

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 11/2009 R.E.**

**Proc. n. 11/2009 R. Es. Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani**  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA/**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

CASOLE BRUZIO, 02 gennaio 2012

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Depositato in Cancelleria  
Oggi 5 GEN. 2012  
Il Cancelliere

**ORDINE INGEGNERI COSENZA**  
Ingegnere  
**ORNELLA B. LONGO**  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
ing. Ornella Beatrice Longo

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Depositato in Cancelleria  
Oggi 5 GEN. 2012  
Il Cancelliere

## **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 11/2009 R.Es.

VERTENZA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA/

### **PERIZIA ESTIMATIVA**

#### **Premessa**

Il Sig. Giudice dell'esecuzione il giorno 05 luglio 2011, nominava C.T.U. per il procedimento di esecuzione immobiliare 11/2009 la sottoscritta ing. Ornella Beatrice Longo residente in Casole Bruzio (Cs) con Studio Tecnico al suddetto indirizzo tel.

Sempre nello stesso giorno la sottoscritta prestava giuramento di rito e riceveva dal Sig. Giudice i seguenti **QUESITI**:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni 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 ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino **tutti** i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
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);
3. acquisisca, ove non depositati, 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;
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;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  6. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
  7. indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;
  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;
  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. 557 cod. pro. 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;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
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);
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.

#### **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;

2. depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
3. invii **nello stesso termine**, 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 precedenti 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 suddetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4. entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
5. intervenga all'udienza fissata ex art.569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
6. 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) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica" );
7. 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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
8. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

#### **AUTORIZZA**

l'esperto:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni

previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

#### **ASSEGNA**

all'esperto un acconto di € 600,00 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.) del creditore pignorante.

Il Giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad un solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

#### **Sopralluogo**

Come regolarmente fissato tramite l'invio di n. 4 lettere raccomandate A/R alle parti interessate, le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 05.09.2011. In tale data la scrivente alle ore 9,00 si recava nel Comune di Dipignano (CS), alla Via S. Ianni, 27/d, presso l'immobile oggetto di pignoramento e svolgeva opportuno sopralluogo. Il C.T.U. rilevava e fotografava l'immobile (appartamento), censito in catasto al foglio 1, particella 422, sub 4 e particella 391 sub 4 e sub 12. Quindi il C.T.U., chiudendo le operazioni peritali alle ore 10,15, redigeva opportuno verbale sottoscritto dalle parti presenti (vedi Allegato n. 1).

#### **QUESITO 1**

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.; si fa notare che nella "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale", del Notaio Luigi De Santis, già depositata agli Atti, viene riportato "Casa di civile abitazione sita in Comune di Dipignano, località Santoianni, dislocata ai piani seminterrato, terra e primo, per complessivi vani catastali sette, con annessa corte di pertinenza e locale cantina, censita al catasto Fabbricati al foglio 1 mappale 422 sub 4, graffato il mappale 391 sub 4 (cantina) e 391 sub 12 (corte)"; E' da precisare, invece che la particella 391 sub 4 insieme alla particella 391 sub 12 costituiscono le corti dell'unità immobiliare individuata dalla particella 422 sub 4. Inoltre per variazione di Toponomastica Santoianni è attualmente una Via e viene riportata come S. Ianni.

## QUESITO 2

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti:

- Ipoteca volontaria giusta atto a rogito Notaio Gissona Leucio in data 8 agosto 1989, iscritta il 10 agosto 1989 ai nn. 21023 R.G. e 16187 R.P. per Lire 1.800.000.000 a garanzia della somma di Lire 600.000.000, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino Credito Fondiario con sede in Torino e contro la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per il diritto di superficie sul terreno ove insiste il fabbricato, annotata di frazionamento in data 20 luglio 1995 ai nn. 17593 R.G. e 1447 R.P. con il quale all'appartamento descritto in oggetto è stata attribuita una quota di mutuo di Lire 50.000.000, e la corrispondente quota ipoteca di Lire 150.000.000;
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato per atto rogato dal Notaio Gissona il 15 gennaio 1997 (Rep.172585), iscritta il 17 gennaio 1997 ai nn. 1570 R.G. e 57 R.P. per Lire 110.000.000 a garanzia della somma di Lire 55.000.000, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma e contro \_\_\_\_\_ per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno;
- pignoramento immobiliare trascritto il 20 luglio 1999 ai nn. 14951 RG e 10851 RP, a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma e contro \_\_\_\_\_ per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$ , di piena proprietà ciascuno. Si osserva che in detta nota di trascrizione è stato omesso il mappale 391 sub 4.
- Ipoteca legale emessa da E.TR. Esazione Tributi SPA il 15 novembre 2006, iscritta il 23 novembre 2006 ai nn. 42387 R.G. e 9117 R.P. per Euro 6.310,64 a garanzia della somma di Euro 3.155,32, a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Cosenza e contro \_\_\_\_\_ per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà del foglio 1 mappale 391 sub 4;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 19 febbraio 2009 ai nn. 4245R.G. e 3013 R.P. a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma e contro \_\_\_\_\_ per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno della proprietà superficiaria.

