

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n°5/2021

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Cosenza, li 17/05/2022

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.^{ssa} MARIAROSA SAVAGLIO

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio attinente al provvedimento esecutivo
n°5/2021 promossa da _____ contro _____

Premesso che

il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini è stato nominato C.T.U. alla causa indicata in oggetto e dopo il giuramento di rito, in data 07/03/2022, venivano verbalizzati i quesiti oggetto della causa, stabilendo il termine per il deposito della relazione peritale entro il 20/05/2022 e fissando la prossima udienza per giorno 05/07/2022;

con riferimento all'incarico in oggetto, il sottoscritto, con l'intento di dare risposta ai quesiti richiesti, espone quanto segue:

Giorno 29/03/2022, a seguito dell'avviso spedito alle parti, si procedeva alla prima visita di sopralluogo.

Giorno 01/04/2022, a seguito dell'avviso spedito alle parti, si acquisiva la contabilità relativa al pagamento delle quote condominiali.

Giorno 15/04/2022, a seguito dell'avviso spedito alle parti, si acquisivano le informazioni relative alla anagrafe tributaria.

Giorno 21/04/2022, previo appuntamento richiesto, visionava i documenti relativi al fabbricato presso l'ufficio tecnico del comune di Rende e ne richiedeva copia conforme.

Giorno 03/05/2022, acquisiva i documenti richiesti al comune di Rende.

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 quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

risposta:

Io scrivente, dopo aver visionato e controllato la documentazione necessaria per la stesura della presente perizia tecnica d'ufficio, assevera che la documentazione di cui all'art. 567 è presente all'interno del fascicolo di causa e conferma la corrispondenza tra la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e il diritto oggetto di pignoramento così come risulta dal certificato notarile allegato a firma del Notaio [REDACTED] [allegato n°1](#)

SECONDO QUESITO:

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

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 [REDACTED] e già presente agli atti. [allegato n°1](#)

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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

risposta:

le mappe censuarie, [allegato n°2](#), 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, 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 etc.); 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 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:

In seguito agli avvisi spediti alle parti, il giorno ventinove del mese di marzo dell'anno duemilaventidue hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, così come risulta dal verbale di sopralluogo, allegato n°3, alla presenza del Dottor ██████████, liquidatore della ██████████, allegato n°3A, si è rilevato e fotografato il seguente immobile: allegato n°4.

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Rende, alla via Pedro Alvares Cabral n°14, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio 21, particella n°1044 sub 21, piano secondo, categoria A/10, uffici e studi privati, classe I, Consistenza 27 vani, superficie totale 699 mq, rendita euro 6.902,45 intestato a*

L'unità immobiliare, posta al secondo piano di un fabbricato di piacevole aspetto, adibito a uffici e locali a servizio del settore terziario, posto su via Pedro Alvares Cabral n°14 a ridosso della zona industriale del comune di Rende e quindi di tutto il comprensorio relativo alla città di Cosenza, recintata su tutti e quattro i lati, presenta un ampio parcheggio tutt'attorno al fabbricato e confina con la particella 1043 sui lati nord e ovest, con la particella 1091 sul lato sud e con la via Pedro Alvares Cabral sul lato est.

L'accesso, tramite un cancello pedonale e carrabile, è posto sul lato est di via Pedro Alvares Cabral n°14 varcato il quale, ci si immette nell'androne del palazzo, molto ben rifinito e curato che permette di servirsi delle scale o dell'ascensore per arrivare al secondo piano e quindi, tramite un portone di ingresso a due battenti, entrare nella sede della ██████████ costituita da n°17 uffici di varia grandezza, oltre a un ripostiglio, un locale adibito a mensa e cucina, l'archivio, i bagni perfettamente rifiniti per uomini e donne, la sala server, il deposito e la sala conferenze che è servita anche da una porta da cui si può accedere direttamente dal vano scala.



L'ingresso, di ampie dimensioni, si innesta con il corridoio 1 sul lato ovest, che a sua volta collega il corridoio 3 sul lato nord, percorso il quale ci si ritrova di nuovo all'ingresso della sede, oppure, sempre dal corridoio 1 ma dal lato sud, si interseca il corridoio 2, che conduce direttamente sul vano scala.

Le caratteristiche tipologiche e compositive degli uffici presentano una costruzione in cemento armato con ampi infissi serviti da aria condizionata, le pareti risultano intonacate e pitturate, i pavimenti sono di ceramica, tutti gli impianti risultano funzionanti e i bagni sono in perfetto stato così come tutto il manufatto.

La superficie calpestabile del manufatto è pari a mq 628,73 mentre la superficie totale consta di mq 696,48.

