

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento n°307/2013

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Cosenza, li 08/10/2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Francesco Laudonio



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.^{ssa} FRANCESCA GOGGIAMANI

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio attinente al provvedimento esecutivo n°207/2013 promossa da:
“BANCA di COSENZA- CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.” in LIQUIDAZIONE COATTA
AMMINISTRATIVA contro [REDACTED] via CONA DIPIGNANO CS

Premesso che

In data 21/07/2015 il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Laudonio è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio alla causa indicata in oggetto;

Dopo il giuramento di rito, venivano posti al sottoscritto i quesiti oggetto della causa, fissando la prossima udienza per giorno 01/12/2015;

in riferimento all'incarico in oggetto, il sottoscritto, al fine di dare risposta ai quesiti richiesti, espone quanto segue:

Giorno 21/07/2015, il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Laudonio prestava il giuramento di rito.

Nello stesso giorno lo stesso, provvedeva a munirsi di una copia del fascicolo contenente gli atti di causa relativi al procedimento in oggetto.

Giorno 30/07/2015 si recava presso l'agenzia del territorio di Cosenza per richiedere i documenti catastali necessari all'espletamento della causa in oggetto.

Giorno 18/08/2015, contattava il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Dipignano per richiedere documenti inerenti la causa in oggetto.

Giorno 29/07/2015 e giorno 07/08/2015, 27/08/2015, 28/08/2015, 03/09/2015 contattava telefonicamente il signor [REDACTED] per concordare la visita di sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Giorno 01/09/2015, si recava presso il comune di Dipignano per ritirare una parte dei documenti richiesti.

Nello stesso giorno si recava presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Cosenza per richiedere documenti inerenti la causa in oggetto.

Giorno 15/09/2015 a seguito dell'avviso spedito alle parti dallo scrivente per mezzo raccomandata a/r si procedeva alla prima visita di sopralluogo.

Giorno 17/09/2015 si recava presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Cosenza per richiedere ulteriori documenti inerenti la causa in oggetto.

Nello stesso giorno 17/09/2015 si riprendeva il sopralluogo interrotto in data 15/09/2015.

Giorno 22/09/2015 trasmetteva, al Signor Giudice, la domanda di proroga relativa alla relazione di C.T.U.

Giorno 23/09/2015, si recava nuovamente presso il comune di Dipignano per ritirare i documenti richiesti.

Giorno 24/09/2015 si recava presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Cosenza per ritirare i documenti richiesti.

Giorno 01/10/2015, si recava presso il comune di Dipignano per ritirare ulteriori documenti richiesti.

Tutto questo si rendeva necessario per espletare nel migliore dei modi l'incarico affidatogli.



PRIMO QUESITO:

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 riguardanti 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;

risposta:

Io scrivente, dopo aver visionato e controllato la documentazione necessaria per la stesura della presente perizia tecnica d'ufficio, assevera che risulta completa la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 ; nello specifico si riscontra che dalla ispezione ipotecaria, **allegato n°1**, risulta che sui beni oggetti di pignoramento, grava un ulteriore verbale di pignoramento in data 05/03/2015 n° rep. 390, a favore di “ BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA” con sede in Roma, C.F. 05852011005.

Per quanto attiene alla corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento si precisa che il Signor ██████████ risulta proprietario di tutti i beni pignorati per una quota pari a 1/2 mentre la quota pignorata relativa al bene censito catastalmente al foglio 21 particella 240 categoria area urbana risulta pari ai 4/12 e la quota pignorata relativa al bene censito catastalmente al foglio 21 particella 240 sub 1 categoria A/3 risulta pari ai 1/2.

SECONDO QUESITO:

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Ipotecche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

risposta:

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole risulta essere quello derivante dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria e catastale a firma del Notaio ██████████ e già presente agli atti.

TERZO QUESITO:

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

risposta:

le mappe censuarie, **allegato n°2** e il certificato di destinazione urbanistica, **allegato n°3**, sono state acquisite presso gli uffici competenti e identificano in modo univoco e corretto il bene pignorato,

QUARTO QUESITO:

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, n° civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confine e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portinerie, riscaldamento etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi interni ed esterni,



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 città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

risposta:

A seguito delle raccomandate a/r spedite alle parti, i giorni quindici e diciassette del mese di settembre dell'anno duemilaquindici hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, così come risulta dal verbale di sopralluogo, **allegato n°4**, alla presenza, giorno quindici, dei germani [REDACTED], mentre giorno diciassette solo del Signor [REDACTED], e dei collaboratori del sottoscritto, geom Felice Salvatore e Ing. Mauro Pasqualino Calatafini. Si sono rilevati e fotografati i seguenti immobili: **allegato n°5**.

- *fabbricato sito alla via G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, così identificato catastalmente: comune di Dipignano, foglio 21, particella 240 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 15 vani, rendita € 929,62 via Cona, piano terra, primo, secondo e terzo.*
- *Area urbana relativa al fabbricato appena indicato, nella sostanza ne risulta essere la corte, così identificato catastalmente: comune di Dipignano, foglio 21, particella 240, categoria area urbana.*

L'unità immobiliare succitata costituente il fabbricato, a seguito del sopralluogo svolto, risulta di fatto essere così composta:

- al piano terra, trovasi una unità abitativa che costituisce l'abitazione dei signori coniugi [REDACTED] e [REDACTED] con relativa prole (3 figli minori);
- al primo piano trovasi una unità abitativa che costituisce l'abitazione dei signori coniugi [REDACTED] e [REDACTED] e figlio (maggiorenne);
- al piano secondo trovasi un appartamento che risulta essere adibito a deposito di vecchi mobili e suppellettili e che alla data del sopralluogo non risulta abitato;
- il piano terzo costituisce il sottotetto del fabbricato e si accede ad esso tramite una scala retrattile a soffitto, non funzionante, motivo per il quale non è stato possibile visionarlo.

La struttura portante dell'edificio risulta essere realizzata in cemento armato, con telaio costituito pilastri verticali, travi orizzontali e solai con soletta collaborante. Una scala interna, alla quale si accede altresì da un ingresso esterno tramite portoncino (in legno con inserti in vetro) identificato al civico n°40/B, collega i primi tre livelli summenzionati.

Nello specifico l'unità immobiliare succitata costituisce di una porzione di un edificio bifamiliare; nel complesso il fabbricato risulta di gradevole aspetto, recintata su tutti e tre i lati con annesso un ampio piazzale pavimentato in cemento sulla parte sud est.

Le caratteristiche tipologiche e compositive dei singoli piani sono descritte come di seguito.

Piano terra:

si accede al soggiorno del piano terra tramite un portoncino di ingresso in legno, con inserti in vetro, sul lato sud est che dà direttamente sulla corte, oppure servendosi della scala interna posta sul lato ovest del fabbricato.

Il soggiorno, collega la cucina - tinello, completa di un caminetto, con una porta in legno priva degli inserti in vetro, sul lato sud della casa, mentre sul lato nord, schermato da una parete soggiorno, è posto il bagno di servizio, completo di doccia e rubinetteria forniti di miscelatore per l'acqua calda, si accede ad esso tramite una porta scorrevole e l'infilso esterno è con la tapparella.

Sempre dal soggiorno, un'altra porta, conduce in un disimpegno cha permette di accedere ad una stanza da letto, usata dai figli, pavimentata con parquet in legno, posta sulla parte nord ovest e dalla parte opposta vi è un'altra stanza da letto matrimoniale, con l'aggiunta di un bagno completo di vasca idromassaggio. Entrambe le stanze si prolungano sul lato



nord per una lunghezza pari alla larghezza del balcone soprastante. Tutti gli impianti risultano funzionanti, le rifiniture sono di buon pregio, l'impianto di riscaldamento, con termosifoni in ghisa e in alluminio, funziona con una caldaia a metano, gli infissi esterni sono in pvc con persiane alla romana e doppi vetri, mentre quelli interni sono in legno con maniglie in ottone, i pavimenti sono in gress porcellanato, fatta eccezione dei bagni, il tutto di ottima fattura, la superficie calpestabile è pari a mq 109,62 mentre la superficie lorda è di mq 130,21. L'altezza di piano è pari a ml 2,50 dal pavimento all'intradosso del solaio.

Piano rialzato

L'accesso a tale piano è permesso dal vano scala posto sul lato ovest oppure da una scala esterna che dalla corte introduce al preingresso della abitazione tramite una vetrata in alluminio che introduce in un piccolo vano e quindi al portoncino di ingresso in legno a doppio battente.

L'ingresso permette di accedere, sul lato sud, a un piccolo vano che funge da passaggio per l'accesso al soggiorno e da questo alla cucina, sul lato est al bagno, sul lato ovest ad uno sgabuzzino e al vano scala, infine sul lato nord alla due stanze da letto, una delle quali ha il bagno in camera.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno senza doppi vetri, nel soggiorno e nella cucina gli infissi hanno anche, in aggiunta, le persiane in alluminio, il balcone a servizio del soggiorno ha i pavimenti in cotto, l'impianto di riscaldamento è a metano con corpi scaldanti in ghisa, le porte sono in legno tamburato, il bagno principale, con la finestra completa di tapparella, è con la vasca e la rubinetteria è senza miscelatore.

La stanza da letto, posta sul lato nord est del fabbricato, presenta un affaccio su una porzione del terrazzino, posto sul lato nord, anche in questo caso pavimentato con mattoni in cotto.

La stanza da letto posta sul lato nord ovest del manufatto, è servita sul lato est da un bagno di servizio senza vasca o doccia, e sul lato nord si prolunga sino ad occupare tutta la larghezza del terrazzino, una copertura e delle pareti in legno ne garantiscono la tenuta contro gli agenti atmosferici, tale piccolo vano così ricavato funge da locale di servizio alla camera da letto e si accede ad esso dal balcone a servizio della camera da letto.

La qualità delle rifiniture rispecchia l'anno di costruzione e comunque l'alloggio risulta ben tenuto e curato, la superficie calpestabile è pari a mq 100,84 mentre la superficie lorda è di mq 125,32 oltre a mq 15,25 di terrazzo. L'altezza di piano è pari a ml 2,90 dal pavimento all'intradosso del solaio.

Piano primo

Vi si accede solo dal civico n°40/b, dopo aver percorso il vano scala, che risulta pavimentato con alzate e pedate in marmo di buona qualità e servito da una ringhiera in ferro battuto, tramite una porta a soffietto, al corridoio dell'appartamento che risulta essere non abitato e adibito a deposito di vecchi mobili e suppellettili.

Il vano scala a servizio degli appartamenti, rispetto al progetto originario, presenta una piccola rampa di accesso posizionata sul lato sud al posto di quella sul lato nord, inoltre il soffitto non è servito dal vano scala bensì da una scala retrattile a scomparsa e comunque i punti di attacco delle solette rampati o delle travi a ginocchio del vano scala corrispondono a quelli di progetto.

Sul lato nord dell'unità abitativa vi sono le due camere da letto con accesso sul balcone, sul lato sud, tramite una porta scorrevole si accede al soggiorno e da questo alla cucina, entrambi con affaccio sul balcone.

Trovano accesso, sempre sullo stesso corridoio, sul lato est, un bagno con doccia e un ripostiglio, entrambi muniti di areazione forzata, mentre sul lato ovest un altro bagno con vasca e finestra e un armadio a muro.

Le caratteristiche degli infissi e dei pavimenti sono simili a quelli relativi al piano rialzato, l'impianto di riscaldamento non funziona e si sono notate macchie di umidità nei due bagni, mentre nella cucina vi è una controsoffittatura proprio per risolvere questo problema.

Nello sgabuzzino si nota una scala retrattile non funzionante che permetteva l'accesso alla soffitta. In sede di



sopralluogo è stato dichiarato che la copertura del tetto è in legno con tegole a vista e senza solaio o controsoffittatura, la superficie calpestabile è pari a mq 93,88 mentre la superficie lorda è di mq 117,80 oltre a mq 25,10 di terrazzo. L'altezza di piano è pari a ml 2,90 dal pavimento all'intradosso del solaio.

Area urbana relativa al fabbricato

Risulta essere la corte del fabbricato, pari a mq 255,00 usata abitualmente come accesso e parcheggio per le automobili; sul lato est della stessa area è stato realizzato un box in legno di circa 20 mq usato come magazzino.

La zona dove è ubicata l'abitazione, sita nel comune di Dipignano, posta a circa 13 km dal centro di Cosenza, risulta essere interessata da molteplici interventi edificatori, ben servita dai mezzi pubblici e inserita in uno sviluppo urbano che comprende negozi e servizi di vario genere, **allegato n°6**.

QUINTO QUESITO:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n° 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,

risposta:

la descrizione contenuta nel pignoramento riporta.

- 1) "Quota 4/12 proprietà fabbricato sito in comune di Dipignano provincia di Cosenza codice D304, catasto fabbricati foglio 21 particella 240 natura Area Urbana sito alla via Cona Piano Terra"
- 2) "Quota 1/2 proprietà Fabbricato sito in comune di Dipignano provincia di Cosenza codice D304, catasto fabbricati foglio 21 particella 240 natura A/3, vani 15, rendita cat. € 929,62 via Cona Piano T 1-2-3"

La difformità rilevata, rispetto alla situazione attuale si riferisce alla toponomastica, nello specifico via Cona si chiama adesso via G. Marini Serra e l'immobile risulta al civico n°40/B ; inoltre, quanto descritto al punto 2, nella visura catastale attuale viene indicato con il sub 1 e comunque i dati indicati nel pignoramento identificano in modo univoco l'immobile.

SESTO QUESITO:

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;

risposta:

Dal raffronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie redatte a seguito del rilievo effettuato nelle date del sopralluogo, **allegato n°7**, risultano evidenti difformità relative alle divisioni interne dell'unità catastale foglio 21 particella 240 /sub 1 . Il costo per la correzione e per l'aggiornamento al catasto ammonta a € 150 per le spese catastali e € 1.500 per le spese tecniche;

SETTIMO QUESITO:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

risposta:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico si evince dal certificato di destinazione urbanistica, **allegato n°3**, rilasciato da comune di Dipignano in data 16/09/2015 prot n°4494.



OTTAVO QUESITO:

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 urbanistica-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 dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001 n°380 e 40, sesto comma della L. 28/02/1985 n°47;

risposta:

Per verificare la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, sulla base dei documenti rilasciati dal comune di Dipignano, nello specifico:

- Licenza di Costruzione Edilizia n°6 rilasciata in data 11/06/1973, **allegato n°8** con incluso il relativo "Progetto approvato", **allegato n°9**
- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità n°980 pratica n°6/73, richiesta in data 25/05/1976, **allegato n°10**

bisogna esaminare e raffrontare gli elaborati grafici del "Progetto approvato" e le planimetrie scaturenti dal rilievo del manufatto, **allegato n°11**, dai quali risulta quanto segue.

Per il piano terra (indicato come piano seminterrato sul "Progetto approvato" e che allo stato attuale risulta abitato del Sig. ██████████ e famiglia), dal "prospetto sud-ovest" e dal "prospetto laterale" del "Progetto approvato" si evince che tale livello risulta parzialmente interrato mentre dal sopralluogo effettuato si è constatato che tutto il piano è fuori terra, quindi, tale difformità si può identificare in una variazione prospettica;

Per il piano primo (indicato come piano sopraelevato sul "Progetto approvato" e che allo stato attuale risulta essere l'abitazione del Signor ██████████ e famiglia) le difformità riscontrate riguardano un aumento plani-volumetrico sul lato nord conseguente ad un intervento di "chiusura" consistente nella realizzazione di una copertura in legno con relative pareti perimetrali (sempre in legno) sul terrazzino, oltre che all'avanzamento della parete di tompagnatura sul balcone prospiciente la camera da letto e sul lato est ad una traslazione della parete esterna, per un totale complessivo di mq 18,81 e mc 54,55 .

Ciò detto, dall'allegato certificato di destinazione urbanistica risulta che, nella Zona Territoriale Omogenea in oggetto, l'edificazione può ulteriormente avvenire sui lotti residui, già asserviti a costruzioni esistenti, applicando un indice fondiario pari a 0,9 mc/mq.

Nel caso in esame, premesso che la particella n°240 ha una estensione pari a 400 mq. e considerando che la superficie di ingombro massimo della porzione di fabbricato esistente è di 145 mq , si può ipotizzare per la superficie residua di mq (400 - 145) = mq 255 una realizzazione di volumetria pari a mq 255*0,9 mc/mq = mc 229,5

Pertanto gli abusi riscontrati e sopra descritti, potrebbero essere sanati richiedendo un Permesso di Costruire in Sanatoria e prevedendo che le relative spese, così come chiarito presso l'ufficio tecnico del comune di Dipignano in data 01/10/2015, ammontano per il primo piano considerando gli oneri di urbanizzazione pari a 1,7 €/mc (1,7 * 54,55) = € 92,73 e il costo di costruzione pari ad una percentuale del 7% sul valore di 270 €/mq, (7% * 270 * 18,81) = € 355,51

Inoltre, la dichiarazione di conformità si riferisce al fabbricato nel suo complesso, che in origine era formato da una villetta bifamiliare, nello specifico due porzioni di fabbricato formati dal seminterrato adibito a garage e magazzino, il piano sopraelevato destinato alla "zone giorno" e il primo piano adibito alla "zona notte", come si evince, altresì, nella descrizione riportata nella relazione allegata al progetto, mentre, per quanto detto sopra, allo stato attuale la porzione di fabbricato pignorato comprende tre piani con tre unità abitative indipendenti tra di loro.

