

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIAROSARIA SAVAGLIO

PROCEDIMENTO N. 295/2016 R.G.E.

PROMOSSO DA:
PURPLE SPV S.R.L.

NEI CONFRONTI DI:



INDICE

1	PREMESSA	3
2	MOTIVAZIONI ALL'INTEGRAZIONE DI PERIZIA	4
3	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
4	OSSERVAZIONI CTU	8
5	CONCLUSIONI	11
	ALLEGATO N. 1: RELAZIONE DEL 22 MARZO 2022	12
	ALLEGATO N. 2: VERBALE UDIENZA DEL 22 DICEMBRE 2022	14
	ALLEGATO N. 3: RELAZIONE DEL 28 DICEMBRE 2022	16
	ALLEGATO N. 4: RICHIESTA ACCESSO ATTI CTU DEL 04 GENNAIO 2023	26
	ALLEGATO N. 5: PROTOCOLLO N. 0000388 DEL 13 GENNAIO 2023	31
	ALLEGATO N. 6: CONCESSIONE EDILIZIA N. 410 E CONCESSIONE DEDILIZIA DI VARIANTE N. 464	33
	ALLEGATO N. 7: DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'	42
	ALLEGATO N. 8: RILIEVO FOTOGRAFICO	44
	ALLEGATO N. 9: PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE	55



1 PREMESSA

In data 21 dicembre 2016 la NUOVA CASSA DI RISPARMIO DI CHIETI (per brevità NUOVA CARICHIETI S.p.A.), quale mandataria della REV – Gestione Crediti Società per Azioni, attraverso il proprio legale, Avv.

presentava presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza (CS) istanza di vendita di un bene di cui risultano proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ i sig.ri

e costituito da:
 “Piena proprietà di un immobile censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Marano Principato (CS), (NCEU) alla Via Annunziata 77/B: foglio 7, particelle graffate n. 727 sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6, R.C. 449,32 €. e n. 727 sub 20 (area di corte esclusiva)”.

Si precisa che, come da documentazione allegata al fascicolo in data 20 aprile 2018, la posizione della NUOVA CARICHIETI S.p.A. è stata ceduta alla “PURPLE SPV S.R.L.” la quale, ha conferito mandato all’Avv. di rappresentare e difendere la stessa, nel procedimento R.G.E. 295/2016.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, con ordinanza del 19 febbraio 2018, nominava quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Francesco Domignoni, iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4192 e residente a Mendicino (CS), alla Via San Paolo n. 65.

A seguito della nomina ricevuta, lo scrivente veniva convocato per il giorno 21 marzo 2018 presso il Tribunale di Cosenza (CS) dove prestava il giuramento di rito.

Nel prosieguo delle operazioni peritali il CTU effettuava le indagini di prassi, ottenendo, per l’immobile in esame, la seguente documentazione:

- Estratto mappa catastale, visura storica ed elaborato planimetrico dell’immobile in esame;
- Atto di compravendita del 26/11/2007, Repertorio n. 72425, Raccolta n. 25856, Pubblico ufficiale Carlo Viggiani (presso Studio Notarile Carlo Viggiani in Cosenza (CS));
- Contratto di finanziamento fondiario del 26/11/2007, Repertorio n. 72426, Raccolta n. 25857, Pubblico ufficiale Carlo Viggiani (presso Studio Notarile Carlo Viggiani in Cosenza (CS));
- Visura ipotecaria dell’immobile in esame;
- Copia della *Concessione Edilizia n.410 del 10 marzo 1997 e successiva variante n.464 del 20 novembre 1998 e Dichiarazione di agibilità del Progetto di un fabbricato per civile abitazione a tre piani oltre a parziale piano terra con parte seminterrata, per complessive n.8 unità abitative e destinazione commerciale per la parte di piano terra non seminterrata sito in Via Annunziata snc, Marano Principato (CS) presentato dal sig. in qualità di proprietario, al Comune di Marano Principato (CS) ed inerente l’immobile in oggetto (presso Ufficio tecnico Comune di Marano Principato (CS));*
- Attestazione dell’Anagrafe Tributaria sulla esistenza di contratti di locazione in riferimento ai sig.ri
- Certificato Storico di Residenza dei sig.ri presso Ufficio Servizi Demografici del Comune di Marano Principato (CS).

ed in data 24-07-2018 depositava nel fascicolo telematico la relazione di perizia.



2 MOTIVAZIONI ALL'INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Al fine di ottemperare al mandato del G.E. dott.ssa Mariarosaria Savaglio del 20 Dicembre 2022, lo scrivente CTU riporta a seguire l'ordine cronologico degli eventi che hanno motivato la presente integrazione di perizia.

