

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 137/2014

Promossa da **[REDACTED]**.

Contro il sig. **[REDACTED]**.

Giudice **dott.ssa BRUNELLA CONVERSO**

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il C.T.U.
Ing. Carmen Casuccio



1. Premessa

Con ordinanza emessa dal Tribunale di Paola, la sottoscritta Casuccio Carmen con studio in Belvedere Marittimo (Cs), alla via Parco del Pollino,7/A, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n° 5282, e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Paola al n° 256, il giorno 5 del mese di ottobre dell'anno 2015, veniva nominata C.T.U. nella procedura immobiliare 137/2014, tra la parte creditrice **[REDACTED]** rappresentata dall' Avv. Dott. **[REDACTED]**, con studio in Lecce, alla via G. Oberdan,14 contro il debitore sig. **[REDACTED]** residente in **[REDACTED]** (Cs) alla via **[REDACTED]**. All'udienza del 05/10/2015, la scrivente prestava giuramento di rito ed in tale circostanza le venivano formulati i quesiti sotto elencati.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Esaminata tutta la documentazione contenuta nei fascicoli processuali, il C.T.U. fissava in data 25/11/2015 alle ore 10:00 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in via Mulini,7 nel Comune di San Lucido (Cs), dopo aver opportunamente avvisato le parti in causa a mezzo pec e raccomandata A.R., come da documentazione allegata (allegato n°1). Qualora non fosse andato a buon fine il sopralluogo, veniva fissata una seconda data, il giorno 02/12/2015, alle ore 10:00, sempre presso il suddetto immobile.

Contestualmente all'inizio delle operazioni peritali e successivamente, il C.T.U. si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Lucido (Cs), per effettuare le dovute ricerche degli elaborati progettuali relativi alla pratica edilizia in oggetto, richiedendo copie stralcio PSC area interessata, REU ed, inoltre eventuali pratiche di condono edilizio e/o sanatorie, nonché certificato di agibilità/abitabilità relativamente all'immobile identificato al N.C.E.U.(Nuovo Catasto Edilizio Urbano), via Mulini,7, foglio n°8, p.lla n°223,Sub n° 14, R € 426,08, piano 2, di proprietà del sig. **[REDACTED]**.



In data 25/11/2015, alle ore 09:00 circa, il C.T.U. veniva contattato telefonicamente dal sig. **M. [REDACTED]**, il quale chiedeva di rinviare il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per sopraggiunti impedimenti. Il C.T.U. provvedeva, lo stesso giorno, a contattare tempestivamente tutte le parti in causa, fissando la successiva data del sopralluogo al giorno 02/12/2015, data improrogabile.

In data 02/12/2015 alle ore 10:00, il C.T.U. si recava in via Mulini,7, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione. Sul luogo era presente la sig.ra Marcone Concettina, moglie del sig. **[REDACTED]**, proprietario dell'immobile, e l'Ing. **[REDACTED]**, in ausilio allo scrivente C.T.U.. Tutti i presenti hanno letto e firmato il verbale di sopralluogo (allegato n°2). Come risulta dal verbale allegato alla presente, è stata effettuata una visita di sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento, nel corso della quale sono state ritratte fotografie sia all'esterno che all'interno dell'immobile. Per tutti i vani è stato curato minuziosamente il rilievo sia dei dati dimensionali che dei dati qualitativi, quali le caratteristiche sia estrinseche di esposizione, decoro e accessibilità, che intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene.

3. Risposta ai quesiti

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma c.p.c. (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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande



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

Dalle indagini esperite risulta completa la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Si è accertato che i dati ipocatastali, catastali ed urbanistici rilevati, individuano, per come riportato nell'atto di pignoramento, in modo puntuale il bene oggetto di stima. Catastalmente l'immobile risulta di categoria A/3 codice identificativo di abitazioni di tipo economico. L' immobile risulta gravato di iscrizione e trascrizione pregiudizievole così come riportato nel fascicolo dell'esecuzione e confermato da Ispezione Ipotecaria (allegato n°3).

2) 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;



Il cespite oggetto della presente relazione è situato nel comune di San Lucido (Cs), in via Mulini n°7, piano 2°, terzo fuori terra, categoria A/3, superficie calpestabile di 180 mq ca.. L'immobile confina con il vano scala condominiale e con la corte condominiale. Trattasi di un secondo piano mansardato, un sotto tetto, e vi si accede dalla corte condominiale. E' censito al N.C.E.U. al foglio n°8, particella n°223, subalterno n°14, rendita catastale € 426,08. Dal rilievo strumentale e fotografico si è potuto procedere ad una dettagliata descrizione dell'aspetto esterno ed interno dell'immobile. Tutte le fotografie sono state numerate in un fascicolo denominato "Documentazione Fotografica" allegato alla presente. (allegato n°4). L'appartamento, ad oggi risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, una stanza lavanderia, tre disimpegni, due terrazzi. Le finiture interne, quali la pavimentazione in ceramica e gli intonaci, le porte e gli infissi risultano di tipo economico . Inoltre si è riscontrata la presenza di forte umidità, dovuta ad un cattivo isolamento tra il soffitto ed il tetto. Relativamente alla disciplina delle parti comuni, non si è riscontrato alcun regolamento, né quindi la presenza di una legale amministratore, pertanto la gestione delle aree comuni è affidata al senso civico dei vari proprietari. Il bene in oggetto ha un impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano, e l'impianto elettrico risulta a norma. L'immobile è situato in una zona extraurbana, ma gode comunque di una buona vicinanza ai servizi offerti dalla cittadina, e dista poche centinaia di metri dall'arteria stradale principale, ovvero la statale 18.

3)accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma



consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Così come risulta dalla descrizione contenuta nel pignoramento, c'è conformità relativamente al piano e ai dati catastali e consentono una precisa individuazione del bene.

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Per il cespite in oggetto non sono necessari aggiornamenti catastali.

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale risulta essere come da visura catastale (allegato n°5), categoria A3, ovvero abitazioni di tipo economico.

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

La costruzione dell'intera palazzina è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia n°12 rilasciata dal Sindaco del comune di San Lucido (Cs), in data 29/07/1971 prot. n°304/UTC ed alla sanatoria edilizia del 24/03/1986, prot. n°1971 e concessione di variante in corso d'opera n°12 del 01/04/1993, prot. n°12/UTC (allegato n°6). Non è mai stato rilasciato il certificato di



agibilità ed abitabilità per il fabbricato in questione. Non risulta alcuna relazione relativa alle variazioni e sanatorie di cui sopra. Si allega certificazione del Responsabile dell' UTC del comune di San Lucido (allegato n°7)

7)in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 dall'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; 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, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;

Confrontando la documentazione relativa alla concessione edilizia, ovvero la planimetria particolareggiata (allegato n°8), la documentazione relativa alla domanda di sanatoria, con la reale situazione dell'immobile (allegato n°9), si evince che sono state effettuate numerose variazioni interne ed esterne. Per le opere realizzate, di cui sopra, non è presente alcun titolo abilitativo, ma le



violazioni, che hanno comportato variazioni di volumetria, ovvero l'aumento della superficie non residenziale e modifiche ai prospetti, sono sanabili attraverso un procedimento amministrativo. Tale procedimento amministrativo serve a "sanare" l'esecuzione di opere edilizie effettuate in assenza di titolo abilitativo, ovvero in difformità da esso. Nel caso specifico si tratta di un'autodenuncia di abuso edilizio a lavori ultimati, ovvero la domanda di sanatoria viene presentata a lavori ultimati, viene applicata una sanzione il cui importo varia a seconda dell'aumento di valore dell'immobile. Poiché le variazioni apportate all'immobile non ne hanno aumentato in modo rilevante il proprio valore, e anzi hanno ridimensionato la superficie residenziale (è diminuita), sarà sufficiente il versamento di € 516,00 per il pagamento della sanzione amministrativa da versare al Comune di San Lucido, alla quale va sommato l'importo da corrispondere ad un tecnico abilitato per istruire la pratica (costo stimabile intorno a € 1.500,00). Tale sanatoria può essere presentata anche dopo la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, in quanto non preclude in alcun modo la riuscita della vendita stessa.

8) 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;

Per il cespite oggetto della presente relazione si risponde in maniera negativa.

9) 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 congruaggi 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il cespite in questione è un unico lotto e non risulta pignorato pro quota.

10)accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

L'immobile oggetto del pignoramento, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal sig. **██████████** e dai membri del proprio nucleo familiare, ovvero dalla moglie e dalle due figlie minorenni.

11)ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Per il cespite oggetto della presente relazione si risponde in maniera negativa.



12)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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Per il cespite oggetto della presente relazione si risponde in maniera negativa.

13)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).

VALORE DELL'IMMOBILE

Nella valutazione di un immobile è necessario adottare il criterio di stima più appropriato al bene oggetto della valutazione. A parere del CTU, per il caso in esame, fatte le opportune valutazioni e considerazioni, il criterio di stima più



consono da adottare è quello “del più probabile valore di mercato”, che consiste nel determinare il più probabile valore che il bene potrebbe avere sul mercato a seguito di una libera contrattazione.

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati (allegato n°10), dalle valutazioni relative all’andamento del mercato immobiliare, che per la zona urbanistica in cui si trova l’immobile prevede un valore di vendita di €345,00/445,00 al mq per abitazioni di tipo economico il cui stato conservativo risulti essere normale, si ottiene un valore di mercato pari a €95,00 al mq. Tenuto conto dello stato conservativo dello stesso che risulta essere mediocre, vedi foto allegate, si ricava il seguente valore venale dell’immobile:

Considerata la superficie ragguagliata di mq 180 c.a., moltiplicato per € 350,00/mq, valore di mercato stimato, ottenuto dalle considerazioni sopra descritte, si ritiene che l’immobile sopra descritto possa essere valutato in

PREZZO BASE: EURO 63.000,00

14) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Per il cespite oggetto della perizia non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

15) l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non



pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per il cespite oggetto della presente relazione si risponde in maniera negativa.

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema (che è consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria)
- 2) invii, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 3) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 4) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;



- 5) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 6) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 7) provveda, se occorrente ed ai sensi della vigente normativa, all'attestazione energetica del bene pignorato.

ALLEGATI:

1. Comunicazione di inizio operazioni peritali alle parti e relative ricevute delle raccomandate.
2. Verbale.
3. Ispezione Ipotecaria.
4. Documentazione fotografica.
5. Visura e strumento urbanistico.
6. Concessione edilizia, Sanatoria e Concessione di variante.
7. Certificazione del Responsabile dell'UTC.
8. Planimetria particolareggiata.
9. Planimetria attuale.
10. Quotazione.
11. Attestato di prestazione energetica.