Il contesto urbano nel quale si trova l'immobile, situato nella zona industriale del comune di Rende, dista solo due km da viale Marconi, zona centrale di Quattromiglia, a ridosso della sede della Università della Calabria, risulta essere interessato da molteplici interventi edificatori e inserito in uno sviluppo del territorio che comprende uffici e servizi di vario genere, **allegato n°5**.

QUINTO QUESITO:

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;

risposta:

la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento identificano in modo univoco l'immobile. **allegato n°5A**

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 alla data del sopralluogo, **allegato n°6**, risulta la sostanziale conformità tra i due elaborati, con le sole eccezioni relative alle due aperture sul corridoio dell'ingresso principale e alla parete divisoria soppressa dell'ufficio 2. Le spese presunte per aggiornare la planimetria catastale ammontano a € 500,00.

SETTIMO QUESITO:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



risposta:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico non è stata acquisita presso gli uffici competenti perché trattasi di un fabbricato già costruito e inoltre non risultano pignorati terreni.

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 degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n°47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica n°380 del 6 giugno 2001 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'art. 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. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

risposta:

La conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, sulla base dei documenti rilasciati dal comune di Rende, [allegato n°7](#), è riferita all'attestazione con protocollo n°23834 rilasciata in data 03/05/2022 dalla quale si evince che il manufatto è stato realizzato in ottemperanza alla concessione edilizia n°228 del 05/10/2006 e successivo permesso di costruire in variante n°30 del 26/02/2008 e inoltre in data 29/05/2008 prot. n°392 è stata rilasciata la dichiarazione di agibilità dell'intero edificio. [allegato n°7A](#)

Da una attenta analisi degli elaborati progettuali e da un confronto con il rilievo planimetrico effettuato, [allegato n°6A](#), si attesta la conformità del fabbricato alle autorizzazioni e concessioni amministrative già indicate al paragrafo precedente.

NONO QUESITO:

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo



previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

risposta:

Considerata la disposizione degli uffici e dei locali di servizio, anche se comunque sono presenti ben tre accessi dal vano scala, sarebbe opportuno, visto anche la qualità e la disposizione degli impianti, valutare la vendita del bene pignorato in un solo lotto tenuto conto delle planimetrie allegata e del sopralluogo effettuato dal sottoscritto:

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Rende, alla via Pedro Alvares Cabral n°14, così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio 21, particella n°1044 sub 21, piano secondo, categoria A/10, uffici e studi privati, classe I, Consistenza 27 vani, superficie totale 699 mq, rendita euro 6.902,45 intestato a

DECIMO QUESITO:

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;

risposta:

La società

allo stato attuale in liquidazione, [allegato n°3A](#), risulta la sola proprietaria del bene pignorato per una quota pari a 1/1.

UNDICESIMO QUESITO:

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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. In ogni caso l'esperto determinerà



il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

risposta:

l'immobile, alla data del sopralluogo, non risulta essere utilizzato e dalla certificazione rilasciata dall'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione o altri vincoli locativi registrati **allegato n°8**

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, alla data del sopralluogo, 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

risposta:

non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e sui beni oggetto del pignoramento non gravano diritti demaniali o servitù pubbliche o usi civici da affrancare o riscattare.

TREDICESIMO BIS QUESITO:

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

risposta:

considerata la dichiarazione del condominio ricevuta tramite pec in data 01/04/2022 si può affermare che le quote condominiali ancora non pagate risultano pari a € 9.769,84 e presumibilmente le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano a € 3.096,00 **allegato n°9**.

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 operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del



provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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. 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. 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 "borsinoimmobiliare.it" **allegato n°10**, si può definitivamente concludere che i prezzi di mercato da utilizzare siano quelli derivanti dal seguente prospetto:

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Rende, alla via Pedro Alvares Cabral n°14, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio 21, particella n°1044 sub 21, piano secondo, categoria A/10, uffici e studi privati, classe 1, Consistenza 27 vani, superficie totale 699 mq, rendita euro 6.902,45 intestato a*

Ufficio al piano secondo	mq	696,48	€/mq	1.100,00	€	766.128,00
Totale					€	766.128,00
A detrarre						
Abbattimento forfettario del 15% del valore: 15% su € 766.128,00					€	114.919,20
Sommano					€	651.208,80



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 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 e il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

risposta:

si rimanda al foglio riassuntivo **allegato n° 11**.

CONCLUSIONI

La presente relazione viene inviata, completa di n°16 documenti acclusi, **allegato n° 12** all’ufficio cancelleria.

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

Cosenza, lì 17/05/2022

Consulente Tecnico d’Ufficio

Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini

