

Tribunale Ordinario di Cosenza  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Esecuzione immobiliare n.169/07 R.G.E.  
Italfondario S.p.a.

## Tribunale Ordinario di Cosenza

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: Dott. Andrea Palma  
Procedura di Esecuzione n. 169/07 R.G.E.  
Italfondario S.p.a.  
*contro*

## Relazione Tecnica di Stima



TRIBUNALE DI COSENZA  
UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI  
Depositato in Cancelleria  
9.6.11  
2011  
Cancelliere

### **Relazione Tecnica**

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari di Cosenza, Dott. Andrea Palma

#### **Premessa**

In riferimento all'Atto di espropriazione immobiliare di cui sopra, la sottoscritta Arch. Sonia Cosentini, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n. 954 dal 1998 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 2902, nominata esperto estimatore dalla S.V.I. Dott. Andrea Palma in data 18/11/2008, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di che trattasi in data 01/06/2010; nella stessa data il G.E. ha fissato per giorno 07/06/2011 l'udienza per la determinazione della modalità di vendita e fissato come termine ultimo per il deposito della perizia oggetto dell'incarico 45 gg. prima di tale data.

A seguito della suddetta udienza per il giuramento, è stato fissato per il giorno 19/07/2010 l'inizio delle operazioni peritali presso lo studio della sottoscritta, e successivamente, una seconda riunione per il giorno 05/10/2010, sempre presso lo studio della sottoscritta; in entrambe le date nessuna delle parti interessate si è presentata all'appuntamento (vedi allegato n.1).

Avendo ricevuto comunicazioni dalle parti riguardo ad un possibile accordo bonario si è atteso prima di procedere al sopralluogo sui luoghi di cui è causa; ma, non avendo avuto seguito l'accordo di cui sopra, è stato comunicato per iscritto, a mezzo raccomandata A.R., che in data 10/03/2011 e successivamente, in data 22/03/2011, si sarebbe proceduto con il sopralluogo.

Da un'attenta analisi della documentazione in atti, la sottoscritta ha accertato prioritariamente la proprietà dell'immobile pignorato; dal relativo controllo è emerso che la particella 270 - sub 1, appartiene a \_\_\_\_\_, giusto Atto Notarile di Divisione del 23/12/83 rep. N. 182947, Notaio Italo Scornajenchi.

Durante il sopralluogo del 22/03/2011 (allegato n. 1), sono stati visitati i luoghi su cui è

sita la particella 270 - sub 1, riscontrando la corrispondenza dei dati contenuti negli atti di pignoramento, relativamente all'ubicazione nel comune di Mendicino (CS) alla via Basso La Motta, allo scopo di identificare univocamente il bene.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito all' N.C.E.U. al foglio 19:

**part. 270 – sub 1, Piano Terra CAT. C/6, Cl 4, proprietà per 1/1 di  
(esecutato);**

Sulla scorta dei quesiti postigli dal G.E., la sottoscritta relaziona quanto segue:

#### **1) Descrizione sintetica**

L'immobile di che trattasi costituisce il Piano Terra di un fabbricato a tre piani sito in via Basso La Motta, con annessa corte. Ha una forma pressochè regolare ed è costruito su un lotto di proprietà, confinante a Nord-Est con la via Basso La Motta, a Sud con proprietà del Corpo Forestale ed a Nord-Ovest con altre particelle catastali di proprietà diverse, individuate con le particelle 283 e 188, nonché con strada denominata via Costa. La struttura è costituita da un'intelaiatura, travi e pilastri, in cemento armato, risalente all'incirca alla fine degli anni '70; dalle indagini svolte presso il comune di Mendicino (CS) non è stato possibile risalire alla data certa di costruzione dell'intero fabbricato (allegato n. 3 - documentazione urbanistica). Le pareti esterne al fabbricato risultano intonacate e rifinite con intonaco civile. Il Piano Terra, oggetto di esecuzione, è accessibile da uno dei quattro vani prospicienti su via Basso La Motta, chiuso con saracinesca di lamiera. All'interno la distribuzione degli ambienti è stata modificata rispetto alla planimetria catastale; relativamente a questi lavori è stata presentata nel marzo del 2003 una DIA (Dichiarazione D'Inizio Attività) per opere interne e realizzazione di recinzione del lotto di proprietà. Lo stato attuale, rilevato in seno al sopralluogo, ha evidenziato una distribuzione diversa anche da quella dichiarata con la DIA, e precisamente, l'immobile si presenta così: l'ingresso è garantito da una rampa che da accesso al garage, nel quale sono stati ricavati un legnaia, due depositi e una cantina. La rimanente superficie, destinata a tavernetta, è accessibile dal portico esterno, nonché da un vano interno al garage. Vista la diversa destinazione e le diverse opere di

finitura, rilevate durante il sopralluogo, si procederà d'ora in avanti ad una loro descrizione in maniera separata (allegato n. 5 – planimetria dello stato di fatto).

