della richiesta, indirizzata all'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune suddetto, della documentazione tecnico-grafica relativa agli immobili oggetto del

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]

---

28/02/2019

pignoramento, nonché delle eventuali **concessioni edilizie** e dei **certificati di abitabilità e/o agibilità**, per come indicato nel relativo "Allegato 2". La richiesta veniva depositata e protocollata, ma **non veniva evasa dal competente Ufficio nella medesima data, rendendo necessario il recarsi di persona in date successive presso il Comune medesimo, oltre alla data del 28/12/2018 - i. e. 03/01/2019, 23/01/2019, 11/02/2019, 14/02/2019 e 22/02/2019** - per il rilascio delle copie estratte dalla documentazione in possesso del suddetto Ufficio: **la richiesta veniva evasa parzialmente per come documentato dall'Allegato 2, per cause non ascrivibili al sottoscritto C.T.U., al 6° tentativo esperito ed essendo trascorsi 56 giorni dalla data della prima richiesta (data del rilascio della documentazione parziale: 22/02/2019).**

**I documenti comprovanti la richiesta e la parziale documentazione rilasciata sono allegati alla presente relazione (vedasi "Allegato 2").**

## **2.1 SOPRALLUOGHI**

In data **03 dicembre 2018** il sottoscritto ha inviato a mezzo raccomandata A/R o equivalente a tutte le parti le informazioni circa la comunicazione di inizio delle attività peritali e la fissazione del primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia in data **15/12/2018 (vedasi "Allegato 1").**

Il primo sopralluogo è stato effettuato, dunque, il giorno **15/12/2018 alle ore 10:00**, allorquando il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Cosenza alla Via Medaglie d'Oro, accedendo agli immobili censiti in Catasto Fabbricati al foglio n. 12, particella 241, subalterni 82-87-88, prendendone visione e procedendo all'effettuazione dei rilievi metrici e fotografici sia dell'area esterna che interna. Durante il sopralluogo si prendeva visione, in modo accurato, dell'area e dell'intero complesso edilizio che sorge su di essa. I rilievi metrici e fotografici venivano effettuati in quanto atti a completare e rendere maggiormente accurato il complesso delle operazioni peritali svolte. Al termine, veniva compiuta un'attività di verifica delle misurazioni e

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

valutazioni effettuate. Il primo sopralluogo terminava dopo 1 ora e 30 minuti di attività (alle ore 11:30) con la redazione e la firma del verbale da parte dei presenti, evidenziando, tra le altre cose, l'assenza degli altri convocati e fissando per iscritto la data del secondo sopralluogo, regolarmente comunicata anche alle parti non rappresentate nel primo sopralluogo. I documenti allegati forniscono i dettagli circa le risultanze del sopralluogo (vedasi "Allegato 1").

Il secondo sopralluogo è stato effettuato, dunque, il giorno **18/12/2018 alle ore 09:15**, allorché il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Cosenza alla Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia, accedendo agli immobili censiti in Catasto Fabbricati al foglio n. 8, particella 156, subalterni 98, prendendone visione e procedendo all'effettuazione dei rilievi metrici e fotografici sia dell'area esterna che interna. Durante il sopralluogo si prendeva visione, in modo accurato, dell'area e dell'intero complesso edilizio che sorge su di essa. I rilievi metrici e fotografici venivano effettuati in quanto atti a completare e rendere maggiormente accurato il complesso delle operazioni peritali svolte. Al termine, veniva compiuta un'attività di verifica delle misurazioni e valutazioni effettuate. Il primo sopralluogo terminava dopo 1 ora e 50 minuti di attività (alle ore 10:05) con la redazione e la firma del verbale da parte dei presenti, evidenziando, tra le altre cose, l'assenza degli altri convocati. I documenti allegati forniscono i dettagli circa le risultanze del sopralluogo (vedasi "Allegato 1").

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

In relazione all'incarico affidatogli, il sottoscritto  ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti posti dalla S.V.I. e le corrispondenti risposte, sì 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.

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

### 3.1 Quesito n.1

*“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell’esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell’atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei 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:”*

Sulla scorta dei documenti visionati, analizzati e reperiti, per come riportato nella documentazione in atti, nella presente relazione e nei relativi allegati, si evince che la documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. civ. risulta completa.

### 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):”*

Dall’analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza (vedasi “Allegato 3”) e conformemente a quanto presente negli atti di ufficio, in

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

particolare nei documenti di cui alla Nota di Deposito già agli atti (recante data 25/07/2018), nonché nel Certificato Notarile a firma del Notaio [REDACTED] del 20/07/2018, ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. in essa contenuto, emerge quanto segue.

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà, in ragione di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) indiviso ognuno dei [REDACTED] e [REDACTED], per come generalizzati nella presente relazione e, inoltre, emerge quanto segue:

- a) l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 8, particella 156, subalterno 98, è stato ricevuto dalla parte convenuta con atto di donazione a rogito del Notaio [REDACTED] del 15/12/2000, trascritto il 28/12/2000 ai numeri 25398/19014, presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza (tale subalterno era inizialmente identificato in catasto alla scheda n. 958 del 1969);
- b) l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 12 particella 241, subalterno 82, è stato acquistato dalla parte convenuta in forza di atto di compravendita per Notaio [REDACTED] del 30/05/2001, trascritto il 22/06/2001 ai numeri 13189/10237, presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza;
- c) l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 12 particella 241, subalterno 87, è stato acquistato dalla parte convenuta in forza di atto di compravendita per Notaio [REDACTED] del 30/05/2001, trascritto il 22/06/2001 ai numeri 13189/10237, presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza;
- d) l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 12 particella 241, subalterno 88 è stato acquistato dalla parte convenuta in forza di atto di compravendita per Notaio [REDACTED] del 30/05/2001, trascritto il 22/06/2001 ai numeri 13189/10237, presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza.

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]

28/02/2019

Cosenza.

Sempre in base alle indagini effettuate (vedasi "Allegato 3") ed al Certificato Notarile di cui sopra, sull'intera piena proprietà di tutti gli immobili oggetto del contenzioso, nel ventennio in esame, gravano le seguenti formalità:

- o un'ipoteca volontaria del 04/06/2002, iscritta il 06/06/2002 ai nn. 12246/1367 a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]; [REDACTED], sopra generalizzati, per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi), di cui Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) per capitale sociale concesso alla società [REDACTED], con sede in Cosenza;
- o un'ipoteca volontaria del 29/05/2006, iscritta il 05/06/2006 ai nn. 18374/3402 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, per la complessiva somma di Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila e zero centesimi), di cui Euro 120.000,00 (centoventimila e zero centesimi) per capitale concesso alla società [REDACTED], con sede in Cosenza;
- o un verbale di pignoramento del Tribunale di Cosenza del 05/06/2018, trascritto il 18/06/2018 ai nn. 15529/12081 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati.

### 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 del*

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]

28/02/2019

*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;"*

La documentazione rilevante richiesta dal quesito in esame in merito ai fabbricati è stata acquisita e allegata alla presente relazione.

#### 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;"*

I sopralluoghi effettuati per come indicato in precedenza, nonché le indagini esperite presso gli uffici competenti, hanno consentito di stabilire quanto segue.

Gli immobili oggetto della perizia in questione sono locali ad uso deposito situati nel Comune di Cosenza. Tre di tali locali sono situati alla Via Medaglie d'Oro, al civico n. 120, piano primo sottostrada (catastalmente piano terra) e censiti in Catasto Fabbricati del medesimo Comune per come segue: Foglio 12, particella 241, subalterni 82-87-88, categoria C/2, zona censuaria 2. Il rimanente immobile è situato alla Via Caduti di Via Fani – Traversa

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

Corso Luigi Fera/Corso d'Italia, al civico n. 158/F, piano terra e censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98. In merito a quest'ultimo immobile, si precisa ulteriormente che *nell'ipotesi di discrepanza che rimane da comprovare (non essendo possibile farlo per il sottoscritto C.T.U. a causa del mancato rilascio della documentazione completa da parte degli Uffici del Comune di Cosenza ed essendo le pratiche interessate ancora in via di definizione, sul corso di eventuale integrazione con ulteriore documentazione)*, già dettagliata nella sezione "2. *ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI*" della presente relazione, i dati catastali riportati nella documentazione in atti per il solo immobile sito alla Via Caduti di Via Fani – Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia, al civico n. 158/F, si riferiscono alla particella n. 156, mentre la visione parziale e temporanea dei documenti in dotazione al Comune di Cosenza, così come la documentazione dell'amministratore condominiale e il sopralluogo alla presenza della parte convenuta, fanno riferimento al complesso edilizio posizionato, come da documenti in atti, in via Caduti di Via Fani, 158/F, ma alla particella n. 154 (ovvero il complesso edilizio posto di fronte a quello di cui alla particella n. 156 dichiarata in atti).

Inoltre, si riporta per ciascun immobile la classe, la consistenza e la superficie catastale, la rendita:

- 1) quanto all'immobile sito in Cosenza censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, sub. 98: classe 6; consistenza catastale di mq. 33 (trentatré); superficie catastale totale di mq. 44 (quarantaquattro); rendita di Euro 224,97;
- 2) quanto all'immobile sito in Cosenza censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, sub. 82: classe 2; consistenza catastale di mq. 43 (quarantatré); superficie catastale totale di mq. 48 (quarantotto); rendita di Euro 157,67;
- 3) quanto all'immobile sito in Cosenza censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, sub. 87: classe 3; consistenza catastale di mq. 57 (cinquantasette); rendita di Euro 244,34;
- 4) quanto all'immobile sito in Cosenza censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

241, sub. 88: classe 5; consistenza catastale di mq. 41 (quarantuno), superficie catastale totale di mq. 67 (sessantasette); rendita di Euro 239,27.