Pertanto, il cambio di destinazione d'uso del piano terra, che da magazzino o garage previsto in origine risulta attualmente essere adibito a civile abitazione, potrebbe essere sanato richiedendo un permesso di costruire in sanatoria, giusta Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 , che, valutando la superficie realizzata pari a mq 130,21 e una volumetria pari a (130,21 * 2,50) = 325,52 mc, comporterà un spesa, considerando gli oneri di urbanizzazione pari a 1,7 €/mc



($1,7 * 325,52$) = € 553,38 e il costo di costruzione pari ad una percentuale del 7% sul valore di 270 €/mq
($7\% * 270 * 130,21$) = € 2460,97.

NONO QUESITO:

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;

risposta:

La divisione in "lotti potenziali" dei beni pignorati potrebbe essere fatta nel modo seguente, dopo avere redatto il nuovo frazionamento e tenendo conto delle planimetrie allegate e del sopralluogo effettuato dal sottoscritto:

- I. Lotto n° 1: Porzione di fabbricato sito alla via *G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano terra con accesso sulla corte comune*
- II. Lotto n° 2: Porzione di fabbricato sito alla via *G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano primo con accesso sulla corte comune*
- III. Lotto n° 3: Porzione di fabbricato sito alla via *G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano secondo e sottotetto con accesso sulla corte comune*
- IV. Lotto n° 4: Area urbana *comune di Dipignano, foglio 21, particella 240, categoria area urbana.*

DECIMO QUESITO:

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 ed 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. e dell'art. 846 c.c. e della L. 03/06/1940 n°1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

risposta:

Il Signor ██████████ risulta proprietario di tutti i beni pignorati per una quota pari a 1/2 mentre la quota pignorata relativa al bene censito catastalmente al foglio 21 particella 240 categoria area urbana risulta pari ai 4/12 e la quota pignorata relativa al bene censito catastalmente al foglio 21 particella 240 sub 1 categoria A/3 risulta pari ai 1/2.

La divisione in "lotti potenziali" dei beni pignorati potrebbe essere fatta nel modo seguente, dopo avere redatto il nuovo frazionamento e tenendo conto delle planimetrie allegate e del sopralluogo effettuato dal sottoscritto:

- I. Lotto n° 1: Porzione di fabbricato sito alla via *G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano terra con accesso sulla corte comune*
- II. Lotto n° 2: Porzione di fabbricato sito alla via *G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano primo con accesso sulla corte comune*
- III. Lotto n° 3: Porzione di fabbricato sito alla via *G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano secondo e sottotetto con accesso sulla corte comune*
- IV. Lotto n° 4: Area urbana *comune di Dipignano, foglio 21, particella 240, categoria area urbana.*

UNDICESIMO QUESITO:

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 di 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. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

risposta:

Il fabbricato risulta essere l'abitazione, al piano terra, dei signori coniugi [REDACTED] con relativa prole (3 figli minori), mentre al primo piano è abitato dai signori coniugi [REDACTED] e figlio (maggiorenne).

Il piano secondo risulta essere adibito a deposito di vecchi mobili e suppellettili, alla data del sopralluogo non risulta abitato.

Alla data del 17/09/2015 non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati di contratti di locazione, **allegato n° 12**;

DODICESIMO QUESITO:

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

risposta:

non risulta che l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

TREDICESIMO QUESITO:

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 di riscatto;

risposta:

non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, sui beni oggetto del pignoramento non gravano diritti demaniali o servitù pubbliche o usi civici da affrancare o riscattare.

QUATTORDICESIMO QUESITO:

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.

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l'esperto considererà 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).

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:



risposta:

Al fine di poter determinare il valore attuale dell'immobile sopra descritto si è utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" sulla base di ricerche di mercato assunte in loco e confrontando i prezzi e le caratteristiche di alcuni immobili venduti nella stessa zona. I valori stimati sono dei valori di mercato, ottenuti paragonando il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili situati nella medesima zona o in zone limitrofe.