1. In data 22 Marzo 2022 il delegato e custode Avv. Luisa Mari depositava relazione nella quale comunicava al G.E. dott.ssa Mariarosaria Savaglio che, in data 18/3/2022 a seguito di un nuovo sopralluogo nell'immobile pignorato, veniva informata dai debitori esecutati che in occasione della riunione di condominio, datata 06 Maggio 2021 al fine di deliberare sull'agevolazione "superbonus" erano state riscontrate irregolarità e difformità relative all'immobile pignorato. (vedi cfr. allegato n.1)

Più precisamente, i tecnici incaricati dal Condominio per effettuare le verifiche preliminari per poter procedere alla ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato con il "superbonus", hanno rilevato delle evidenti difformità tra lo stato dei luoghi relativo all'immobile pignorato e le planimetrie dello stesso depositate in Comune e che, per tali difformità, il condominio ha deliberato che l'agevolazione per il bonus 110% non può essere applicata poiché lo studio ha rilevato delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali depositati, non sanabili. Alla luce di quanto sopra, l'Avv. Luisa Mari, si rimetteva al G.E. per le determinazioni del caso, al fine di chiarire la questione relativa alle difformità rilevate che potrebbero comprometterne la potenziale vendita.

2. A seguito di tale richiesta il G.E., in data 24 Novembre 2022 convocava lo scrivente CTU all'udienza del 06 Dicembre 2022, successivamente rinviata al 20 Dicembre 2022.

All'udienza del 20 Dicembre 2022, il G.E., preso atto dei problemi rilevati dal custode, dispone che lo stesso depositi in PCT quanto appreso in seguito all'affidamento dei lavori da parte del condominio per l'accesso al super bonus ed incarica il CTU già nominato di effettuare un supplemento di perizia per verificare la sussistenza delle difformità urbanistiche emerse in sede di verifica per accedere al super bonus del 110%, indicando altresì se siano sanabili ed indicando eventuali costi per accedere alla sanatoria, dando termine sino al 15 febbraio 2023 per il deposito. (vedi cfr. allegato n.2)

3. In data 28 Dicembre 2022 (visto agli atti in data 03-01-2023) l'Avv. Luisa Mari depositava nel fascicolo telematico il file "**BREVE RELAZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO**" nel quale si riporta quanto segue: "La sottoscritta ha visionato il verbale di condominio, che si deposita unitamente alla presente, dal quale si evince che: *"L'agevolazione per il Bonus 110% a seguito delle varie analisi tecniche eseguite sugli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi non può essere applicata. Lo studio ha rilevato delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali depositati non sanabili."*

Da informazioni sommarie assunte dai debitori, si è evinto che i tecnici incaricati dal Condominio hanno rilevato delle evidenti difformità tra lo stato dei luoghi relative all'immobile pignorato e le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali dello stesso depositati in Comune", allegando Piantina Planimetrica dell'intero fabbricato e copia del verbale di condominio del 06 Maggio 2021. (vedi cfr. allegato n.3)

4. In data 04 Gennaio 2023 lo scrivente CTU ha inoltrato a mezzo mail pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS), richiesta di accesso atti al fine di dare risposta ai quesiti posti dal G.E. nel mandato del 20 Dicembre 2022. (vedi cfr. allegato n.4). In data 13 Gennaio 2023 è stata ricevuta a mezzo mail pec dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS), risposta alla richiesta accesso atti. (vedi cfr. allegato n.5)



3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di incarico ricevuto dal G.E. in data 20 Dicembre 2022, al fine di effettuare un supplemento di perizia per verificare la sussistenza delle difformità urbanistiche emerse in sede di verifica per accedere al super bonus del 110%, in data 04 Gennaio 2023 lo scrivente CTU ha inoltrato a mezzo mail pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS), richiesta di accesso atti al fine di: (vedi cfr. allegato n.4)

a) di verificare se siano state depositate successive varianti e, pertanto, successive piantine planimetriche dell'immobile oggetto di causa ed estrapolare copia di qualsiasi titolo edilizio depositato, presso la S.V. (vedi cfr. allegato n.6 e 7)

b) di verificare la sussistenza delle difformità urbanistiche emerse in sede di verifica, indicando altresì, se tali difformità siano:

- sanabili;
- i costi per accedere alla sanatoria;
- le modalità da dover seguire per poter sanare gli abusi edilizi perseguiti.

A seguito di tale richiesta, in data 13 Gennaio 2023 è stata ricevuta a mezzo mail pec dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS), risposta alla richiesta accesso atti giusto "PROT. N. 0000388 del 13/01/2023" (vedi cfr. allegato n.5)

Nella nota avente per oggetto: "RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0000113 del 04/01/2023)", si riporta quanto segue:

"In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che successivamente alle Concessioni Edilizie N. 410/1997 e N. 464/1998 non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie per l'immobile indicato.

In relazione alla presenza di eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, si comunica che lo scrivente ufficio non ha mai eseguito sull'immobile accertamenti tecnici per cui eventuali difformità e possibilità di eventuali sanatorie nel rispetto del D.P.R. N. 380/2001 sono di competenza della S.V. giusto incarico di CTU del Giudice.

Qualora si ritenga necessario, la S.V. potrà inoltrare tramite SUE eventuale progetto in sanatoria per il rilascio del prescritto parere urbanistico."

Letta ed esaminata la risposta ricevuta da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS), il CTU fa presente, al G.E., che lo stesso non può svolgere funzioni che non siano di sua competenza.

Nello specifico, il CTU si è già attenuto a quanto disposto dal G.E. nel mandato di incarico ottemperando, peraltro, a quanto di sua pertinenza.

Difatti, per come previsto nel "VERBALE DI ACCETTAZIONE DI INCARICO PERITALE D'ESTIMO" il CTU deve verificare: *"In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001., n.380 e gli eventuali costi della stessa"*.