I confini per ciascun immobile sono così definiti:

- 1) quanto all'immobile sito in Cosenza censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, sub. 98: proprietà [REDACTED], cortile; Via Caduti di Via Fani – Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia;
- 2) quanto all'immobile sito in Cosenza censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, sub. 82: vano scala; scala e corridoio d'accesso esterni; subalterno 88 della perizia in oggetto e di proprietà dei medesimi proprietari; subalterno 87 della perizia in oggetto e di proprietà dei medesimi proprietari (precedentemente proprietà [REDACTED] suoi eredi o aventi causa);
- 3) quanto all'immobile sito in Cosenza censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, sub. 87: subalterno 82 della perizia in oggetto e di proprietà dei medesimi proprietari; altri confini non identificabili per via della mancanza di sufficiente documentazione a supporto (elaborati planimetrici, planimetrie) c/o Uffici del Catasto;
- 4) quanto all'immobile sito in Cosenza censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, sub. 88: Via Medaglie d'Oro; proprietà [REDACTED] subalterno 82 della perizia in oggetto e di proprietà dei medesimi proprietari (precedentemente proprietà [REDACTED] suoi eredi o aventi causa); scala e corridoio d'accesso esterni.

Gli immobili oggetto della presente perizia vengono descritti per come segue. La scala ed il corridoio esterni danno accesso ai subalterni 82 e 88 dalla Via Medaglie d'Oro. I subalterni 82, 87, e 88 si sviluppano su un unico piano. Il subalterno 88 comprende anche un piccolo WC nell'estremo angolo di Sud-Sud-Ovest. Inoltre, esso è dotato di una finestra con grata di protezione che dà sul corridoio di accesso esterno sul lato Nord. La pavimentazione risulta essere di tipo economico per un locale ad uso deposito, ma si segnala l'avvallamento.

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]

---

28/02/2019

---

della pavimentazione in alcune aree del subalterno in questione, meritevole di verifiche strutturali ed analisi più approfondite. Gli infissi sono di qualità media per un locale ad uso deposito. Il subalterno 82 fornisce l'accesso al subalterno 87, essendo con esso comunicante. Inoltre, il subalterno 87 comprende anche due piccoli vani separati sul lato Sud ed è dotato di una finestra con grata di protezione che dà all'esterno sul lato Nord. Il subalterno 98 si sviluppa anch'esso su un unico piano ed è dotato di accesso dal marciapiede di Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia. Inoltre, esso comprende anche un piccolo WC nell'estremo angolo di Sud-Sud-Est. Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale risulta che le caratteristiche strutturali del subalterno 98 in termini di strutture portanti sono realizzate in cemento armato. Sebbene richiesta sin dal primo sopralluogo, come attestato dal relativo verbale di sopralluogo, e sollecitata successivamente, non è stata prodotta al sottoscritto alcuna documentazione relativa agli impianti tecnologici (in particolare, a quello elettrico) degli immobili oggetto della presente perizia. Il mancato esito dell'indagine circa gli impianti tecnologici è giustificato da una motivazione non ascrivibile al sottoscritto CTU ovvero dall'impossibilità di reperimento di tale documentazione da parte della parte convenuta.

L'indagine riguardante i dati di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ha dato i seguenti esiti, anche sulla scorta delle risposte e della documentazione (non del tutto complete e dettagliate) ottenute nell'ambito dell'indagine svolta presso gli amministratori condominiali. I subalterni 82, 87 e 88 sono parte di un complesso edilizio in cui costituiscono proprietà comune (salvo ed impregiudicata la riserva di proprietà contenuta nell'art. 4 e secondo quanto disposto all'art. 3 del relativo regolamento condominiale riportato nell'"Allegato I"): suolo su cui sorge il fabbricato e relativo sottosuolo; spazi di isolamento; opere di fondazione; muri maestri; tetto; cornicione e opere decorative esterne; impianto di acquedotto, di autoclave con relativo serbatoio, di luce e di forza motrice elettrica; impianto centralizzato di produzione di acqua calda con relativa caldaia, di termosifone con relativa caldaia e locale dove essa è installata; fognature e canali di scarico delle acque bianche e nere,

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

dalle linee di condotte stradali e centrali sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive; locale dove sono installati i contatori della luce; localetto adibito a portineria; appartamento destinato ad alloggio del portiere; scale ed ascensore; lastrico solare. Il subalterno 98 è parte di un complesso edilizio in cui costituiscono proprietà comune: suolo su cui sorge il fabbricato e relativo sottosuolo, nonché del cortile e delle zone di rispetto; fondazioni, strutture in cemento armato, muri perimetrali e dei vani scala; rete delle fognature e della cucina, nonché impianti di energia elettrica, tutti fino alle diramazioni alle singole proprietà, ed idrico, fino ai contatori delle singole proprietà; portone e atrio d'ingresso, androni, vani scala e di ascensore, scale di accesso ai piani, alle terrazze ed ai cortili; eventuali locali adibiti a portinerie ed alloggio del portiere; locale della caldaia del termosifone e del macchinario dell'ascensore; cortile e cisterna per l'alimentazione delle caldaie del termosifone; impianti di energia elettrica e di condotta dell'acqua nei locali comuni (incluso quello di scarico); l'impianto completo dell'ascensore e l'impianto di riscaldamento fino ai punti di diramazione ai singoli appartamenti; eventuale porzione di lastrico solare adibito a lavatoio e stenditoio comune. Per ulteriori precisazioni sulle suddette informazioni concernenti la proprietà comune, nonché ulteriori dettagli riguardo agli immobili oggetto della presente perizia si rimanda all'"Allegato 1".

In riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, i subalterni 82, 87 e 88 sono posizionati in zona centrale ed a poca distanza dal subalterno 98, anch'esso ben posizionato, a soli 400 metri a piedi dagli altri tre subalterni. In particolare, i subalterni 82, 87 e 88 sono situati di fronte all'autostazione di Cosenza. Tutti gli immobili oggetto della perizia sono vicinissimi a due vie di comunicazione principali quali Viale Mancini e Corso Luigi Fera/Corso d'Italia e distano ca. 1,5-2 km in automobile (in base al percorso scelto) dal Comune di Cosenza in Piazza dei Bruzi. Inoltre, sono dislocati nella stessa zona di Piazza C. Bilotti e dell'isola pedonale/via dello shopping di Corso Mazzini e delle relative attività commerciali. Complessivamente, l'area include: varie attività commerciali e non (e. g. bar,

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

ristoranti, negozi al dettaglio di prodotti alimentari, abbigliamento, calzature, informatica e telefonia, cura della persona, musei, beni di largo consumo in generale, centri di analisi e diagnostica medica, farmacie e parafarmacie, distributori di carburante, scuole, chiese), spazi verdi, strade a servizio degli insediamenti, spazi necessari per sosta e parcheggio autoveicoli, condotti per le acque nere e relativi allacciamenti, rete idrica, rete elettrica, rete del gas, rete telefonica, pubblica illuminazione. Nella zona circostante, sebbene poco più distanti, sono altresì presenti centri commerciali.

Gli immobili sono serviti da fermate dei mezzi di trasporto pubblico locale. Infine, distano in automobile ca. 1,3-1,8 km (in base al percorso scelto) dallo svincolo autostradale dell'A2 di Cosenza Sud, nonché ca. 2,4 km (percorso più breve) dalla stazione ferroviaria di Cosenza e ca. 67 km (percorso più breve) dall'aeroporto di Lamezia Terme.

### 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 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”*

Il sottoscritto CTU rileva e segnala di seguito le principali difformità:

- gli immobili censiti in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, subalterni 82-87-88 sono siti al piano primo sottostrada (non al piano terra), alla Via Medaglie d'Oro (non alla via XXIV Maggio come riportato per il solo subalterno 88);
  - l'immobile censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98 è
- Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

sito in Via Caduti di Via Fani – Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia, n. 158/F (non n. 151).

I dati in pignoramento consentono comunque l'univoca identificazione dei subalterni 82, 87 e 88.

Inoltre, il sottoscritto C.T.U. ribadisce, per come già esplicitato in maggior dettaglio nella sezione "2. *ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI*" della presente relazione, la seguente *ipotesi di discrepanza*. **Nell'*ipotesi di discrepanza* che rimane da comprovare (non essendo possibile farlo per il sottoscritto C.T.U. a causa del mancato rilascio della documentazione completa da parte degli Uffici del Comune di Cosenza ed essendo le pratiche interessate ancora in via di definizione, sul corso di eventuale integrazione con ulteriore documentazione), i dati catastali riportati nella documentazione in atti per il solo immobile sito alla Via Caduti di Via Fani – Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia, al civico n. 158/F, si riferiscono alla particella n. 156, mentre la visione parziale e temporanea dei documenti in dotazione al Comune di Cosenza, così come la documentazione dell'amministratore condominiale e il sopralluogo alla presenza della parte convenuta, fanno riferimento al complesso edilizio posizionato, come da documenti in atti, in via Caduti di Via Fani, 158/F, ma alla particella n. 154 (ovvero il complesso edilizio posto di fronte a quello di cui alla particella n. 156 dichiarata in atti). Ulteriori dettagli sono già stati forniti nella sezione "2. *ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI*" della presente relazione, essendo tale ipotesi stata formulata durante l'espletamento dell'intero insieme delle operazioni medesime.**

### 3.6 Quesito n.6

*"rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;"*

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

Come richiesto dalla S.V.I., il sottoscritto CTU si limita a descrivere le principali difformità/mancanze, nonché le necessarie variazioni, rispetto alla documentazione catastale degli immobili oggetto della perizia:

- gli immobili censiti in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, subalterni 82-87-88 sono siti al piano primo sottostrada (non al piano terra), alla Via Medaglie d'Oro (non alla via XXIV Maggio come riportato per il solo subalterno 88). Innanzitutto, si segnala la totale assenza di planimetrie ed elaborati planimetrici concernenti il subalterno 87 negli Uffici del Catasto. Il subalterno 88 è dotato di collegamento alla scala ed al corridoio esterni, è accessibile tramite scalini interni ed include, oltre all'ambiente principale, anche un WC (non in planimetria), accessibile dalla porta posta sul lato Est del WC medesimo. Il subalterno 82 è dotato di collegamento alla scala ed al corridoio esterni, è accessibile tramite scalini interni ed è comunicante e fornisce accesso tramite il lato Est al subalterno 87 (quest'ultimo privo di accesso indipendente);
- l'immobile censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98 è sito in Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia, n. 158/F (non n. 151). Tale immobile, oltre all'ambiente principale, include anche un WC nell'estremo angolo di Sud-Sud-Est (e non due vani come riportato in planimetria) dotato dell'unica finestra dell'immobile. I lati rettangolari del WC hanno dimensioni verosimilmente scambiate rispetto alla planimetria. Tale WC è accessibile dall'ambiente principale tramite la porta posta sul lato Ovest del WC medesimo. L'altezza rilevata è di 3,190 metri (non 4,50 metri come riportato in planimetria). Infine, nel corpo centrale dell'ambiente principale, anche sul lato Est è posta una rientranza di pari dimensioni rispetto a quella segnalata in planimetria sul lato Ovest;

Il costo per l'effettuazione delle necessarie modifiche, del deposito delle planimetrie e dei

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

relativi aggiornamenti è sommariamente quantificato in € 3.500,00.