Garage: le pareti interne sono intonacate ad intonaco civile, i pavimenti sono in graniglia; l'unico vano luce è costituito dall'ingresso; il garage è dotato di impianto elettrico ed idrico.

Tavernetta: le pareti interne sono intonacate ad intonaco civile liscio e alcune parti risultano rivestite in pietra locale, i pavimenti sono in cotto, e in generale le rifiniture sono di livello medio-alto; all'interno sono presenti un soppalco, un ascensore (che mette in comunicazione la tavernetta con il piano primo, quest'ultimo non oggetto di esecuzione) ed un locale adibito a cucina, i quali non risultano dalla planimetria allegata alla DIA. L'accesso alla tavernetta è reso possibile dal portico. I locali sopra descritti sono dotati di impianto elettrico, idrico e termico.

a) ubicazione

l'immobile è sito nel comune di Mendicino (CS), via Basso La Motta;

b) caratteri generali

L'immobile planimetricamente si presenta di forma rettangolare con corte antistante ed accessibile da due ingressi, l'uno carrabile e l'altro pedonale (allegato n. 5); esso è destinato in parte a garage ed in parte a tavernetta (estensione dell'abitazione sita al piano di sopra, sempre di proprietà di

c) Estensione

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti dimensioni relative alle pareti esterne e, precisamente a Sud-Est e a Nord-Ovest di circa 20,00 mt, a Nord-Est e Sud-Ovest di circa 16,60 mt. Nell'angolo a Nord-Est del Fabbricato è stato ricavato un portico di dimensioni 6,00 mt x 4,60 mt. Di seguito si riportano le superfici nette.

Garage: 178,57 mq

Tavernetta con soppalco: 114,81 mq + 20,57 mq

Portico: 27,96 mq

d) identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento è censito all' N.C.E.U. al foglio 19:  
**part. 270 – sub 1, Piano Terra CAT. C/6, Cl 4,**  
proprietà per 1/1 di [REDACTED] (esecutato);

e) confini

L'immobile costituisce il piano terra di un fabbricato di tre piani; è confinante confinante a Nord-Est con la via Basso La Motta, a Sud con proprietà del Corpo Forestale ed a Nord-Ovest con altre particelle catastali di proprietà diverse, ed individuate con le particelle 283 e 188, nonché con strada denominata via Costa.

f) natura del diritto e provenienza dell'immobile

In fase di svolgimento di perizia è stata verificata la natura della proprietà e i relativi atti di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento.

Occorre innanzitutto rilevare relativamente alla particella 270 - sub 1, che essa è pervenuta al signor [REDACTED] giusto atto Notarile di divisione del 23/12/1983 Rep. n. 182947, a firma del Notaio Italo Scornajenghi.

La copia del suddetto atto è stata reperita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza (allegato n. 4 – atti notarili).

g) vincoli locativi e possesso

Al momento del sopralluogo il bene pignorato in questione risultava libero da qualsiasi vincolo locativo, ma sostanzialmente legato, a causa della presenza di un ascensore, al piano superiore (di proprietà di [REDACTED], ma occupato dalla madre dello stesso).

Allo stato attuale la situazione relativa al possesso del bene pignorato può essere così riassunta:

part. 270 – proprietà per 1/1 [REDACTED]

h) situazione urbanistica

In data 10/03/2011 prot. n. 2055 la sottoscritta provvedeva ad inviare richiesta di documentazione al comune di Mendicino, nella quale si chiedeva il rilascio

dello stralcio dello strumento urbanistico vigente della zona interessata e delle relative norme tecniche attuative, la documentazione relativa ad eventuali vincoli gravanti sulla particella sopra menzionata, nonché la copia della Concessione Edilizia rilasciata al momento della costruzione e/o eventuale condono edilizio.

Allo stato della redazione della perizia, dal comune si è riusciti ad avere: stralcio dello strumento urbanistico con annessa tabella dei tipi edilizi; DIA n. 3382 del 31/03/03 relativa ad opere di manutenzione straordinaria relative a "Lavori di recinzione e opere interne"; attestazione di assenza di vincoli, di cui nel paragrafo successivo (allegato n. 3).

## 2) Conformità edilizia

Dalla documentazione restituita dal comune di Mendicino, a fronte della richiesta di cui sopra (allegato n. 3), si evince che l'immobile in questione è difforme, per distribuzione interna, destinazione d'uso, presenza di volumi aggiuntivi, a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali e nella DIA del 2003. In assenza del progetto originario, licenziato all'epoca della costruzione, e non reperibile presso il Comune, non si è in grado di stabilire se la volumetria realizzata è sanabile o meno.