Si riporta a seguire quanto stabilito all'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380:



Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Come riportato al comma 1 dell'art.36: "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

La verifica di tale conformità spetta all'Ufficio Tecnico competente del Comune e non ad un tecnico esterno anche perché al fine di scongiurare la possibilità di ricadere secondo quanto previsto all'art. 34 comma 1, i Comuni possono variare i parametri minimi urbanistici al fine di concedere un futuro permesso in sanatoria. Infatti, secondo l'art. 27 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è di competenza dell'ufficio tecnico comunale e non di un tecnico esterno e/o di un CTU come nel caso di specie.

Si riporta a seguire quanto previsto dall'art. 27 del D.P.R. 2001 n.380:

Capo I - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità**Art. 27 (L) - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 4; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art.107 e 109)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.



3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Inoltre, considerando che sono presenti agli atti "le Concessioni Edilizie N.410/1997 e N.464/1998", tale situazione potrebbe collocare, l'eventuale abuso, secondo quanto previsto all'art. 34 comma 1:

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

Come si evince dall'art. 34 comma 1, le opere in parziale difformità sono soggette a demolizione in virtù della eventuale ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio e non certamente per ordinanza di un tecnico esterno all'Ente pubblico quale "il Comune".

Visti gli articoli del D.P.R. del 2001 n.380, il sottoscritto CTU considerando, peraltro, che come riportato nella Relazione di Perizia depositata in data 24-07-2018, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere perfettamente coerente con la piantina planimetrica depositata all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Cosenza, ritiene **non perseguibile** quanto avanzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS) nella persona di: *responsabile del procedimento* Geom. Giovanni Tenuta e *responsabile del settore* Ing. Francesco Baratta.

Inoltre, un tecnico esterno non avente funzioni pubbliche, non può assolvere le funzioni di un dirigente o di un responsabile dell'ufficio tecnico di un Ente Pubblico anche per non incorrere in procedimenti penali a seguito di eventuali provvedimenti da dover condurre sul caso in esame (es. demolizioni, tipologia di sanzione da applicare ecc).

Infatti, secondo quanto previsto dall'art. 34 comma 2 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 è sempre il dirigente e/o il responsabile dell'ufficio a stabilire ciò: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Alla luce di quanto sopra, si chiede, al G.E. di disporre che siano i responsabili dell'Ufficio competente, nonché titolati per le loro mansioni, a dare risposta ai quesiti posti dal CTU nella richiesta del 04 Gennaio 2023 e non il medesimo CTU il quale non ne possiede titolo e competenze.



4 OSSERVAZIONI CTU

A completamento del punto 3. della presente relazione, il CTU ritiene utile riportare alcune osservazioni rilevate a seguito della documentazione allegata al fascicolo telematico da parte dell'Avv. Luisa Mari. Nello specifico, esaminata la documentazione si è rilevato che:

1. Nella relazione del 21 marzo 2022 l'Avv. Luisa Mari riporta che, per come riferito dai debitori esegutati, nella assemblea di condominio del 06 maggio 2021, viene stabilito che la causa della non possibilità di poter accedere al "superbonus 110%" è legata alle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di pignoramento così come riscontrato dai tecnici incaricati dal condomino.

Esaminato il verbale di assemblea allegato al fascicolo telematico, però, non si evince in nessun punto che le difformità riscontrate sul fabbricato condominiale siano del solo appartamento oggetto di pignoramento e che per tali difformità il condominio abbia deliberato che l'agevolazione del superbonus 110% non può essere applicata.

Infatti nel verbale di assemblea condominiale, viene precisamente riportato che: "l'agevolazione per il Bonus 110% a seguito delle varie analisi tecniche eseguite sugli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi non può essere applicata. Lo studio ha rilevato delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali depositati non sanabili."

Pertanto, non viene specificato che l'impossibilità di accedere all'agevolazione sia legata al solo immobile pignorato ma il tutto viene riferito in modo del tutto generico.

Si riportano a seguire, in stralcio, la relazione del 21 marzo 2021 e il verbale di assemblea:

--	--

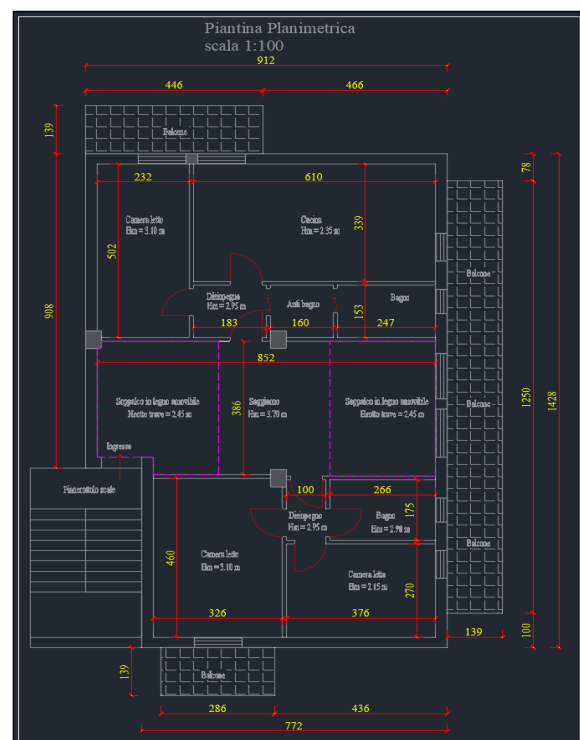
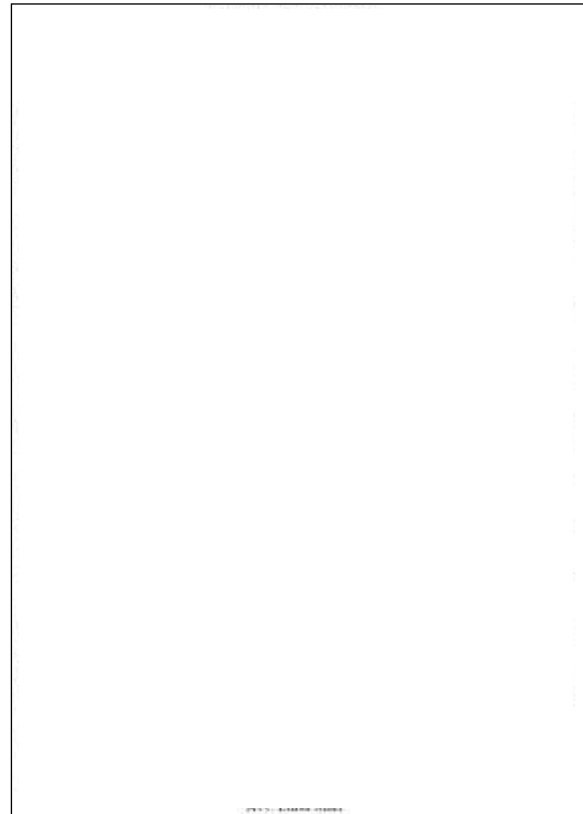


2. Nella relazione denominata “BREVE RELAZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO” del 20 Dicembre 2022 depositata in data 28 Dicembre 2022 (visto agli atti in data 03-01-2023), l’Avv. Luisa Mari riporta che: “da informazioni sommarie assunte dai debitori, si è evinto che i tecnici incaricati dal Condominio hanno rilevato delle evidenti difformità tra lo stato dei luoghi relative all’immobile pignorato e le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali dello stesso depositati in Comune.”, allegando Piantina Planimetrica dell’intero fabbricato e copia del verbale di condominio del 06 Maggio 2021.

Esaminata la relazione è emersa la difformità dell’immobile pignorato non solo rispetto alla piantina planimetrica depositata in Comune bensì anche rispetto a quella di tipo catastale.

È utile far presente che ai “punti 6 e 7” della Relazione di Perizia depositata dal CTU in data 24-07-2018 nel fascicolo telematico nonché all’udienza del 20 Dicembre 2022, lo scrivente CTU faceva notare che dal punto di vista catastale, l’immobile oggetto di pignoramento risulta essere perfettamente coerente con la piantina planimetrica depositata all’Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Cosenza.

Si riportano a seguire la relazione del 20 Dicembre 2022 e il confronto tra la piantina planimetrica catastale depositata e quella prodotta in fase di sopralluogo dal CTU.



3. Come giustamente riportato nel verbale d'udienza del 20 Dicembre 2022, si fa presente che è stato costituito ad hoc un condominio per richiedere il super bonus del 110%. Nell'ambito dello studio di fattibilità per la richiesta sono state rilevate difformità non sanabili per cui il condominio (che risulta essersi già sciolto) non ha potuto accedere all'agevolazione.

Si fa presente che non è stata depositata alcuna relazione tecnica redatta dai tecnici incaricati dal condominio dalla quale poter evincere le motivazioni che hanno portati gli stessi tecnici a stabilire la impossibilità di poter accedere al "superbonus" e soprattutto a definire gli abusi come non sanabili.

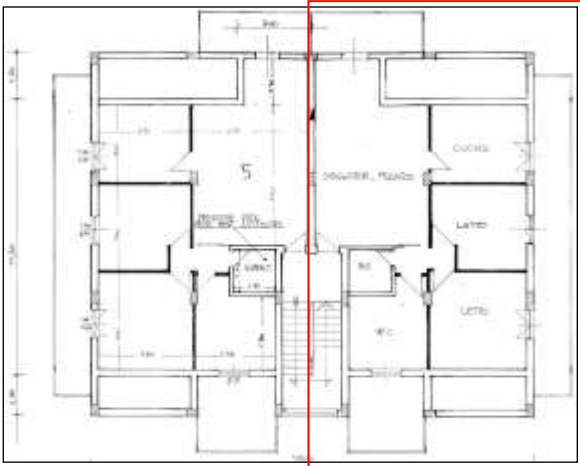
Tale circostanza è stata peraltro rilevata dall'avv. _____ in sede d'udienza, evidenziando difatti che tali difformità non sono documentate.

4. Come riportato nella nota avente per oggetto: "RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0000113 del 04/01/2023)", si comunica che successivamente alle Concessioni Edilizie N. 410/1997 e N. 464/1998 non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie per l'immobile indicato e che la piantina planimetrica dell'immobile pignorato è speculare a quella dell'immobile che giace sullo stesso piano.