Inoltre, il sottoscritto C.T.U. ribadisce, per come già esplicitato in maggior dettaglio nella sezione "2. *ITER DELLE OPERAZIONI PERITALF*" della presente relazione, la seguente *ipotesi di discrepanza*. **Nell'ipotesi di discrepanza che rimane da comprovare (non essendo possibile farlo per il sottoscritto C.T.U. a causa del mancato rilascio della documentazione completa da parte degli Uffici del Comune di Cosenza ed essendo le pratiche interessate ancora in via di definizione, sul corso di eventuale integrazione con ulteriore documentazione), i dati catastali riportati nella documentazione in atti per il solo immobile sito alla Via Caduti di Via Fani – Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia, al civico n. 158/F, si riferiscono alla particella n. 156, mentre la visione parziale e temporanea dei documenti in dotazione al Comune di Cosenza, così come la documentazione dell'amministratore condominiale e il sopralluogo alla presenza della parte convenuta, fanno riferimento al complesso edilizio posizionato, come da documenti in atti, in via Caduti di Via Fani, 158/F, ma alla particella n. 154 (ovvero il complesso edilizio posto di fronte a quello di cui alla particella n. 156 dichiarata in atti). Ulteriori dettagli sono già stati forniti nella sezione "2. *ITER DELLE OPERAZIONI PERITALF*" della presente relazione, essendo tale ipotesi stata formulata durante l'espletamento dell'intero insieme delle operazioni medesime.**

### 3.7 Quesito n.7

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

Attualmente l'area si presenta come già edificata in forza di titoli urbanistici dettagliati nel successivo quesito e su di essa insistono immobili censiti al Catasto Fabbricati.

### 3.8 Quesito n.8

*"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni"*

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

*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 L. 28 febbraio 1985, n. 47". In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."*

Si premette, innanzitutto, che, sulla base della documentazione rilasciata al sottoscritto C.T.U. ed allegata alla presente relazione, si evince come la costruzione di tutti i fabbricati di cui sono parte gli immobili oggetto della procedura in questione sia iniziata prima del 01/09/1967.

Per come già specificato nella descrizione delle operazioni peritali svolte dal sottoscritto C.T.U. ed anticipato nella richiesta di proroga depositata giorno 12/02/2019, il sottoscritto C.T.U. presentava una prima richiesta, relativa alla concessione edilizia, al certificato di agibilità e/o abitabilità e a ogni altra documentazione tecnico-grafica in dotazione all'area Urbanistica, depositandola al Bollo d'Entrata del Protocollo Generale del Comune di Cosenza in data **28/12/2018** (vedasi "Allegati 2"). **Nonostante i vari solleciti e i 6 tentativi**

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

28/02/2019

successivi, esperiti di persona nei 56 giorni successivi alla prima richiesta (28/12/2019, 03/01/2019, 23/01/2019, 11/02/2019, 14/02/2019 e 22/02/2019, la suddetta richiesta è stata evasa solo in modo parziale, in quanto la documentazione non risulta completa e non è definitiva, per come già diffusamente documentato nella presente relazione e nell'Allegato 2:

- in riferimento ai subalterni 82, 87 e 88, il fabbricato di cui sono parte è stato realizzato in forza di regolari licenze di costruzione/permessi edilizi del 14/05/1963 e del 13/06/1964. Si precisa, tuttavia, potendosi basare unicamente sulla documentazione parziale ottenuta, che l'attuale stato dei luoghi risulta differire rispetto alle planimetrie catastali nell'Allegato 3 secondo quanto già dettagliato nella risposta al quesito n. 6. Inoltre, per il fabbricato in questione sono stati rilasciati regolari certificati di abitabilità in data 12/05/1965 ed in data 14/06/1966;
- in particolare, in merito al subalterno 98, la scheda istruttoria allegata riporta, in sintesi, la seguente situazione:
  - o il complesso edilizio di cui detto immobile fa parte si compone di tre fabbricati (A, B e C), realizzati in forza di un progetto approvato in data 13/09/1965, pur senza il rilascio della licenza di costruzione;
  - o alcune parti del complesso edilizio sono, tuttavia, state realizzate in difformità rispetto al progetto approvato;
  - o che per i singoli corpi di fabbrica è possibile procedere al rilascio dei relativi permessi in sanatoria, previo esperimento dell'iter burocratico previsto dalle vigenti discipline;
  - o tuttavia, gli uffici preposti non si sono resi disponibili a fornire la documentazione grafica relativa al progetto originario e, pertanto, risulta impossibile, per causa non ascrivibile al sottoscritto C.T.U., dichiarare con certezza la conformità dell'immobile oggetto della presente relazione

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

alle autorizzazioni o concessioni amministrative, l'eventuale violazione della normativa urbanistico-edilizia, nonché la descrizione degli abusi e se gli stessi siano sanati o siano sanabili, e più in generale, la risposta al quesito in questione.

Il sottoscritto C.T.U. si limita a riportare quanto attestato dalla documentazione parziale e/o ancora in corso di aggiornamento presso gli Uffici del Comune di Cosenza (vedasi "Allegato 2"):

- per i subalterni 82, 87 e 88:
  - (1) rilascio di nulla osta dei Vigili del Fuoco in data 27/03/1965 ed in data 02/05/1963;
  - (2) rilascio di permessi edilizi in data 14/05/1963 ed in data 13/06/1964;
  - (3) relazioni di progetto redatte dall' [REDACTED] in data 26/07/1962 ed in data 09/01/1963;
  - (4) rilascio di certificati di abitabilità in data 14/06/1966 ed in data 12/05/1965;
  - (5) approvazione delle planimetrie della zona in data 06/08/1962 ed in data 20/02/1963;
- per il subalterno 98:
  - (1) copia scheda istruttoria.

### 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:°*

Il sottoscritto, in funzione dell'ampiezza e della dislocazione planimetrica dei singoli immobili pignorati, nonché della loro conformazione e della condizione degli accessi agli

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]

28/02/2019

immobili medesimi, rapportata alle superfici disponibili e considerati anche i prezzi di mercato vigenti nel Comune di Cosenza, ritiene opportuno che gli immobili in questione vengano separati e venduti in più lotti funzionali autonomi caratterizzati per come segue:

- o lotto n. 1 costituito dall'immobile sito in Cosenza e censito in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, subalterno 88;
- o lotto n. 2 costituito dagli immobili siti in Cosenza e censiti in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, subalterni 82 e 87;
- o lotto n. 3 costituito dall'immobile sito in Cosenza e censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98.

### 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; dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;"*

Gli immobili non sono pignorati pro quota, ma per l'intero, non rileva pertanto il giudizio di indivisibilità.

### 3.11 Quesito n.11

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

*"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 determinerà il valore locativo del bene:"*

L'immobile in questione risulta essere libero, privo di alcun vincolo locativo, come da certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza (vedasi "Allegato 3").

### 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 risultano un tale provvedimento ed una tale condizione, anche in base alle dichiarazioni riportate nei verbali di sopralluogo.

### 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 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"*

Nelle dichiarazioni (non del tutto complete e dettagliate) ottenute nell'ambito

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

28/02/2019

dell'indagine svolta presso gli amministratori condominiali, aggiornate al 20/01/2019 per il subalterno 98 ed al 14/02/2019 per i subalterni 82, 87 e 88, non vengono resi espliciti i corrispondenti vincoli od oneri aggiornati a tali date. Si precisa che per i subalterni 82, 87 e 88 si rileva che *"dagli atti del regolamento di condominio scaturisce una ed una sola quota millesimale a fronte di n° tre locali"* (vedasi "Allegato 1").

Inoltre, Per come già specificato nella descrizione delle operazioni peritali svolte dal sottoscritto C.T.U. ed anticipato nella richiesta di proroga depositata giorno 12/02/2019, il sottoscritto C.T.U. presentava una prima richiesta, relativa alla concessione edilizia, al certificato di agibilità e/o abitabilità e a ogni altra documentazione tecnico-grafica in dotazione all'area Urbanistica, depositandola al Bollo d'Entrata del Protocollo Generale del Comune di Cosenza in data 28/12/2018 (vedasi "Allegato 2"). Nonostante i vari solleciti e i **6 tentativi successivi, esperiti di persona nei successivi 56 giorni (28/12/2019, 03/01/2019, 23/01/2019, 11/02/2019, 14/02/2019 e 22/02/2019**, i competenti uffici dell'area Urbanistica del Comune di Cosenza **hanno evaso la suddetta richiesta soltanto parzialmente, non rilasciando la documentazione completa, per come già documentato diffusamente nella presente relazione e nell'Allegato 3**. Pertanto, essendo necessario disporre anche di tale documentazione ai fini della risposta in modo compiuto e completo al quesito in questione, si **rileva l'impossibilità a formularla per giustificato motivo, in quanto la causa non è ascrivibile al sottoscritto C.T.U.**