## QUESITO 3

Sono state acquisite la visura catastale e la mappa censuaria del bene (vedi Allegati n. 2-3); è stato reperito, inoltre, il Certificato di destinazione Urbanistica (vedi Allegato n. 17).

## QUESITO 4

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Dipignano, frazione di Laurignano, Via S. Ianni, 27/d. Esso consiste in una **porzione di Villa a Schiera** su 3 livelli **composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, oltre sottotetto non abitabile** (vedi Allegato n. 9 - foto 17), **in catasto foglio 1 particella 422 sub 4 e**

**particelle 391 sub 4 e sub 12 (corti)** (vedi Allegato n. 9). **Il piano seminterrato, è costituito da un ingresso, dove trova posto la scala di collegamento ai vari piani, un ripostiglio ed un garage** (foto 3-4-5-6-7); **il piano terra è composto dal vano scala, una cucina, un ampio vano pranzo-soggiorno, un bagno, un balcone, un portico** (foto 8-9-10-11); **il piano primo è composto dal vano scala, da n. 3 camere da letto, un bagno, un balcone** (foto 12-13-14-15-16).

**Il bene risulta confinante con:**

- part. 422 sub 3, part. 391 sub 3 e sub 16;
- part. 422 sub 5, part. 391 sub 5 e sub 11.

**E' identificato nel N.C.E.U. del Comune di Dipignano (CS) al foglio 1, part. n. 422, sub 4, cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, Rendita € 632,66, part. n. 391 sub 4 e sub 12** le corti [(vedi Allegati nn. 2 (Visura immobile), 3 (Estratto di mappa), n. 4 (Elaborato planimetrico), n. 8 (planimetria catastale)].

**Accessori:** costituiscono proprietà comune, l'area su cui sorgono i fabbricati, la strada di accesso ad ogni singolo appartamento il tutto individuato in catasto foglio 1, particella 391 [vedi Allegato n. 5 (Regolamento condominiale)].

**Caratteristiche strutturali del bene:** **il piano seminterrato** è costituito da un ingresso, dove trova posto la scala di collegamento ai vari piani, un ripostiglio ed un garage per una superficie calpestabile di mq 35,28, un portico ed una corte sulla strada d'accesso rispettivamente di mq 19,04 e mq 19,84, una corte sul retro di mq 74,66; **il piano terra** è costituito da un vano scala, una cucina, un ampio vano pranzo-soggiorno, un bagno per una superficie calpestabile di mq 54,31, un balcone (superf. calp. mq 8,74), un portico (superf. calp. mq 4,50); **il piano primo** è composto dal vano scala, da n. 3 camere da letto, un bagno, per una superficie calpestabile di mq 56,49, un balcone (superf. calp. mq 4,50) [vedi Allegato n. 7 (Rilievo immobile), Allegato n. 9 (Documentazione fotografica)].

**Finiture esterne:** facciate esterne intonacate e tinteggiate; serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in PVC, pavimento dei balconi e dei portici in monocottura.

**Finiture interne:** intonaco civile liscio e tinteggiatura sulle pareti e soffitto, pavimenti in monocottura, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, pavimento scala in marmo, serramenti in legno tamburato.

**Impianti:** impianto di riscaldamento autonomo, costituito da elementi terminali con radiatori in ghisa, alimentati da caldaia a gas metano; caminetto; impianto idrico; impianto sanitario; impianto elettrico; impianto citofonico.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, è articolato su n. 2 piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, non abitabile; ha struttura portante (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato; solai del tipo misto in c.a. ed elementi divisorii e

di tompagnatura in laterizi forati; la corte prospiciente la strada d'accesso risulta recintata da una inferriata ed un cancello, l'altra, posta sul retro, da inferriata e muro di contenimento.