Considerando che nel verbale di condominio non si fa riferimento al solo immobile, nulla esclude che anche gli altri immobili possano aver praticato piccoli abusi.

Testimonianza di ciò sono le foto prodotte tramite Google Street View dalle quali si osservano chiusure di balconi non presenti nelle planimetrie depositate al Comune e che si riportano a seguire così come si riporta la specularità degli immobili al secondo piano.

Planimetria Immobile Pignorato e speculare - Concessione edilizia (in variante) n. 464 -



5 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il CTU, ritiene di aver ottemperato al mandato del G.E. del 20 Dicembre 2022, secondo quanto previsto dal D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e secondo quanto di sua competenza a termine di legge.

Si fa presente, inoltre, che così come già esplicitato al punto 3. della presente relazione non si ritiene perseguibile quanto avanzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS) per le seguenti motivazioni:

1. L'accertamento di eventuali difformità, con conseguenti sanzioni, da parte di un tecnico esterno all'Ente pubblico, comporterebbe la violazione dell'art. 27 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380.
2. La creazione di una pratica edilizia nella piattaforma digitale SUE (Sportello Unico Edilizia) necessita di incarico e delega da parte dei proprietari con costi dell'onorario che non rientrano nella parcella del CTU.

Il presente elaborato di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato redatto nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 295/2016 R.G.E. dal sottoscritto ing. Francesco Domignoni, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Mariarosaria Savaglio.

Nel rassegnare l'incarico per le relative determinazioni e conclusioni del G.E., il CTU rimane a disposizione per quant'altro possa ritenersi utile, e, con l'occasione, porge distinti saluti.

Mendicino, li 06/02/2023.