### 3.13 bis Quesito n.13 bis

*"Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"*

Nelle dichiarazioni (non del tutto complete e dettagliate) ottenute nell'ambito

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

dell'indagine svolta presso gli amministratori condominiali, aggiornate al 20/01/2019 per il subalterno 98 ed al 14/02/2019 per i subalterni 82, 87 e 88, si rileva quanto segue. Per il subalterno 98 non sono state rilasciate dichiarazioni dall'amministratore condominiale competente riguardo al quesito in questione, nonostante la richiesta ed i successivi solleciti del sottoscritto C.T.U. (vedasi "Allegato 1"), al quale non è ascrivibile tale mancanza. Per i subalterni 82, 87 e 88 si rileva che: *"Le spese ordinarie condominiali attualmente in essere (verbale approvazione 23.04.2018) ammontano" a € 225,76. "Tale importo, pari ad € 225,76 è comprensivo del conguaglio spese anno 2017, oltrechè tutte le rate bimestrali 2018 (dalla 1 alla 6) e 2019 (1.rata). Tali quote, sebbene sollecitate, alla data odierna non sono state ancora corrisposte. È escluso da questo importo il residuo conguaglio relativo all'anno 2018 (a debito/credito), e l'importo relativo al consumo idrico, per il quale verrà richiesto a seguito di presentazione prospetto di riparto da parte di questa amministrazione"; "È stato effettuato nel mese di Gennaio 2019 intervento di messa in sicurezza intonaci ammalorati, per la cui spesa, portata a conoscenza del Condominio con verbale assemblea del 01.02.2019, la spesa a carico dell'unità di cui all'oggetto è pari ad € 33,93. Tale spesa, alla data odierna, non è stata ancora corrisposta a questa amministrazione"; "Si porta a conoscenza che in occasione delle periodiche ispezioni all'interno dei locali privati onde poter effettuare le rilevazioni dei misuratori idrici, relativamente ai locali di cui alla proc. in oggetto, la lettura è stata comunicata con mail del 10.01.2019, con la quale si comunicava foto del consumo idrico di un contatore pari a mc 83, e con la precisazione che in tutti i locali fosse presente un solo contatore"; "Non si conoscono attualmente le informazioni relativamente ad eventuali procedimenti giudiziari degli ultimi due anni. Mentre si segnala che: è pervenuta a questa amministrazione in data 06.02.2019 atto di citazione per comparizione all'udienza del 04/06/2019; è pervenuta a questa amministrazione diffida di pagamento da parte di una società 63.340,48 oltre iva per lavori di manutenzione straordinaria eseguiti durante la precedente amministrazione e per i quali potrebbero scaturire quote di competenza per l'immobile di cui in oggetto; è pervenuta*

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

richiesta liquidazione compensi da parte di Studio legale pari ad € 3.003,24 per difesa in giudizio per conto del Condominio Via Medaglie d'oro e per la quale potrebbe scaturire una quota di competenza per l'immobile di cui in oggetto". Per ulteriori precisazioni e dettagli, si rimanda all'"Allegato 1".

### 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 al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni."*

Gli immobili in questione risultano essere libero, privi di alcun vincolo locativo, come da certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza (vedasi "Allegato 3"). Non risultano provvedimenti di assegnazione al coniuge, anche in base alle dichiarazioni riportate nei verbali di sopralluogo.

Per determinare il **valore di base degli immobili pignorati V<sub>b</sub>** il sottoscritto ha

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

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** degli immobili oggetto del pignoramento, i quali si presentano complessivamente in condizioni ed in stato conservativo normali.

#### IL METODO DI STIMA ADOTTATO E LA LETTERATURA A SUPPORTO

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 continuano a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** degli immobili in oggetto è scaturito dalla

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018



28/02/2019

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 e studi notarili, ed avallata anche dalla consultazione dei più recenti "borsini immobiliari" (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dati relativi all'ultimo periodo disponibile, ovvero al primo semestre 2018, accesso effettuato in data 15/02/2019, vedasi "Allegato 3").

#### LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S<sub>c</sub>**, espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S<sub>c</sub>** 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 eventuali opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie è stata valutata opportunamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.

#### IL VALORE MEDIO DI ZONA

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso indagini svolte sulla zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio e sulla situazione economica contingente. Si è tenuto conto infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona. Tale valutazione è basata anche sulla consultazione dei più recenti "borsini immobiliari" (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dati

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

  
28/02/2019

relativi all'ultimo periodo disponibile, ovvero al primo semestre 2018, accesso effettuato in data 15/02/2019, vedasi "Allegato 3").

#### LA STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Per quanto riguarda la superficie di tipo commerciale, il **valore medio unitario U** è stato ragionevolmente valutato coerentemente con quanto specificato nella presente relazione. In particolare, tale valore è stato stimato in **770,00 €/m<sup>2</sup>** per gli immobili in questione. Moltiplicando tale valore per la **superficie commerciale S<sub>c</sub>** si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**.

Il **più probabile prezzo di mercato P** calcolato per gli immobili oggetto di perizia è determinato quale prodotto del valore medio unitario U per la Superficie commerciale S<sub>c</sub>. La tabella seguente riporta in sintesi il metodo di calcolo del suddetto valore:

Lotto – Subalterno/i	Superficie commerciale (mq)	Valore medio unitario (€/mq)	Più probabile prezzo di mercato (€)	Più probabile prezzo di mercato sulla base delle necessarie correzioni e decurtazioni
1° – 88	67,00	770,00	51.590,00	43.851,50
2° – 82, 87	48,00+57,00	770,00	80.850,00	68.722,50
3° – 98	44,00	770,00	33.880,00	28.798,00
<b>Più probabile prezzo di mercato TOTALE (€)</b>				<b>141.372,00</b>

Pertanto, il **più probabile prezzo di mercato P** per ciascuno dei lotti costituiti dai rispettivi immobili oggetto di perizia, adottabile come **prezzo base**, è pari a:

- € 43.851,50 per il lotto n. 1;
- € 68.722,50 per il lotto n. 2;
- € 28.798,00 per il lotto n. 3.

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

28/02/2019

### 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 con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base."*

Si allega alla presente relazione l'allegato denominato "FOGLIO RIASSUNTIVO".

## 4. CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'immobile oggetto di perizia, i relativi dati catastali, il prezzo base, l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento. Si evidenzia che, **nonostante i vari solleciti e i 6 tentativi esperiti di persona** presso il Comune di Cosenza, **trascorsi 56 giorni dalla prima richiesta, non è stata fornita la documentazione completa necessaria per rispondere compiutamente** al Quesito n. 8 ed al Quesito n. 13, **per causa non ascrivibile al sottoscritto C.T.U.** Si segnala, altresì, che, **nonostante i vari solleciti, trascorsi 49 giorni in un caso e 44 giorni nell'altro**, anche le dichiarazioni e la documentazione fornita dagli amministratori condominiali **risultano non del tutto complete e puntuali per rispondere compiutamente** ai quesiti 13, 13 bis, **per causa non ascrivibile al sottoscritto C.T.U.**

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b>	
Lotto n. 1: descrizione sintetica, dati catastali, natura, titolarità giuridica, prezzo base	<p>Il lotto n. 1 è costituito dall'immobile ad uso deposito, sviluppato su un unico piano, sito in Cosenza (catastalmente al civico n. 120), piano primo sottostrada (catastalmente piano terra) e censito in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, subalterno 88.</p> <p>L'immobile è di proprietà al 50% del [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted] e al 50% del [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted]. Il prezzo base è pari a € 43.851,50.</p>
Lotto n. 2: descrizione sintetica, dati catastali, natura, titolarità giuridica, prezzo base	<p>Il lotto n. 2 è costituito dagli immobili ad uso deposito, sviluppati su un unico piano, siti in Cosenza (catastalmente al civico n. 120), piano primo sottostrada (catastalmente piano terra) e censiti in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, subaltermi 82 e 87;</p> <p>Gli immobili sono ciascuno di proprietà al 50% del [redacted] nato [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted] e al 50% del [redacted] nato [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted]. Il prezzo base è pari a € 68.722,50.</p>

Lotto n. 3; descrizione sintetica, dati catastali, natura, titolarità giuridica, prezzo base	<p>Il lotto n. 3 è costituito dall'immobile ad uso deposito, sviluppato su un unico piano, sito in Cosenza alla Via Caduti di Via Fani – Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia, al civico n. 158/F, piano terra e censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98.</p> <p>L'immobile è di proprietà al 50% del [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e al 50% del [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Il prezzo base è pari a € 28.798,00.</p>
--	---

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, **ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli** e, rassegnando la presente relazione per via telematica, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante **n° 5 allegati**, sempre in formato elettronico.

**Ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. di att. del cod. proc. civ.**, il sottoscritto **provvede, oltre alla consegna della documentazione di cui sopra, all'invio alle parti della relazione e della relativa documentazione ad essa allegata a mezzo raccomandata A/R o equivalente, "assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima" dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. "per far pervenire" presso il sottoscritto "note di osservazione al proprio elaborato"**.

Cosenza, li  
28.02.2019

Il C.T.U.  
[REDACTED]

Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]  
28/02/2019

## **ALLEGATO 3**

INTEGRAZIONE ALLA  
RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

[REDACTED]

TRIBUNALE DI COSENZA

Giudice: [REDACTED]

CAUSA R.G.E.  
n. 137/2018

[REDACTED]

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]

29/06/2019

TRIBUNALE CIVILE  
DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI  
IMMOBILIARI

Giudice: [REDACTED]  
[REDACTED]

CAUSA R.G.E. n. 137/2018:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Il sottoscritto [REDACTED] residente in [REDACTED] nominato dalla S. V. Ill.ma quale C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, è comparso il giorno 14 novembre 2018 per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti.

Successivamente, il sottoscritto C.T.U. ha regolarmente depositato l'elaborato peritale in data 28 febbraio 2019.

Nell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., la S. V. Ill.ma ha disposto "che il C.T.U. integri l'elaborato", "rilevato che appare incompleta la risposta del C.T.U. ai quesiti nn. 8, 13 e 13 bis per le difficoltà rappresentate dal medesimo consulente nel reperimento di documentazione amministrativa".

In data 27/06/2019 il sottoscritto depositava istanza di proroga per il deposito dell'integrazione, stante la mancata evasione della richiesta fatta al Comune di Cosenza. Tuttavia, non essendo intervenuto un provvedimento formale di accettazione ed essendo imminente la scadenza del termine previsto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente integrazione.