I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici quali il volume, la superficie, il n° di vani, che economici, quest'ultimi sono quei valori che tengono conto di condizioni non facilmente misurabili, ma che influenzano il valore del bene tenendo conto dell'andamento del mercato.

Si ritiene che per la definizione del valore di mercato non sia da prendere in considerazione né la rendita catastale, (rendita media ordinaria al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto dell'imposta, sovrainposta e contributi di ogni specie sui fabbricati) perché è prassi comune considerarla notevolmente più bassa del prezzo di mercato; né la rivalutazione della rendita catastale, quest'ultimo valore anch'esso non veritiero come il precedente proprio perché la base di calcolo è sempre la rendita catastale di conseguenza molto basso e quindi qualsiasi rivalutazione non porterebbe ad un valore reale. Per determinare la stima dei beni descritti si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione di: pavimenti, pareti e soffitti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, manto di copertura, infissi, impianto idrico sanitario, le condizioni esterne del fabbricato.

Lo stato dell'immobile si considera proprio in funzione di tali parametri, non tralasciando comunque la zona in cui si opera, l'ubicazione dell'area rispetto al centro urbano, la presenza dei servizi principali e l'ubicazione in una zona vicina al centro cittadino che ne permette un facile accesso e soprattutto un agevole parcheggio sugli spazi pubblici.

Relativamente alla corte esterna, si fa riferimento al cosiddetto "valore venale" delle aree fabbricabili che viene assunto quale percentuale di incidenza del suolo sul valore complessivo del fabbricato e la valutazione dei terreni viene effettuata in relazione alla capacità edificatoria delle aree; il valore venale delle aree fabbricabili, viene posto pari ad una aliquota del 20% quale percentuale di incidenza del suolo sul valore complessivo del fabbricato.

Nel nostro caso considerando l'area urbana con una estensione pari a mq 255,00 e un indice di fabbricabilità pari a 0,9 mc/mq si può indicare una volumetria realizzabile pari a $(255 * 0,9) = 230$ mc a cui corrisponde una superficie residenziale pari a $(230 / 3) = 76,7$ mq; attribuendo un prezzo di mercato pari a 800 €/mq si ottiene un presunto valore di mercato pari a $(76,7 * 800) = € 61.360,00$ e considerando una incidenza del 20% si ottiene un probabile valore di mercato pari a € 12.272,00 che rapportato alla superficie di sedime pari a 255 mq ne indica un valore di mercato unitario pari a 48,00 €/mq.

La presenza di attività economiche, commerciali e di servizi in genere consentono di esprimere un buon giudizio di stima dell'immobile e considerati anche i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio nonché dai dati rilevati dal borsino immobiliare "immobiliare.it" **allegato n°13**, si può definitivamente concludere che i prezzi di mercato da utilizzare siano quelli derivanti dal seguente prospetto:

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito alla via *G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano terra, con accesso sulla corte comune*

Appartamento sito al piano terra	mq 130,21	€/mq	800,00	€	104.168,00
Totale				€	104.168,00

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito alla via *G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano primo, con accesso sulla corte comune*

Appartamento sito al primo piano	mq 125,32	€/mq	700,00	€	87.724,00
Terrazzo	mq 15,25	€/mq	200,00	€	3.050,00
Totale				€	90.774,00



- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito alla via G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano secondo, con annesso sottotetto e accesso sulla corte comune

Appartamento sito al primo piano	mq 117,80	€/mq	600,00	€	70.680,00
Terrazzo	mq 25,10	€/mq	200,00	€	5.020,00
Totale				€	75.700,00

- Area urbana comune di Dipignano, foglio 21, particella 240, categoria area urbana

Area urbana	mq 255,00	€/mq	48,00	€	12.240,00
Totale				€	12.240,00

TOTALE GENERALE € **282.882,00**

Ciò detto il valore finale del bene al netto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e decurtando gli oneri di regolarizzazione urbanistica e le spese catastali corrisponde a quanto indicato qui appresso:

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito alla via G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano terra, con accesso sulla corte comune

Appartamento sito al piano terra	mq 130,21	€/mq	800,00	€	104.168,00
Totale				€	104.168,00