Il CTU

Ing. Francesco Domignoni



ALLEGATO N. 8: RILIEVO FOTOGRAFICO





Foto n. 1: Esterno dell'immobile Prospetto Principale



Foto n. 2: Esterno dell'immobile Ingresso



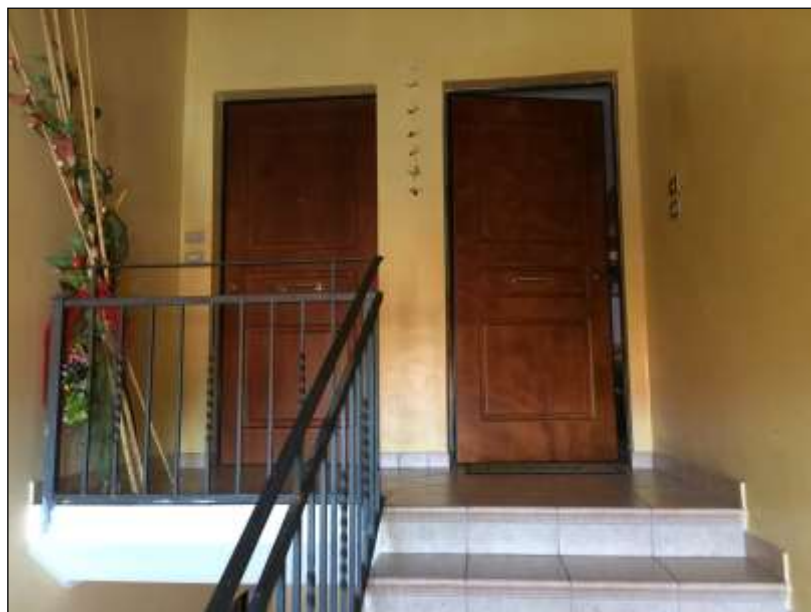


Foto n. 3: Interno dell'immobile Ingresso



Foto n. 4: Interno dell'immobile Soggiorno



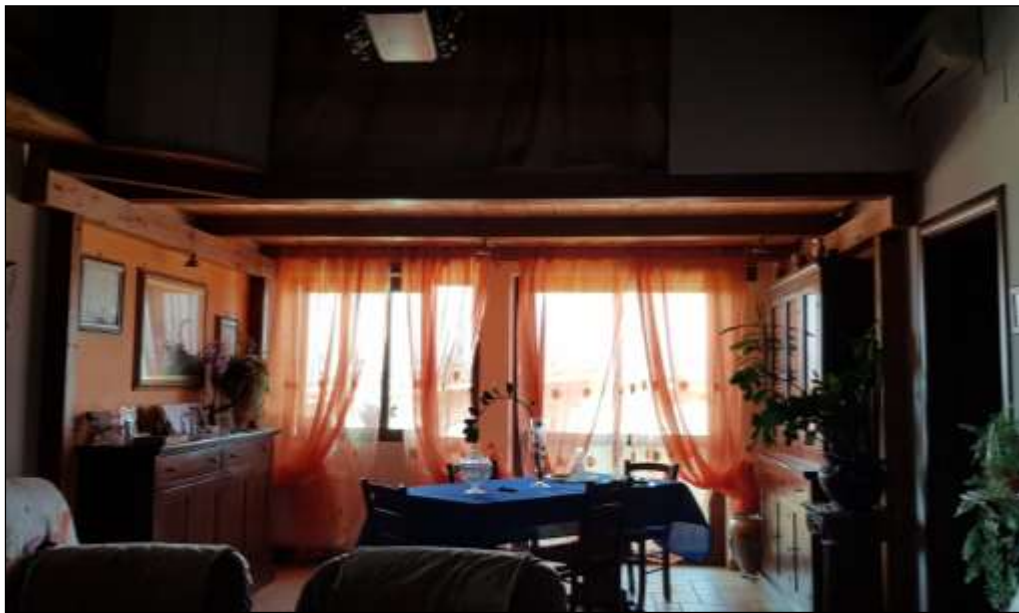


Foto n. 5: Interno dell'immobile Soggiorno-Sala Pranzo



Foto n. 6: Interno dell'immobile Disimpegno - Zona Notte





Foto n. 7: Interno dell'immobile Camera da Letto



Foto n. 8: Interno dell'immobile Camera da Letto





Foto n. 9: Interno dell'immobile Bagno



Foto n. 10: Interno dell'immobile Disimpegno – Zona Giorno





Foto n. 11: Interno dell'immobile Cucina



Foto n. 12: Interno dell'immobile Camera da Letto





Foto n. 13: Interno dell'immobile Antibagno



Foto n. 14: Interno dell'immobile Bagno





Foto n. 15: Esterno dell'immobile Prospetto Lato Strada



Foto n. 16: Esterno dell'immobile Balcone Lato Cucina





Foto n. 17: Esterno dell'immobile Balcone Zona Giorno



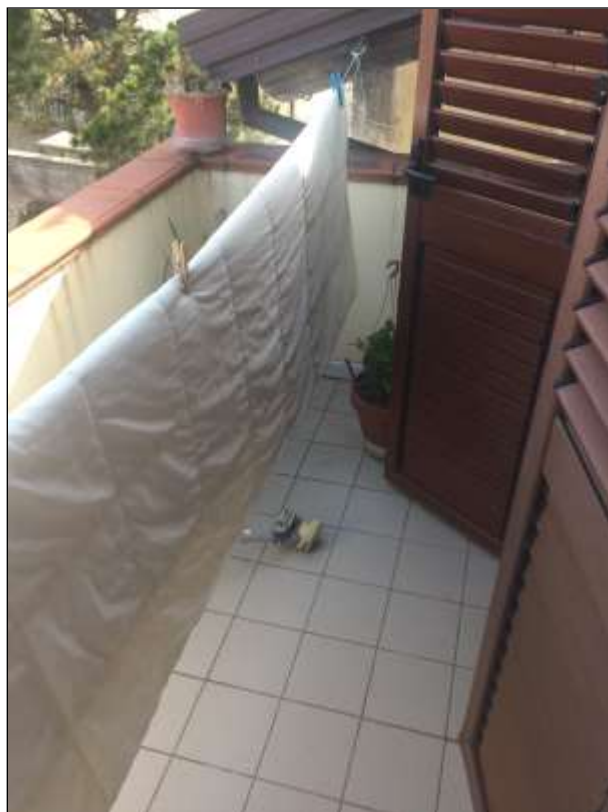


Foto n. 18: Esterno dell'immobile Balcone Lato Cortile

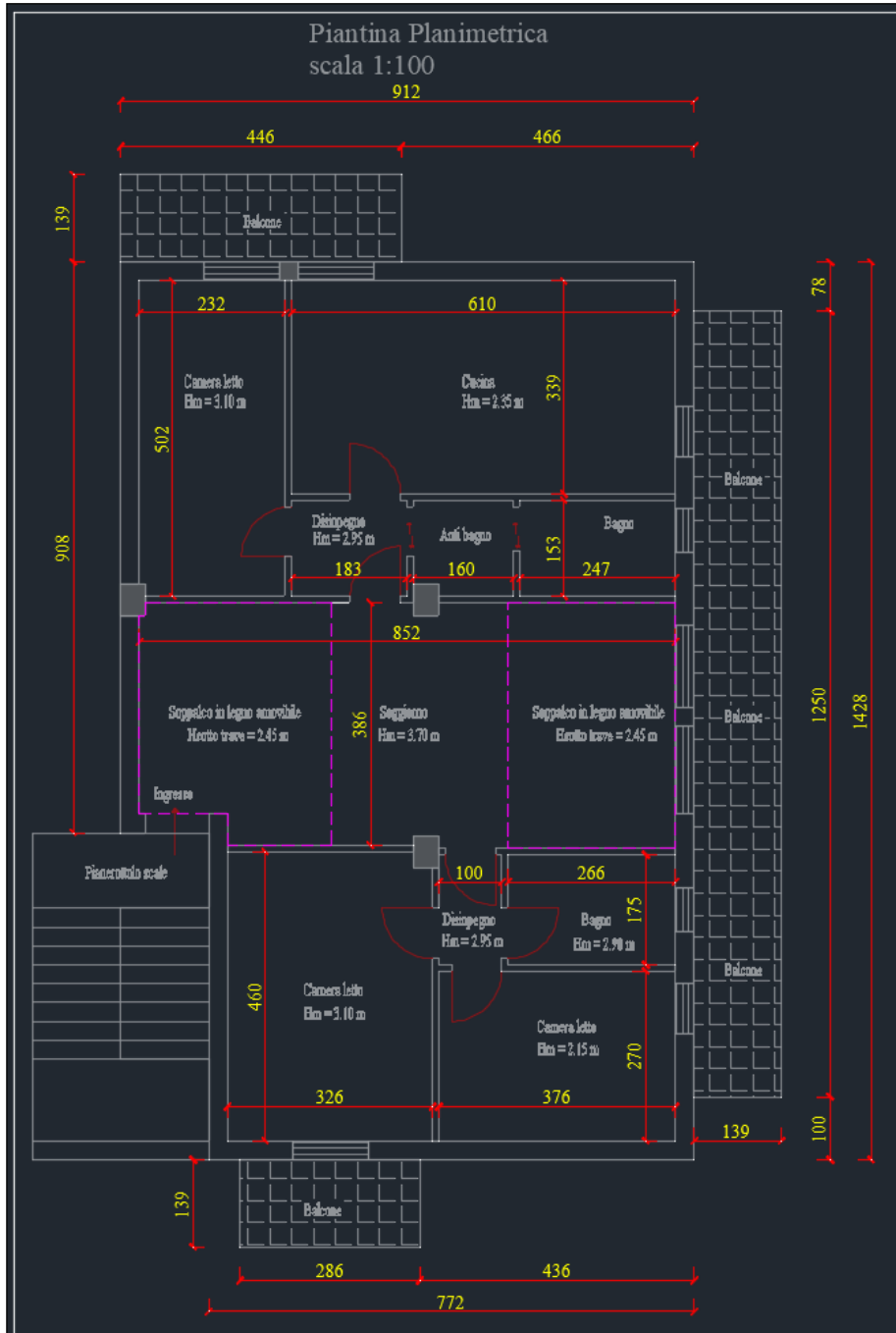


Foto n. 19: Esterno dell'immobile Area Corte Esclusiva



ALLEGATO N. 9: PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE





TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIUSI IANNI

PROCEDIMENTO N. 295/2016 R.G.E.

PROMOSSO DA:

NEI CONFRONTI DI:



INDICE

1	PREMESSA	4
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
3	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	9
4	DESTINAZIONE URBANISTICA	11
5	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	12
5.1	CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.2	ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	15
5.3	CONFINI.....	15
6	CONFORMITA' DEL BENE	15
7	DIFFORMITA' DEL BENE	16
8	SITUAZIONE URBANISTICA	16
9	CONFORMITA' AGLI STRUMENTI ATTUATIVI	16
10	OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI	16
11	OPPORTUNITÀ DI FORMAZIONE IN SINGOLI LOTTI	17
12	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	17
12.1	NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE.....	17
12.2	VINCOLI LOCATIVI.....	17
12.3	STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.....	17
13	VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI	17
13.1	SPESE CONDOMINIALI	18
14	STIMA DELL'IMMOBILE	18
	CRITERI DI STIMA	18
	SUPERFICIE COMMERCIALE	18
	VALORE UNITARIO ORDINARIO.....	18
	VALORE DELL'IMMOBILE	19
15	REGIME FISCALE	19
16	CONCLUSIONI	20
	PROSPETTO RIASSUNTIVO	21
	ALLEGATO N. 13: RILIEVO FOTOGRAFICO	22



ALLEGATO N. 14: PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

32



1 PREMESSA

In data _____ la _____ (per brevità S.p.A.), quale mandataria della REV – Gestione Crediti Società per Azioni, attraverso il proprio legale, Avv. _____, presentava presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza (CS) istanza di vendita di un bene di cui risultano proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ i sig.ri _____ ri nato a _____ il _____ (c.f. _____) e _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) costituito da: “Piena proprietà di un immobile censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Marano Principato (CS), (NCEU) alla _____: foglio _____ particelle graffate n. _____ sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6, R.C. 449,32 €. e n. _____ sub 20 (area di corte esclusiva)”.

Si precisa che, come da documentazione allegata al fascicolo in data _____, la posizione della S.p.A. è stata ceduta alla “ _____ ” la quale, ha conferito mandato all’Avv. _____ di rappresentare e difendere la stessa, nel procedimento R.G.E. 295/2016.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, con ordinanza del 19 febbraio 2018, nominava quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Francesco Domignoni, iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4192 e residente a Mendicino (CS), alla Via San Paolo n. 65.

A seguito della nomina ricevuta, lo scrivente veniva convocato per il giorno 21 marzo 2018 presso il Tribunale di Cosenza (CS) dove prestava il giuramento di rito.

Nel corso dell’udienza, adempite le formalità di legge, la S.V. Ill.ma formulava i seguenti quesiti, assegnando un termine di 45 gg. per il deposito della relazione di perizia, prima della data dell’udienza:

- 1) *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 riguardano 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;*
- 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, fondo patrimoniale);*



- 3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 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) *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;*
- 7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *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 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, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° 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 del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la*



- normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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;*
- 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 dell'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, allo stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod. proc. civ. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stesa;*
- 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. In difetto del titolo dell'occupante determinerà il valore locativo 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*



13bis) 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;

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 opponibile nei limiti di nove 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 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 l'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;

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.



2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti dalla parte procedente, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali alle ore 10:00, del giorno 06/06/2018, presso l'immobile oggetto di pignoramento, dandone comunicazione alle parti a mezzo di raccomandata A.R., regolarmente pervenuta ai destinatari (cfr. allegato n. 2).