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire, secondo la seguente tempistica, le seguenti ricerche ed approfondimenti circa gli immobili oggetto di perizia, al fine di reperire la documentazione già richiesta, ma non ottenuta, prima della disposizione di integrazione:

- nei giorni 16/04/2019 e 29/04/2019 il sottoscritto C.T.U. richiedeva all'amministratore condominiale del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile di cui alla causa in oggetto, sito in Cosenza, alla Via Caduti di Via Fani (traversa Corso Fera/Corso d'Italia),

n. 158/F, identificato e censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, la **documentazione e le dichiarazioni** ancora mancanti per la risposta a parte dei quesiti posti dalla S.V. Ill.ma, **ottenendo la documentazione allegata alla presente integrazione** (vedasi "Allegato 1").

- il giorno **03/05/2019** il sottoscritto C.T.U. procedeva al **deposito presso il Comune di Cosenza della richiesta** relativa all'ottenimento della concessione edilizia, del certificato di agibilità e/o abitabilità e di ogni altra documentazione tecnico-grafica in dotazione ai competenti Uffici del Comune di Cosenza per tutti gli immobili oggetto della perizia (vedasi "Allegato 2"). Inoltre, il sottoscritto C.T.U., con riferimento alla documentazione parziale precedentemente ottenuta riguardo all'immobile sito in Cosenza, alla Via Caduti di Via Fani (traversa Corso Fera/Corso d'Italia), n. 158/F, identificato e censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, richiedeva altresì di fornire il dettaglio di tutto quanto necessario al rilascio del relativo Permesso di Costruire (vedasi "Allegato 2").
- successivamente, il sottoscritto C.T.U., pur avendo esperito dei tentativi presso i competenti Uffici del Comune di Cosenza per l'**ottenimento della documentazione richiesta in data 03/05/2019** relativa alla concessione edilizia, al certificato di agibilità e/o abitabilità e a ogni altra documentazione tecnico-grafica in dotazione a tali uffici, non otteneva quanto richiesto. La richiesta rimane a tutt'oggi inevasa per cause non ascrivibili al sottoscritto C.T.U., pur essendo trascorsi 57 giorni dalla data della prima richiesta.

## 1. PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato sia a [REDACTED] (in seguito entrambi "parte convenuta") in data 05/06/2018, trascritto in Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]

29/06/2019

data 18/06/2018 presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza al n. 15529 R.G. ed al n. 12081 R.P., la [redacted] (in seguito "parte attrice") ha richiesto l'espropriazione dei seguenti immobili in proprietà al 50% del [redacted] codice fiscale [redacted] e al 50% del [redacted] codice fiscale [redacted]

*"immobile sito nel Comune di Cosenza alla Via Medaglie D'Oro n. 120 e alla traversa I di Corso D'Italia (oggi Corso Fera) n. 158/F e più precisamente:*

*a) n. tre locali ad uso magazzino-deposito, ubicati al piano ammezzato e comunicanti tra loro, della superficie catastale complessiva di circa 141 metri quadrati, confinanti nel loro insieme con Via Medaglie D'Oro [redacted]*

*In Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza identificati al foglio n. 12, particelle:*

*241 subalterno 82, Via Medaglie D'Oro n. 120, piano T., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq., con la R.C. di Euro 157,67;*

*241 subalterno 87, Via Medaglie D'Oro, piano T., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 57 mq., con la R.C. di Euro 244,34;*

*241 subalterno 88, Via XXIV Maggio, piano T., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 41 mq., con la R.C. di Euro 239,27.*

*b) locale ad uso magazzino-deposito ubicato al piano terra, della superficie catastale di circa 33 metri quadrati, confinante con Traversa I Corso Italia, proprietà [redacted] cortile interno, proprietà [redacted]*

*In Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza Corso d'Italia nr. 151, piano Terr., categoria C/2, classe 6, consistenza 33 mq., con la R.C. di Euro 224,97, foglio 8 particella 156 sub 98 categoria C/2 di mq. 33 (ex scheda 958 del 1969)".*

Accedendo alla richiesta della parte attrice, la S.V. Ill.ma in data 27 ottobre 2018 ha Integrato alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[redacted]  
29/06/2019

firmato il decreto di nomina depositato nella medesima data presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza, nominando quale esperto stimatore il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] iscritto alla [REDACTED]

[REDACTED] nonché all' [REDACTED]

Gli immobili siti in Cosenza alla Via Medaglie d'Oro, censiti in Catasto Fabbricati al foglio n. 12, particella 241, subalterno 82, subalterno 87 e subalterno 88, verranno indicati di seguito nella presente relazione come "subalterno 82", "subalterno 87" e "subalterno 88" o, complessivamente, come "subalterni 82, 87 e 88").

L'immobile sito in Cosenza alla Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Fera/Corso d'Italia, censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, verrà indicato di seguito nella presente relazione come "subalterno 98").

CIÒ  
PREMESSO

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

#### INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

#### 2. ITER DELLE ATTIVITÀ

Il sottoscritto [REDACTED] sulla scorta delle disposizioni della S. V. Ill.ma, ha provveduto all'espletamento dell'incarico di integrazione dell'elaborato peritale con riferimento ai quesiti nn. 8, 13 e 13 bis.

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]  
29/06/2019

Il sottoscritto ha condotto, pertanto, indagini presso:

- l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Cosenza;
- l'amministratore condominiale del complesso edilizio di cui il subalterno 98 fa parte.

#### INDAGINI PRESSO ENTI E UFFICI

Il giorno **03 maggio 2019** il sottoscritto si recava presso il **Comune di Cosenza per il deposito della richiesta**, indirizzata all'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune suddetto, della **documentazione tecnico-grafica** relativa agli immobili oggetto del pignoramento, nonché delle eventuali **concessioni edilizie** e dei **certificati di abitabilità e/o agibilità**, per come indicato nel relativo "Allegato 2". Inoltre, il sottoscritto C.T.U., con riferimento alla documentazione parziale precedentemente ottenuta riguardo all'immobile sito in Cosenza, alla Via Caduti di Via Fani (traversa Corso Fera/Corso d'Italia), n. 158/F, identificato e censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, richiedeva altresì di fornire il **dettaglio di tutto quanto necessario al rilascio del relativo Permesso di Costruire**.

La richiesta veniva depositata e protocollata, ma **non veniva evasa dal competente Ufficio nella medesima data, rendendo necessarie successive visite presso il Comune medesimo** per il rilascio delle copie estratte dalla documentazione in possesso del suddetto Ufficio: **a tutt'oggi la richiesta non veniva evasa, pur essendo trascorsi 57 giorni dalla data della prima richiesta, per cause non ascrivibili al sottoscritto C.T.U.**

Sulla base delle richieste effettuate dal sottoscritto C.T.U. e della loro mancata evasione da parte dei competenti Uffici (vedasi "Allegato 2"), non è possibile fornire una risposta compiuta ai quesiti nn. 8 e 13, per cause non ascrivibili al sottoscritto C.T.U.

**I documenti comprovanti la richiesta sono allegati alla presente relazione (vedasi "Allegato 2")**

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

---

  
29/06/2019

---

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

In relazione all'incarico di integrazione affidatogli, il sottoscritto  ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti per i quali la S. V. **Ill.ma** ha disposto l'integrazione e le corrispondenti risposte, sì da fornire una lettura immediata della presente integrazione, articolata in un contesto organico in cui è possibile cogliere gli elementi di analisi e di valutazione richiesti dal giudice.

#### 3.1 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47".*

*In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."*

Ad integrazione della risposta al presente quesito fornita nella relazione depositata in data  
Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

---



---

29/06/2019

---

28/02/2019, il sottoscritto C.T.U. premette che la nuova richiesta di documentazione effettuata al Comune di Cosenza in data 03/05/2019 (vedasi "Allegato 2") è rimasta a tutt'oggi inevasa. Pertanto, il sottoscritto C.T.U. non può fornire una risposta compiuta al presente quesito per giustificato motivo, in quanto la causa non è ascrivibile al sottoscritto C.T.U..

### 3.2 Quesito n.13

*"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"*

Ad integrazione della risposta al presente quesito fornita nella relazione depositata in data 28/02/2019, il sottoscritto C.T.U. premette che la nuova richiesta di documentazione effettuata al Comune di Cosenza in data 03/05/2019 (vedasi "Allegato 2") è rimasta a tutt'oggi inevasa. Pertanto, essendo necessario disporre anche di tale documentazione ai fini della risposta in modo compiuto e completo al quesito in questione, il sottoscritto C.T.U. non può fornire una risposta compiuta al quesito medesimo per giustificato motivo, in quanto la causa non è ascrivibile al sottoscritto C.T.U..

In merito alla parte del quesito riferita a *"l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale(...)"*, si integra invece la risposta fornita nella relazione depositata in data 28/02/2019 con quanto riportato nella documentazione trasmessa dall'amministratore condominiale del complesso edilizio di cui fa parte il subalterno 98 (vedasi "Allegato 1"), secondo cui sono presenti i seguenti vincoli:

- *"I condomini non possono esimersi dal pagamento della propria quota delle spese"*  
Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

---

  
29/06/2019

---

*abbandonando o rinunciando alla comproprietà della cosa comune”;*

- *“Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose elencate nell’articolo 4, nonché alle spese necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall’assemblea, alle spese dovute per causa di forza maggiore e in conseguenza di eventuali ordinanze da parte dell’autorità amministrativa e per l’eventuale riconoscimento di danni ad uno o più condomini causati dall’esecuzione di lavori di interessi comuni, e alle spese per eventuali imposte, tasse, contributi e assicurazioni gravanti sull’intero edificio. A tali spese i condomini contribuiscono in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà risultante dalla allegata tabella”;*
- *“Le spese per la manutenzione straordinaria o per la eventuale ricostruzione del lastrico solare, sono a carico per un terzo dei proprietari del lastrico stesso e per due terzi a carico di tutti i condomini cui la parte di lastrico serve da copertura, in proporzione al valore delle rispettive proprietà secondo la tabella A. Le opere per la manutenzione ordinaria sono a carico esclusivamente dei proprietari del lastrico”.*

### 3.3 Quesito n.13 bis

*“indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

Ad integrazione della risposta al presente quesito fornita nella relazione depositata in data 28/02/2019, si riporta quanto dichiarato nella documentazione trasmessa dall’amministratore condominiale del complesso edilizio di cui fa parte il subalterno 98 (vedasi “Allegato 1”), specificando come i procedimenti negli ultimi due anni siano stati i seguenti: atto di citazione