**Caratteristiche della zona:** la zona in questione è sita nel Comune di Dipignano, alla frazione Laurignano a circa 3,0 Km da Cosenza; dista dallo svincolo Cosenza Nord dell'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria circa Km 6,0; inoltre dista pressappoco 7,0 chilometri dalla Stazione Ferroviaria della Calabria. La strada provinciale, che collega il Comune di Dipignano con la città di Cosenza, è ben servita dall'Azienda del trasporto pubblico locale. Tale area è dotata di scuole primarie e secondarie di primo grado, di una casa di cura privata, di un supermercato, di diverse strutture di ricezione turistico-alberghiera, di farmacie, di un ufficio postale, di un ufficio bancario, di negozi di vendita al dettaglio di articoli di vario genere, di impianti sportivi, di edifici di culto.

#### **QUESITO 5**

Nell'Atto di Pignoramento è riportato "In Comune di Dipignano alla località Santoianni e precisamente: Porzione di fabbricato costituita da soggiorno-pranzo, cucina e bagno al piano terra; tre vani e bagno al piano primo; locale garage e cantina al piano seminterrato e corte di pertinenza esclusiva. Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: partita 1033, foglio 1, mappale n. 422, sub 4 quanto all'appartamento ed al garage; foglio 1, mappale n. 391, sub 4; foglio 1, mappale n. 391 sub 12 quanto alla corte".

Per variazione di Toponomastica Santoianni è attualmente una Via e viene riportata come Via S. Ianni. Dunque 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.

#### **QUESITO 6**

Le planimetrie rilevate presentano delle difformità molto esigue rispetto alle planimetrie catastali per cui non si è reso necessario procedere all'aggiornamento del catasto. E' da precisare che nella visura catastale gli intestatari risultano erroneamente "proprietari" e non "proprietari in diritto di superficie".

#### **QUESITO 7**

L'utilizzazione prevista dal P.R.G. è Zona A/2, satura e di ristrutturazione urbanistico edilizia. L'edificazione potrà avvenire sia sui lotti residui, già asserviti a costruzioni esistenti, sia su lotti liberi non asserviti a costruzioni esistenti, previa verifica degli standard di legge nella misura di 12 mq/ab; nel primo caso si applicherà un indice pari a 0,90 mc/mq, nel secondo un indice fondiario pari a 0,60 mc/mq.

#### **QUESITO 8**

Il Fabbricato, di cui l'appartamento pignorato fa parte, sito nel Comune di Dipignano (CS), Frazione Laurignano, alla Via S. Ianni, 27/d, identificato nel N.C.E.U. al foglio 1, part. n. 422, sub 4, part. n. 391 sub 4 e sub 12 le corti, **risulta costruito**, in seguito a **Concessione Edilizia n. 6/88 del 06.02.1988**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Dipignano, [vedi Allegato n. 16 (Concessione Edilizia)]; l'immobile non è dotato di **Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso**.

Dal Sopralluogo effettuato, sono state riscontrate, rispetto alle piante del progetto approvato, alcune difformità nella metratura e di conseguenza nella volumetria, ma poiché tali differenze risultano dell'ordine del 2% circa, ne consegue che esse possono essere considerate variazioni inessenziali che non costituiscono, quindi, abuso edilizio [vedi Allegato n. 18 (Copia piante progetto approvato)].

#### **QUESITO 9**

L'immobile oggetto di pignoramento, consistente in un appartamento dislocato su tre livelli ad uso di civile abitazione, è vendibile in un **UNICO LOTTO**.

#### **QUESITO 10**

L'immobile è pignorato per l'intero.

#### **QUESITO 11**

**L'immobile risulta occupato dagli esecutati,**

**e dai loro figli.** Sono stati reperiti

presso l'Ufficio Anagrafe del Comune i Certificati Storici di Residenza (vedi Allegato n. ...).

Il titolo legittimante il possesso o la detenzione è stato reperito dal ctu presso lo Studio Notarile del notaio Leucio Gissona e consiste in "**Atto di Assegnazione**" del 13.05.1992, per atto notar Leucio Gissona, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza in data **29.05.1992** ai nn. 13149 RG e 11276 RP (vedi Allegato n. 10).

L'atto di "**Atto di Assegnazione**" ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

#### **QUESITO 12**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, e dai loro figli.

### QUESITO 13

L'immobile è soggetto a diritti di superficie, secondo quanto riportato nella "Convenzione" stipulata tra il Comune di Dipignano e la \_\_\_\_\_ datata 20/06/1989 [vedi Allegato n. 11 (Convenzione)], con la quale il Comune di Dipignano, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, posto in Laurignano località Santoianni, concedeva alla \_\_\_\_\_ il diritto di costruire e mantenere sul terreno suddetto, il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte; anche se nella Concessione Edilizia viene riportato "esecuzione di n. 18 alloggi di edilizia agevolata", in realtà non si tratta di edilizia agevolata ma di "edilizia convenzionata". La scrivente, in data 28.07.2011, richiedeva al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano "La quantificazione del "riscatto" da pagare al Comune per trasformare il **diritto di superficie** in diritto di **piena proprietà**". L'Ente apponeva su tale richiesta il proprio timbro e la dicitura "NO", significando con ciò che il Comune non aveva recepito la legge L. 448/98, art. 31, che al comma 45 prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree già concesse in diritto temporaneo di superficie [vedi Allegato n. 12 (Richiesta Protocollata)]. Quindi in data 15.09.2011, la sottoscritta richiedeva al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano, il valore dell'alloggio, poiché nella "Convenzione" veniva chiaramente riportato che in caso di cessione degli alloggi a terzi, il prezzo di vendita sarebbe stato stabilito secondo determinati criteri, con apposita delibera del Consiglio Comunale [vedi Allegato n. 13 (Richiesta Protocollata)]. In data 22.09.2011, l'Ente comunicava al CTU che per poter evadere la pratica occorrevano circa 90 giorni [vedi Allegato n. 19 (Risposta Comune)]. Infine, in data 16.12.2011, l'Ente comunicava al CTU che "Siccome il Responsabile dell'U.T.C. dell'epoca, negli anni successivi alla stipula della convenzione (1992 in Vostro possesso), non ha provveduto a quanto previsto nella stessa (vedi pag. 7, comma 3-4), la Sv. potrà avvalersi dell'attuale valore di mercato previsto per la zona dove è ubicato l'immobile in questione" [vedi Allegato n. 20 (Risposta Comune)].

L'immobile è soggetto a oneri di natura condominiali e, secondo l'art. 63 del c.c. (Disposizioni di Attuazione-condominio), resteranno a carico dell'acquirente nella misura di € 150,00 per quota Condominio anno 2010, e € 100,00 per quota Condominio anno 2011 [vedi Allegato n. 6 (Estratto conto oneri condominiali)].

### QUESITO 14

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento, visto quanto affermato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano che ha autorizzato la scrivente ad avvalersi dell'attuale valore di mercato, può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore degli immobili, applicando, alla consistenza

vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui è ubicato l'immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Come fonte informativa si è utilizzata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e la pubblicazione di un'agenzia immobiliare operante sul luogo [vedi Allegato n. 22 (Quotazione immobiliare Agenzia del Territorio), n. 21 (Pubblicazione agenzia immobiliare)].

### **LOTTO UNICO:**

Valutazione dell'immobile consistente in **porzione di Villa a Schiera su 3 livelli composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, oltre sottotetto non abitabile, in catasto foglio 1 particella 422 sub 4 e particelle 391 sub 4 e sub 12 (corti). Il piano seminterrato, è costituito da un ingresso, dove trova posto la scala di collegamento ai vari piani, un ripostiglio, un garage, un portico ed una corte sulla strada d'accesso, un'ulteriore corte sul retro; il piano terra è composto dal vano scala, una cucina, un ampio vano pranzo-soggiorno, un bagno, un balcone, un portico; il piano primo è composto dal vano scala, da n. 3 camere da letto, un bagno, un balcone.**

Per tale zona si è trovata tale proposta di vendita:

- Porzione di Villa a Schiera su tre livelli €/mq 800,00 (vedi Allegato n. 21);

e la quotazione dell'Agenzia del Territorio:

- Banca dati Agenzia del Territorio €/mq 800,00-1.200,00 (vedi Allegato n. 22);

Tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato conservativo dell'immobile in oggetto, **si può considerare un valore unitario di €/mq 700,00.**

La **superficie commerciale** dell'appartamento, per uso di civile abitazione, dislocato su tre livelli, viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Per l'appartamento i coefficienti adottati sono:

- $p = 1$ , per la superficie residenziale;
- $p = 0,3$ , per il balcone per superfici fino a mq 25, ed è  $p = 0,1$  per la quota eccedente mq 25;
- $p = 0,35$ , per il portico;
- $p = 1$ , per il garage;
- $p = 0,25$ , per il ripostiglio posto al piano seminterrato;

Per il giardino:

- $p = 0,1$  per superfici fino ad  $1/5$  della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, ed è  $p = 0,02$  per superfici eccedenti tale limite.

### **Piano seminterrato:**

- superficie garage mq  $18,73 \times 1,00 =$  mq 18,73;

- superficie ingresso, ripostiglio mq  $20,27 \times 0,25 =$  mq 5,07;
- superficie portico mq  $19,04 \times 0,35 =$  mq 6,66
- superficie corti (giardino):
  - superficie mq  $14,66 \times 0,10 =$  mq 1,47
  - superficie mq  $79,84 \times 0,02 =$  mq 1,60

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 33,53.

**Piano Terra:**

- superficie appartamento mq  $63,63 \times 1,00 =$  mq 63,63;
- superficie balcone mq  $9,66 \times 0,3 =$  mq 2,90;
- superficie portico mq  $4,73 \times 0,35 =$  mq 1,66;

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 68,19.

**Piano Primo:**

- superficie appartamento mq  $66,39 \times 1,00 =$  mq 66,39;
- superficie balcone mq  $4,50 \times 0,3 =$  mq 1,35;

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 67,74.

**La superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta mq 169,46**

Tenuto conto della consistenza dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

**Valore dell'immobile ubicato nel Comune di Dipignano, Frazione Laurignano, alla Via S. Ianni, 27/d, consistente in porzione di Villa a Schiera su 3 livelli composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, oltre sottotetto non abitabile, in catasto foglio 1 particella 422 sub 4 e particelle 391 sub 4 e sub 12 (corti), con superficie commerciale pari a mq 169,46:**

$$169,46 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 118.622,00}}}$$

**LOTTO UNICO**

Immobile consistente in porzione di Villa a Schiera su 3 livelli composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, oltre sottotetto non abitabile, ubicato nel Comune di Dipignano, Frazione Laurignano, alla Via S. Ianni, 27/d, in catasto foglio 1 particella 422 sub 4 e particelle 391 sub 4 e sub 12 (corti), con superficie commerciale pari a mq 169,46; in ditta,

per il diritto pari ad  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficaria, e per il diritto pari ad  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficaria.

**La natura del diritto pignorato è la proprietà superficaria.**

Costituiscono proprietà comune, l'area su cui sorge il fabbricato, la strada di accesso ad ogni singolo appartamento il tutto individuato in catasto al foglio 1, particella 391.

Il prezzo base del LOTTO UNICO, in base alla stima eseguita, è di € 118.622,00.

Detto immobile è stato costruito a seguito del rilascio di Concessione Edilizia n. 6/88 del 06.02.1988 del Comune di Dipignano, rilasciata dal Sindaco del Comune di Dipignano; l'immobile non è dotato di Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso.

Il bene in questione è stato costruito in forza della concessione del diritto di proprietà su area costituente lotto n.3 del Piano di Zona dal Comune di Dipignano, ai sensi della L.n.167/1962, di cui alla Convenzione per atto notaio Leucio Gissona del 22/05/1989, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza il 07/06/1989 ai nr. 15786 R.G. e 202322 R.P. che al punto 4) recita: “ La presente costituzione di diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99, rinnovabili alla scadenza per un ulteriore periodo di 99 anni. Scaduto il termine della concessione o del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà”.

*Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.*

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2011

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di DIPIGNANO ( Codice: D304)</b>
	<b>Provincia di COSENZA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 1 Particella: 422 Sub.: 4</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza				
1		1	391	4	1		A/2	2	7 vani		Euro 632,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2011 n . 51492 .1/2011 in atti dal 09/08/2011 (protocollo n . CS0253103) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
			422	12 4									

**Indirizzo** VIA S IANNI A piano: T-1-IS;

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/05/1992 Trascrizione n . 11276 .4/1992 in atti dal 26/01/1994 Repertorio n . : 126542 Rogante: GISONNA LEUCIO Sede: RENDE ASSEGN . A SOCIO DI COOP .EDIL .		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**