A detrarre

Abbattimento forfettario del 15% del valore	15% su € 104.168,00			€	15.625,20
Oneri di urbanizzazione				€	553,36
Costo di costruzione				€	2.460,97
Diritti di segreteria comunali				€	55,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica				€	1.600,00
Spese vive catastali				€	50,00
Spese tecniche per la pratica catastale				€	500,00
Totale				€	20.844,53
Sommano				€	83.323,47

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito alla via G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano primo, con accesso sulla corte comune

Appartamento sito al primo piano	mq 125,32	€/mq	700,00	€	87.724,00
Terrazzo	mq 15,25	€/mq	200,00	€	3.050,00
Totale				€	90.774,00

A detrarre

Abbattimento forfettario del 15% del valore	15% su € 90.774,00			€	13.616,10
Oneri di urbanizzazione				€	92,73
Costo di costruzione				€	355,51
Diritti di segreteria comunali				€	55,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica				€	1.600,00
Spese vive catastali				€	50,00
Spese tecniche per la pratica catastale				€	500,00
Totale				€	16.269,34
Sommano				€	74.504,66



- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito alla via G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, piano secondo, con annesso sottotetto e accesso sulla corte comune

Appartamento sito al primo piano	mq 117,80	€/mq	600,00	€	70.680,00
Terrazzo	mq 25,10	€/mq	200,00	€	5.020,00
Totale				€	75.700,00

A detrarre

Abbattimento forfettario del 15% del valore	15% su € 75.700,00	€	11.355,00	
Diritti di segreteria comunali		€	55,00	
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica		€	1.600,00	
Spese vive catastali		€	50,00	
Spese tecniche per la pratica catastale		€	500,00	
Totale				€ 13.560,00

Sommano € **62.140,00**

- Area urbana comune di Dipignano, foglio 21, particella 240, categoria area urbana

Area urbana	mq 255,00	€/mq	48,00	€	12.240,00
Totale				€	12.240,00

Per quanto sino ad ora descritto il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni dell'immobile ammonta a:

$$(83.323,47 + 74.504,66 + 62.140,00 + 12.240,00) = € 232.208,13$$

QUINDICESIMO QUESITO:

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:

- la descrizione sintetica dei lotti dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.

risposta:

si rimanda al foglio riassuntivo [allegato](#).

CONCLUSIONI

Il prospetto di divisione dei beni rappresentato necessita dell'aggiornamento delle mappe catastali, così da rendere divisibile il bene pignorato e procedere alla identificazione delle singole unità immobiliari necessarie a individuare il lotto che andrà alla vendita.

In caso contrario la vendita, fermo restando le condizioni attuali, sarà relativa ai 4/12 del valore della corte e a 1/2 del valore di tutto il fabbricato.

La presente relazione viene inviata completa di n° 13 [allegati](#) all'ufficio cancelleria.

Si ringrazia il Signor Giudice per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Cosenza, lì 08/10/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Francesco Laudonio



TRIBUNALE DI COSENZA

sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento n°307/2013

*Foglio Riassuntivo relativo alla
relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio*

Cosenza, li 08/10/2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Francesco Laudonio



QUINDICESIMO QUESITO:

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:

- la descrizione sintetica dei lotti dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.

risposta:

LOTTO N°1

- Fabbricato sito alla via G. Marini Serra n°40/B ex via Cona, così identificato catastalmente: *comune di Dipignano, foglio 21, particella 240 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 15 vani, rendita € 929,62 via Cona, piano terra, primo, secondo e terzo.*

Valore commerciale € (83.323,47 + 74.504,66 + 62.140,00) = € 219.968,13

Piena proprietà pari ad 1/2 del bene pignorato di spettanza del

Signor ██████████ nato Dipignano CS il giorno 02/09/1956

Consistenza della quota pignorata 1/2

Prezzo base della quota pignorata € 109.984,06

LOTTO N°2

- Area urbana relativa al fabbricato sito alla via G. Marini Serra n°40/B ex via Cona , nella sostanza ne risulta essere la corte, così identificata catastalmente: *comune di Dipignano, foglio 21, particella 240, categoria area urbana.*

Valore commerciale € 12.240,00

Piena proprietà pari ai 4/12 del bene pignorato di spettanza del

Signor ██████████ nato Dipignano CS il giorno 02/09/1956

Consistenza della quota pignorata 4/12

Prezzo base della quota pignorata € 4.080,00

Cosenza, lì 08/10/2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Francesco Laudonio