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

29/06/2019

Quanto alle spese condominiali, si riporta il dettaglio fornito dal predetto amministratore:

Esercizio	Quote ordinarie	Quote straordinarie assicurazione fabbricato	Quote ordinarie conguaglio a fine esercizio	Quote straordinarie lavori terrazza alto di transazione	Quote straordinarie accertamento conformità condominio	Quote straordinarie lavori autoclave	Quote straordinarie lavori terrazza	Totale
2014	0,00 €	0,00 €	12,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	12,00 €
2015	54,00 €	19,00 €	6,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	79,60 €
2016	54,00 €	20,00 €	25,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	99,23 €
2017	54,00 €	20,00 €	25,87 €	307,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	407,26 €
2018	54,00 €	20,00 €	10,08 €	0,00 €	8,00 €	5,00 €	174,76 €	272,84 €
2019	54,00 €	20,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	74,00 €
Totale	270,00 €	99,00 €	79,78 €	307,39 €	8,00 €	5,00 €	174,76 €	944,93 €

#### 4. CONCLUSIONI

Nel concludere la presente integrazione si evidenzia che, **nonostante la richiesta al Comune di Cosenza, trascorsi 57 giorni dalla richiesta medesima, quest'ultima non è stata ancora evasa, non rendendo possibile fornire una risposta compiuta ai quesiti nn. 8 e 13 per giustificato motivo, in quanto la causa non è ascrivibile al sottoscritto C.T.U.**

Avendo il sottoscritto completato il mandato di integrazione conferitogli, **ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e, rassegnando la presente per via telematica, allegata alla medesima n° 3 allegati, sempre in formato elettronico.**

**Ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. di att. del cod. proc. civ., il sottoscritto provvede, oltre alla consegna della documentazione di cui sopra, all'invio alle parti della presente e della relativa documentazione ad essa allegata a mezzo raccomandata A/R o equivalente, "assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima" dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. "per far pervenire" presso il sottoscritto "note di osservazione".**

Cosenza, li 29.06.2019

Il C.T.U.,

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

29/06/2019

## **ALLEGATO 2**

Integrazione Finale alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

---



**INTEGRAZIONE FINALE ALLA  
RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

[REDACTED]

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
Giudice: [REDACTED]

**CAUSA R.G.E.**  
**n. 137/2018**

[REDACTED]

Integrazione Finale alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[REDACTED]

22/07/2019

TRIBUNALE CIVILE  
DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI  
IMMOBILIARI  
Giudice [REDACTED]  
[REDACTED]

**CAUSA R.G.E. n. 137/2018:**  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il sottoscritto [REDACTED] residente [REDACTED] alla [REDACTED] nominato dalla S. V. Ill.ma quale C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, è comparso il giorno 14 novembre 2018 per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti.

Successivamente, il sottoscritto C.T.U. ha regolarmente depositato l'elaborato peritale in data 28 febbraio 2019.

Nell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., la S. V. Ill.ma ha disposto "*che il C.T.U. integri l'elaborato*", "*rilevato che appare incompleta la risposta del C.T.U. ai quesiti nn. 8, 13 e 13 bis per le difficoltà rappresentate dal medesimo consulente nel reperimento di documentazione amministrativa*".

**In data 29/06/2019 il sottoscritto depositava una prima integrazione parziale in attesa dell'approvazione della richiesta di proroga, stante la mancata evasione della richiesta prodotta al Comune di Cosenza in data 03/05/2019 ed allegata all'integrazione parziale medesima in data 29/06/2019.**

Successivamente, al fine di integrare ulteriormente ed in modo definitivo la relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire ulteriori visite di persona presso i competenti uffici del Comune di Cosenza, al fine di ottenere una risposta alla suddetta richiesta prodotta al Comune di Cosenza. Tale risposta è stata **rilasciata in data 12 luglio 2019** (vedasi "Allegato I").

## 1. PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato sia [redacted] che [redacted] (in seguito entrambi "parte convenuta") in data [redacted] trascritto in data 18/06/2018 presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza al n. 15529 R.G. ed al n. 12081 R.P., [redacted] (in seguito "parte attrice") ha richiesto l'espropriazione dei seguenti immobili in proprietà al 50% [redacted] nato a [redacted] in data [redacted], codice fiscale [redacted] e al 50% [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted]

*"immobile sito nel Comune di Cosenza alla Via Medaglie D'Oro n. 120 e alla traversa I di Corso D'Italia (oggi Corso Fera) n. 158/F e più precisamente:*

*a) n. tre locali ad uso magazzino-deposito, ubicati al piano ammezzato e comunicanti tra loro, della superficie catastale complessiva di cifra 141 metri quadrati, confinanti nel loro insieme con Via Medaglie D'Oro, [redacted]*

*In Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza identificati al foglio n. 12, particelle:*

*241 subalterno 82, Via Medaglie D'Oro n. 120, piano T., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq., con la R.C. di Euro 157,67;*

*241 subalterno 87, Via Medaglie D'Oro, piano T., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 57 mq., con la R.C. di Euro 244,34;*

*241 subalterno 88, Via XXIV Maggio, piano T., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 41 mq., con la R.C. di Euro 239,27.*

*b) locale ad uso magazzino-deposito ubicato al piano terra, della superficie catastale di circa 33 metri quadrati, confinante con Traversa I Corso Italia, proprietà [redacted] cortile interno, proprietà [redacted]*

*In Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza Corso d'Italia nr. 151, piano Terr., categoria C/2, classe 6, consistenza 33 mq., con la R.C. di Euro 224,97, foglio 8 particella*

Integrazione Finale alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

---

[redacted]

---

22/07/2019

156 sub 98 categoria C/2 di mq. 33 (ex scheda 958 del 1969)".

Accedendo alla richiesta della parte attrice, la **S.V. Ill.ma** in data 27 ottobre 2018 ha firmato il decreto di nomina depositato nella medesima data presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza, nominando quale esperto stimatore il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] iscritto alla [REDACTED]

[REDACTED] nonché [REDACTED]

Gli immobili siti in Cosenza alla Via Medaglie d'Oro, censiti in Catasto Fabbricati al foglio n. 12, particella 241, subalterno 82, subalterno 87 e subalterno 88, verranno indicati di seguito nella presente relazione come "subalterno 82", "subalterno 87" e "subalterno 88" o, complessivamente, come "subalterni 82, 87 e 88").

L'immobile sito in Cosenza alla Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Fera/Corso d'Italia, censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, verrà indicato di seguito nella presente relazione come "subalterno 98").

CIÒ

PREMESSO

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

#### INTEGRAZIONE FINALE

#### ALLA RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

#### 2. ITER DELLE ATTIVITÀ

Il sottoscritto [REDACTED] sulla scorta delle disposizioni della S. V. Ill.ma, ha Integrato Finale alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

---

[REDACTED]

---

22/07/2019

provveduto all'espletamento dell'incarico di integrazione dell'elaborato peritale con riferimento ai quesiti nn. 8, 13 e 13 bis.

In particolare, è stata già fornita un'integrazione della risposta al quesito n. 13 bis nell'integrazione parziale depositata il 29/06/2019, mentre per l'integrazione delle risposte ai quesiti nn. 8 e 13, inizialmente fornite nella relazione del 28/02/2019 e nell'integrazione parziale del 29/06/2019, il sottoscritto ha condotto indagini presso:

- l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Cosenza.

#### INDAGINI PRESSO ENTI E UFFICI

Il giorno **03 maggio 2019** il sottoscritto si recava presso il **Comune di Cosenza per il deposito della richiesta**, indirizzata all'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune suddetto, della **documentazione tecnico-grafica** relativa agli immobili oggetto del pignoramento, nonché delle eventuali **concessioni edilizie** e dei **certificati di abitabilità e/o agibilità**, per come documentato nella precedente integrazione parziale, per poter valutare la conformità al progetto originale e rispondere compiutamente ai corrispondenti quesiti. Inoltre, il sottoscritto C.T.U., con riferimento alla documentazione parziale precedentemente ottenuta riguardo all'immobile sito in Cosenza, alla Via Caduti di Via Fani (traversa Corso Fera/Corso d'Italia), n. 158/F, identificato e censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, richiedeva altresì di fornire il **dettaglio di tutto quanto necessario al rilascio del relativo Permesso di Costruire**. I documenti comprovanti la richiesta sono stati già allegati all'integrazione parziale depositata il 29/06/2019. La richiesta veniva depositata e protocollata, ma **non veniva evasa dal competente Ufficio nella medesima data, rendendo necessarie successive visite presso il Comune medesimo**.

Stanti le richieste effettuate dal sottoscritto C.T.U. e la risposta ottenuta dal Comune di Cosenza **in data 12/07/2019** (vedasi "Allegato 1"), si evidenzia come, in assenza di documentazione necessaria ai fini della risposta al quesito n. 8, non sia possibile fornire una risposta compiuta a tale quesito, **per cause non ascrivibili al sottoscritto C.T.U.**

Integrazione Finale alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

---

22/07/2019

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

In relazione all'incarico di integrazione affidatogli, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti nn. 8 e 13 (dunque, ad eccezione del quesito n. 13 bis di cui è stata già fornita risposta nell'integrazione parziale) per i quali la **S. V. Ill.ma** ha disposto l'integrazione, nonché le corrispondenti risposte, sì da fornire una lettura immediata della presente integrazione, articolata in un contesto organico in cui è possibile cogliere gli elementi di analisi e di valutazione richiesti dal giudice.

#### 3.1 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47".*

*In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."*

Ad integrazione delle risposte al presente quesito fornite nella relazione depositata in data

Integrazione Finale alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

---

[REDACTED]

---

22/07/2019

28/02/2019 e nell'integrazione parziale depositata in data 29/06/2019, stante la risposta del Comune di Cosenza in data 12/07/2019 (vedasi "Allegato 1"), si evidenzia come, in assenza di documentazione necessaria (ovvero del necessario materiale grafico del progetto approvato dal Comune), non sia possibile fornire una risposta compiuta al quesito, **per cause non ascrivibili al sottoscritto C.T.U.**, essendo stata certificata dal Comune di Cosenza l'irreperibilità negli archivi del suddetto Comune di tale documentazione necessaria.

### 3.2 Quesito n.13

*"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"*

In merito alla parte del quesito riferita a *"l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (...)"*, si rimanda a quanto già documentato nella relazione depositata in 28/02/2019 (e, più in dettaglio, nei relativi allegati) e nell'integrazione parziale alla relazione depositata in data 29/06/2019 (e, più in dettaglio, nei relativi allegati). In particolare, in merito ai vincoli o oneri di natura condominiale, per i subalterni 82, 87 e 88, si evidenziano nuovamente, tra gli altri, i seguenti: *"Le spese ordinarie condominiali attualmente in essere (verbale approvazione 23.04.2018) ammontano" a € 225,76. "Tale importo, pari ad € 225,76 è comprensivo del conguaglio spese anno 2017, oltreché tutte le rate bimestrali 2018 (dalla 1 alla 6) e 2019 (1.rata). Tali quote, sebbene sollecitate, alla data odierna non sono state ancora corrisposte. È escluso da questo importo il residuo conguaglio relativo all'anno 2018 (a debito/credito), e l'importo relativo al consumo idrico, per il quale verrà richiesto a seguito di presentazione prospetto di riparto da parte*

Integrazione Finale alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

---

22/07/2019

di questa amministrazione”; “E’ stato effettuato nel mese di Gennaio 2019 intervento di messa in sicurezza intonaci ammalorati, per la cui spesa, portata a conoscenza del Condominio con verbale assemblea del 01.02.2019, la spesa a carico dell’unità di cui all’oggetto è pari ad € 33,93. Tale spesa, alla data odierna, non è stata ancora corrisposta a questa amministrazione”; “Si porta a conoscenza che in occasione delle periodiche ispezioni all’interno dei locali privati onde poter effettuare le rilevazioni dei misuratori idrici, relativamente ai locali di cui alla proc. in oggetto, la lettura è stata comunicata con mail del 10.01.2019, con la quale si comunicava foto del consumo idrico di un contatore pari a mc 83, e con la precisazione che in tutti i locali fosse presente un solo contatore”; “Non si conoscono attualmente le informazioni relativamente ad eventuali procedimenti giudiziari degli ultimi due anni. Mentre si segnala che: è pervenuta a questa amministrazione in data 06.02.2019 atto di citazione per comparizione all’udienza del 04/06/2019; è pervenuta a questa amministrazione diffida di pagamento da parte di una società 63.340,48 oltre iva per lavori di manutenzione straordinaria eseguiti durante la precedente amministrazione e per i quali potrebbero scaturire quote di competenza per l’immobile di cui in oggetto; è pervenuta richiesta liquidazione compensi da parte di Studio legale pari ad € 3.003,24 per difesa in giudizio per conto de ██████████ ██████████ e per la quale potrebbe scaturire una quota di competenza per l’immobile di cui in oggetto”. Per ulteriori precisazioni e dettagli, si rimanda alla relazione, all’integrazione parziale ed ai relativi allegati. In particolare, in merito ai vincoli o oneri di natura condominiale, per il subalterno 98, si evidenziano nuovamente, tra gli altri, i seguenti: “I condomini non possono esimersi dal pagamento della propria quota delle spese abbandonando o rinunciando alla comproprietà della cosa comune”; “Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose elencate nell’articolo 4, nonché alle spese necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall’assemblea, alle spese dovute per causa di forza maggiore e in conseguenza di eventuali ordinanze da parte dell’autorità amministrativa e per l’eventuale riconoscimento di danni ad uno o più condomini causati

Integrazione Finale alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

---

██████████

---

22/07/2019

dall'esecuzione di lavori di interessi comuni, e alle spese per eventuali imposte, tasse, contributi e assicurazioni gravanti sull'intero edificio. A tali spese i condomini contribuiscono in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà risultante dalla allegata tabella"; "Le spese per la manutenzione straordinaria o per la eventuale ricostruzione del lastrico solare, sono a carico per un terzo dei proprietari del lastrico stesso e per due terzi a carico di tutti i condomini cui la parte di lastrico serve da copertura, in proporzione al valore delle rispettive proprietà secondo la tabella A. Le opere per la manutenzione ordinaria sono a carico esclusivamente dei proprietari del lastrico". Si segnala, altresì, come i procedimenti negli ultimi due anni siano stati i seguenti: atto di citazione [redacted] vs [redacted]

[redacted] Quanto alle spese condominiali, si riporta la tabella inclusa nell'integrazione parziale:

Esercizio	Quote ordinarie	Quote straordinarie assicurazione fabbricato	Quote ordinarie conguaglio a fine esercizio	Quote straordinarie lavori terrazza atto di transazione	Quote straordinarie accertamento conformità condominio	Quote straordinarie lavori autoclave	Quote straordinarie lavori terrazza	Totale
2014	0,00 €	0,00 €	12,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	12,00 €
2015	54,00 €	19,00 €	6,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	79,60 €
2016	54,00 €	20,00 €	25,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	99,23 €
2017	54,00 €	20,00 €	25,87 €	307,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	407,26 €
2018	54,00 €	20,00 €	10,08 €	0,00 €	8,00 €	6,00 €	174,76 €	272,84 €
2019	54,00 €	20,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	74,00 €
Totale	270,00 €	99,00 €	79,78 €	307,39 €	8,00 €	6,00 €	174,76 €	944,93 €

Per ulteriori precisazioni e dettagli, si rimanda alla relazione, all'integrazione parziale ed ai relativi allegati.

In merito alla parte del quesito riferita a "l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici (...)", in base alle visure ipotecarie e catastali, non risultano diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

In merito alla parte del quesito riferita a "eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità", limitatamente alla documentazione finora rilasciata al sottoscritto C.T.U., non si evidenziano tali vincoli.

Integrazione Finale alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio - R.G.E. n. 137/2018

[redacted]  
22/07/2019

#### 4. CONCLUSIONI

Nel concludere la presente integrazione si evidenzia che la risposta del Comune di Cosenza **non rende possibile fornire una risposta compiuta al quesito n. 8 per giustificato motivo, in quanto la causa non è ascrivibile al sottoscritto C.T.U.**

Avendo il sottoscritto completato il mandato di integrazione conferitogli, **ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatagli** e, rassegnando la presente per via telematica, allega alla medesima **n° 2 allegati**, sempre in formato elettronico.

**Ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. di att. del cod. proc. civ., il sottoscritto provvede, oltre alla consegna della documentazione di cui sopra, all'invio alle parti della presente e della relativa documentazione ad essa allegata a mezzo raccomandata A/R o equivalente, "assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima" dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. "per far pervenire" presso il sottoscritto "note di osservazione".**

Cosenza, li 22.07.2019

Il C.T.U.  


## **ALLEGATO 2**

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

---

Ing. Carlo Giglio

---

13/12/2019

**INTEGRAZIONE ALLA  
RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



**TRIBUNALE DI COSENZA**



**CAUSA R.G.E.  
n. 137/2018**



Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018



13/12/2019

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CAUSA R.G.E. n. 137/2018:**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_

PREMESSO CHE:

in data 27/10/2018 veniva nominato dalla S. V. Ill.ma quale C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe;

compariva il giorno 14 novembre 2018 per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti;

successivamente, il sottoscritto C.T.U. depositava regolarmente l'elaborato peritale in data 28 febbraio 2019;

nell'udienza fissata in data 02 aprile 2019 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., la S. V. Ill.ma disponeva che il C.T.U. integrasse l'elaborato, *“rilevato che appare incompleta la risposta del C.T.U. ai quesiti nn. 8, 13 e 13 bis per le difficoltà rappresentate dal medesimo consulente nel reperimento di documentazione amministrativa”*;

in data 29/06/2019 il sottoscritto depositava una prima integrazione parziale in attesa dell'approvazione della richiesta di proroga, stante la mancata evasione della richiesta prodotta al Comune di Cosenza in data 03/05/2019 ed allegata all'integrazione parziale medesima in data 29/06/2019;

in data 12 luglio 2019 il Comune di Cosenza evadeva la richiesta suddetta e, successivamente, il sottoscritto C.T.U. allegava la documentazione rilasciata all'ulteriore integrazione;

nell'ordinanza allegata al verbale d'udienza del giorno 01 ottobre 2019 e nella successiva specificazione emessa in data 08 ottobre 2019 la S. V. Ill.ma disponeva che il sottoscritto C.T.U. comunicasse formalmente al Comune di Cosenza l'invito ad *“esprimere, per il tramite*

*del proprio ufficio tecnico, compiuta valutazione sulla regolarità edilizio /urbanistica dell'immobile pignorato (in Cosenza, alla Via Caduti di Via Fani, - traversa Corso Fera/Corso d'Italia- n.158/F, identificato e censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98", assegnando, altresì, al sottoscritto C.T.U. il compito di depositare una nuova integrazione rispetto ai quesiti 8 e 13 (vedasi "[Allegato 1](#)")*;

in data 11 ottobre 2019 il sottoscritto C.T.U., come disposto dalla S. V. Ill.ma, comunicava formalmente quanto sopra al Comune di Cosenza (vedasi "[Allegato 1](#)"). Tale documentazione veniva depositata e protocollata, ma non veniva evasa dal competente Ufficio nella medesima data, rendendo necessarie successive visite presso il Comune medesimo;

in data 04/11/2019 il Comune di Cosenza forniva infine una risposta compiuta ai quesiti 8 e 13 (vedasi "[Allegato 1](#)")

PREMESSO, ALTRESÌ, CHE:

L'immobile sito in Cosenza alla Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Fera/Corso d'Italia, censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, verrà indicato di seguito nella presente integrazione come "subalterno 98";

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

#### **INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA**

- .

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

---

13/12/2019

## 1. INTEGRAZIONE RISPETTO AI QUESITI 8 E 13

In relazione all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti nn. 8 e 13 per i quali la S. V. Ill.ma ha disposto l'integrazione, sì da fornire una lettura immediata del presente documento (di cui l'[Allegato 1](#) è parte integrante), articolata in un contesto organico in cui è possibile cogliere gli elementi di analisi e di valutazione richiesti dal giudice.