## 3) Esistenza di vincoli

- esistenza di vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità e/o indivisibilità: *nessuno*
- esistenza di vincoli e/o oneri condominiali: *nessuno*
- esistenza di diritti demaniali o usi civici: *nessuno*
- oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

### a) conformità urbanistico edilizia

- a. difformità riscontrate: presso l'Ufficio Tecnico comunale di Mendicino non è stato possibile rintracciare la licenza originaria con cui è stato

costruito il fabbricato di cui il sub 1 in questione fa parte integrante; è stata reperita invece, una DIA con la quale si assentivano lavori esterni ed interni relativi al sub 1 che però non sono risultati eseguiti conformemente al progetto; le opere eseguite, consistenti in un soppalco (h interna 2,20 mt) e in un volume aggiuntivo esterno alla sagoma dell'intero fabbricato, destinato a cucina e costruito fino al limite del lotto di proprietà. Le suddette opere non risultano sanabili.

b. Oneri di demolizione: Locale cucina

▪ demolizione muratura, solai, scariolatura materiale, carico e trasporto a discarica -----	1.500 €
▪ chiusura vano porta -----	250 €
▪ intonaco interno -----	150 €
▪ intonaco esterno -----	110 €
▪ revisione impiantistica -----	500 €
▪ rifacimento pavim. Esterna, comprensiva di massetto <u>in cls, rete elettrosaldata e pavimento -----</u>	<u>1.200 €</u>
<b>TOTALE -----</b>	<b>3.710 €</b>

Locale Soppalco

▪ demolizione solaio -----	1.100 €
▪ demolizione muratura -----	250 €
▪ demolizione scala -----	500 €
▪ scariolatura materiale, carico e trasporto a discarica -----	500 €
▪ rifacimento tramezzatura e pavimento interno -----	1.500 €
▪ <u>revisione impiantistica -----</u>	<u>500 €</u>
<b>TOTALE -----</b>	<b>4.350 €</b>

Eliminazione del collegamento tra il locale in oggetto e il sub  
sopostante

▪ chiusura vano porta ascensore -----	250 €
---------------------------------------	-------

c. Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:

- Variazione catastale  
(divisioni interne e realizzazione portico) -----500 €
- DIA in sanatoria per opere interne  
(compresa oblazione) -----1.300 €
- TOTALE -----1.800 €**

E' stata effettuata la ricerca ventennale all'Agenzia del Territorio, sull'immobile posto a pignoramento, da essa, a carico dell'esecutato, risulta: a) iscrizione contro del 30/11/1995 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – Pubbl. Uff. Scornajenghi Riccardo; b) Trascrizione contro del 02/11/2007 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile.

**4) Valore di mercato**

***Scelta del criterio di stima:***

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato attraverso il criterio di **stima sintetica**, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona per immobili della stessa tipologia e condizione; pertanto, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale verrà venduto l'immobile, si è preso in considerazione il prezzo di mercato di immobili simili per tipologia, caratteristiche, stato di conservazione e manutenzione e ubicazione. Il valore ottenuto verrà confrontato con quello ricavato utilizzando la rendita catastale.

***Fonti di informazione:***

Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Agenzie Immobiliari locali, Ufficio Tecnico del Comune interessato.

***Determinazione Superficie commerciale:***

La superficie commerciale dell'immobile verrà considerata al netto del locale cucina e del locale soppalco, per i quali, alla luce della documentazione acquisita agli atti, non sono stati riscontrati i requisiti di sanabilità, e per i quali è stata calcolata l'eventuale demolizione. La superficie commerciale sarà calcolata utilizzando coefficienti correttivi



**Adeguamenti e correzioni della stima:**

a) Riduzione per eventuali sanatorie/demolizioni	10.110,00 €
b) Riduzione del valore del 15% in ragione dell'assenza di garanzia per vizi	23.674,20 €
c) Riduzione del 20% per occupazione dell'immobile con contratto opponibile	-----
d) Riduzione del 10% per occupazione dell'immobile con contratto non opponibile	-----
e) Riduzione del 15% se la quota non è al 100%	-----

**Prezzo a base d'asta dell'immobile:**

Il valore dell'immobile al netto degli adeguamenti effettuati per lo stato di fatto in cui si trova è di **124.043,80 €**.

**5) Possibile divisione in lotti**

Il bene non risulta comodamente divisibile. Non si ritiene "vantaggiosa" la vendita in più lotti.

**6) Regime fiscale a cui assoggettare la vendita**

Il bene risulta intestato a persona fisica sottoposto ad Iva.

) e pertanto, soggetto non

**7) Prospetto riassuntivo**

BENE PIGNORATO	PROPRIETA'	DESCRIZIONE SINTETICA	VINCOLI
Part. 270, sub 1- Foglio 19	Proprietà (100%)	Immobile sito al piano terra censito in catasto in categoria C/6, ma destinato allo stato attuale in parte garage e in parte a tavernetta.	Il sub 1 risulta collegato tramite ascensore interno al piano superiore che risulta della stessa proprietà. Regolarizzazione di pratiche urbanistiche e catastali

Cosenza, li

(il C. T. U. Arch. Sonia Cosentini)

Sonia Cosentini



10