### 3.1 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47”.*

*In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

Ad integrazione delle risposte al presente quesito fornite nella relazione depositata in data 28/02/2019 e nelle integrazioni depositate in data 29/06/2019 ed in data 22/07/2019, stanti i documenti già depositati presso la competente cancelleria e la risposta del Comune di Cosenza di cui all'[Allegato 1](#), si evidenzia quanto segue.

Stando alle informazioni disponibili ed alle dichiarazioni dell'amministratore condominiale pro-tempore, già allegate alle precedenti relazioni ed integrazioni, risulta che il subalterno 98 è parte del cosiddetto "Fabbricato A" (di seguito anche "Fabbricato – corpo A" o "Corpo A" o "A").

In merito a detto immobile, il Comune di Cosenza attesta che ([vedasi "Allegato 1"](#)):

1) *“le differenze rilevanti tra la progettazione approvata, sopra indicata, e quanto realizzato, riscontrabili in modo più approfondito negli elaborati a corredo dell'istanza di sanatoria, differenziata per corpo di fabbrica, vengono di seguito elencati:*

- *Fabbricato – corpo A – Variazioni geometriche relative all'altezza del piano interrato, nonché ad una pensilina posta a collegamento delle scale.*
- *Fabbricato – corpo B – Variazioni grafiche relative alla parte interrata, adibita a box garage.*
- *Fabbricato . corpo C – Generalmente rispondente.*
- *Fabbricato interrato posto i corpi B e C – Corpo di fabbrica interrato, utilizzato a tipografia (ingresso lato Nord ed a locale di culto (accessibile dal lato Sud), avente superficie pari a circa mq. 250,00 e volumetria di circa mc. 800.*

*Le difformità, sopra indicate, relative ai corpi A, B e C, rispetto al progetto approvato, sopra citato, rientrano nel 2% previsto dal comma 2 ter dell'art. n. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i., mentre il al corpo di fabbrica posto tra i corpi B e C, essendo interrato non costituisce volume ai fini urbanistici ma va considerato in sanatoria solo ai fini fiscali.”;*

Inoltre, il Comune di Cosenza esprime le seguenti considerazioni:

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

*“Le volumetrie realizzate ed esistenti, relative ai corpi A, B e C, corrispondono al progetto approvato in data 13.09.1965, mentre il volume realizzato tra i corpi B e C risulta completamente interrato e quindi non va ad incidere sulla volumetria urbanistica, e che pertanto si può considerare verificata la conformità alla disciplina urbanistica edilizia vigente al momento della realizzazione dei fabbricati stessi;”*

- 2) *“in riferimento alla pratica edilizia PEDP14375, è stato rilasciato il Permesso Edilizio n. 54 del 12/09/2019 unicamente ai soli fabbricati denominati “A” (condominio Via Medaglie d’Oro n. 155) e “C” (condominio Corso Luigi Fera n. 152);”*
- 3) *“per la sanatoria in questione sono dovuti al comune i seguenti versamenti:*
  - *sanzione pecuniaria di Euro 516,00*
  - *taxa istruttoria pratica variabile da Euro 70,00 ad Euro 415,00 (in base volumetria)*
  - *diritti di segreteria variabile da Euro € 60,00 ad Euro 600,00 (in base superficie)**già versati per i Fabbricati corpo “A” e “C” ”;*
- 4) *“attualmente, visto il recente rilascio del relativo permesso in sanatoria, non risultano dichiarazioni di agibilità degli immobili medesimi;”*

### 3.2 Quesito n.13

*“indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;”*

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

Ad integrazione delle risposte al presente quesito fornite nella relazione depositata in data 28/02/2019 e nelle integrazioni depositate in data 29/06/2019 ed in data 22/07/2019, stanti i documenti già depositati presso la competente cancelleria e la risposta del Comune di Cosenza di cui all'Allegato 1, si evidenzia quanto segue.

Il Comune di Cosenza attesta che (vedasi "Allegato 1") *"non esistono vincoli artistici, storici o di qualsiasi altra natura per gli immobili medesimi."*

## 2. CONCLUSIONI

Nel concludere la presente integrazione si evidenzia come il Comune di Cosenza abbia fornito risposta rispetto ai quesiti 8 e 13 di cui in questione.

Avendo il sottoscritto completato il mandato di integrazione conferitogli, **ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatagli** e, rassegnando la presente per via telematica, allega alla medesima n° 2 allegati, sempre in formato elettronico.

**Ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. di att. del cod. proc. civ., il sottoscritto provvede, oltre alla consegna della documentazione di cui sopra, all'invio alle parti della presente e della relativa documentazione ad essa allegata a mezzo raccomandata A/R o equivalente, "assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima" dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. "per far pervenire" presso il sottoscritto "note di osservazione".**

Cosenza, li 13.12.2019

Il C.T.U.

Integrazione alla Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio – R.G.E. n. 137/2018

---

13/12/2019

**NOTA SUI PREZZI BASE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**  
**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**CAUSA R.G.E. n. 137/2018**

Il sottoscritto [redacted] residente in [redacted] alla [redacted] n. [redacted]

**PREMESSO CHE:**

- nell'udienza fissata in data 07 gennaio 2020 la S. V. Ill.ma disponeva che il C.T.U. depositasse entro il 31.1.2020 su PCT, *"nota con l'indicazione dei prezzi di base degli immobili pignorati alla luce dei chiarimenti offerti dal Comune di Cosenza e confluiti nella relazione integrativa del 13.12.2019"*;

**PREMESSO, ALTRESÌ**

- che le integrazioni di cui alla relazione integrativa del 13.12.2019 concernono il solo immobile sito in Cosenza alla Via Caduti di Via Fani - Traversa Corso Fera/Corso d'Italia, censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98, indicato di seguito come "subalterno 98";
- che nell'integrazione del 13.12.2019 il sottoscritto riportava che: *"stando alle informazioni disponibili ed alle dichiarazioni dell'amministratore condominiale pro-tempore, già allegate alle precedenti relazioni ed integrazioni, risulta che il subalterno 98 è parte del cosiddetto "Fabbricato A" (di seguito anche "Fabbricato - corpo A" o "Corpo A" o "A")"*;
- che, con dichiarazione in data 04.11.2019 (allegata all'integrazione del 13.12.2019), il Comune di Cosenza attestava che era già *"stato rilasciato il Permesso Edilizio n. 54 del 12/09/2019 unicamente ai soli fabbricati denominati "A" (condominio Via Medaglie d'Oro n. 155) e "C" (condominio Corso Luigi Fera n. 152)"* e che i versamenti dovuti per il rilascio di tale permesso edilizio in sanatoria risultavano *"già versati per i Fabbricati corpo "A" e "C"*;
- che, pertanto, sulla base delle attestazioni del Comune, la sanatoria è già stata rilasciata e non risultano dovuti al Comune altri oneri e costi per la sanatoria del fabbricato (di cui è parte il subalterno 98) in oggetto;
- che, tuttavia, da ulteriori verifiche effettuate, l'amministratore di condominio pro tempore, relativamente ai costi sostenuti per il rilascio, non ha ancora provveduto a quantificare le singole quote da imputare ai singoli condomini;

- che, pertanto, si è resa necessaria da parte del sottoscritto una valutazione dei suddetti costi, tenendo conto dei seguenti elementi:

a) che il massimale indicato dal Comune è di:

euro 516,00 per la sanzione pecuniaria, euro 415,00 per la tassa istruttoria pratica, euro 600,00 per i diritti di segreteria, per un totale (massimo) di euro 1.531,00;

b) che a tale cifra vanno verosimilmente aggiunti l'onorario e gli altri costi dovuti dal condominio al professionista, che ha curato e concluso la predetta pratica edilizia, stimati dal sottoscritto con una indagine di mercato in euro 1.500,00;

c) che, dunque, in totale il massimale di spesa è di euro 3.031,00;

- che, comunque, tale spesa complessiva concerne l'intero Condominio/fabbricato e non è ad esclusivo carico del subalterno 98;

- che, nella stima iniziale del prezzo base, a cura del sottoscritto, si era già provveduto ad effettuare la prescritta decurtazione forfetaria pari al 15% (ovvero euro 5.082,00), che includeva proprio eventuali spese/oneri condominiali insoluti;

- che, in base ai calcoli sopra effettuati, il massimale addebitabile pro quota al subalterno 98 risulta comunque già abbondantemente coperto dalla decurtazione forfetaria del 15%, di cui sopra;

- che, come già precisato, gli altri immobili pignorati oggetto della presente causa non sono interessati dall'integrazione del 13.12.2019;

- che, dunque, non occorre far luogo a ulteriori decurtazioni e si conferma la stima già effettuata;

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, riporta di seguito i prezzi base per gli immobili pignorati:

<b>LOTTO, DESCRIZIONE, DATI CATASTALI, NATURA, TITOLARITÀ GIURIDICA, PREZZO BASE</b>
<p><b>Lotto n. 1:</b> immobile ad uso deposito, sviluppato su un unico piano, sito in Cosenza (catastalmente al civico n. 120), piano primo sottostrada (catastalmente piano terra) e censito in <b>Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, subalterno 88.</b></p> <p>L'immobile è di proprietà al 50% del [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted] e al 50% del [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted]</p> <p>Il prezzo base è pari a € 43.851,50.</p>
<p><b>Lotto n. 2:</b> immobili ad uso deposito, sviluppati su un unico piano, siti in Cosenza (catastalmente al civico n. 120), piano primo sottostrada (catastalmente piano terra) e censiti in <b>Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 241, subalterni 82 e 87.</b></p> <p>Gli immobili sono ciascuno di proprietà al 50% del [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted] e al 50% del [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted]</p> <p>Il prezzo base è pari a € 68.722,50.</p>
<p><b>Lotto n. 3:</b> immobile ad uso deposito, sviluppato su un unico piano, sito in Cosenza alla Via Caduti di Via Fani – Traversa Corso Luigi Fera/Corso d'Italia, al civico n. 158/F, piano terra e censito in <b>Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 156, subalterno 98.</b></p> <p>L'immobile è di proprietà al 50% del [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted] e al 50% del [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] codice fiscale [redacted]</p> <p>Il prezzo base è pari a € 28.798,00.</p>

Ringraziando la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente per via telematica, allegando alla medesima n° 1 allegati, sempre in formato elettronico.

Cosenza, li 31.01.2020

Il C.T.U.  
[redacted]