Successivamente, in data 04/06/2108, l'Avv. _____, a nome e per conto dei sig.ri _____ e _____, comunicava a mezzo posta elettronica certificata che per la succitata data, gli stessi eseguiti, causa pregressi impegni, non potevano essere presenti al sopralluogo. Pertanto, come concordato a mezzo telefonico, e comunicato a mezzo posta elettronica certificata, con l'Avv. _____, la data del sopralluogo veniva posticipata per il giorno 07/06/2018 alle ore 16:30.

In data 06/06/2018, lo scrivente, comunicava a mezzo posta elettronica certificata, all'Avv. _____, la nuova data di sopralluogo presso l'oggetto di pignoramento.

Alla data e nell'ora stabilita, presso il luogo indicato, era presente il sig. _____, esecutato, mentre nessuno interveniva per la parte procedente che, comunque, aveva precedentemente comunicato, tramite il proprio legale, di non avere intenzione di partecipare alle operazioni.

Dopo aver dato lettura dei quesiti formulati dal sig. Giudice è stato effettuato un attento sopralluogo dell'immobile durante il quale si è proceduto ad individuare il fabbricato e ad effettuare un rilievo visivo, metrico e fotografico del bene, prendendo visione anche dell'interno dell'appartamento.

Nel prosieguo delle operazioni peritali il C.T.U. effettuava le indagini di rito, ottenendo, per l'immobile in esame, la seguente documentazione:

- Estratto mappa catastale, visura storica ed elaborato planimetrico dell'immobile in esame;
- Atto di compravendita del _____, Repertorio n. _____, Raccolta n. _____, Pubblico ufficiale Carlo Viggiani (presso Studio Notarile Carlo Viggiani in Cosenza (CS));
- Contratto di finanziamento fondiario del _____, Repertorio n. _____, Raccolta n. _____, Pubblico ufficiale Carlo Viggiani (presso Studio Notarile Carlo Viggiani in Cosenza (CS));
- Visura ipotecaria dell'immobile in esame;
- Copia della *Concessione Edilizia n. _____ e successiva variante n. _____* e *Dichiarazione di agibilità del Progetto di un fabbricato per civile abitazione a tre piani oltre a parziale piano terra con parte seminterrata, per complessive n.8 unità abitative e destinazione commerciale per la parte di piano terra non seminterrata sito in _____, Marano Principato (CS) presentato dal sig. _____, in qualità di proprietario, al Comune di Marano Principato (CS) ed inerente l'immobile in oggetto (presso Ufficio tecnico Comune di Marano Principato (CS));*
- Attestazione dell'Anagrafe Tributaria sulla esistenza di contratti di locazione in riferimento ai sig.ri _____ e _____;
- Certificato Storico di Residenza dei sig.ri _____ e _____, presso Ufficio Servizi Demografici del Comune di Marano Principato (CS).

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, il sottoscritto dichiarava chiuse le operazioni peritali procedendo, infine, alla stesura della presente relazione.



3 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Alla stipula del mutuo sul bene è stata concessa un'ipoteca di primo grado.

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- TRASCRIZIONE CONTRO** del _____ Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
 Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 a favore di: _____ con sede in Roma (RM).

 a carico di: _____, nato a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di un ½
 _____, nata a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di un ½

 attiva su: Immobile sito in _____ in Marano Principato (CS), censito al foglio _____
 _____, particelle graffate n. _____ sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6, e n. _____
 sub 20 (area di corte esclusiva) del N.C.E.U. dello stesso comune.

- ISCRIZIONE CONTRO** del _____ Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
 Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale CARLO VIGGIANI
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
 a favore di: _____ con sede in Roma (RM).

 contro: _____, nato a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di un ½
 _____, nata a _____ il _____, cod. Fisc. _____
 _____, per la quota di un ½

 attiva su: Immobile sito in _____ in Marano Principato (CS), censito al foglio _____
 _____, particelle graffate n. _____ sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6, e n. _____
 sub 20 (area di corte esclusiva) del N.C.E.U. dello stesso comune.



- TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare n. _____ _Registro Generale n. _____
Atto Repertorio n. _____ del _____ _Pubblico ufficiale CARLO VIGGIANI
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
a favore di: _____, nato a _____ il _____, cod. Fisc. _____
_____, per la quota di un ½
_____, nata a _____ il _____, cod. Fisc. _____
_____, per la quota di un ½
a carico di: _____, nato a _____ il _____, cod. Fisc. _____
_____, per la quota di 1/1
attiva su: Immobile sito in _____ in Marano Principato (CS), censito al foglio
_____, particelle graffate n. _____ sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6, e n.
sub 20 (area di corte esclusiva) del N.C.E.U. dello stesso comune.

(cfr. allegato n. 4)



4 DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla corretta identificazione del bene, si precisa che è stata fatta richiesta dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 all'ufficio competente in materia del Comune di Marano Principato (CS) il quale, ad oggi, non ha ancora rilasciato detta documentazione.

Si riporta in stralcio, come prova, la sola richiesta di accesso agli atti inerente copia del certificato di destinazione urbanistica dei terreni, n. prot. (cfr. allegato n. 5)

STUDIO TECNICO FRANCESCO DOMIGNONI <small>PROJECT OF ENGINEERING STRUCTURES CONSULTING</small>		
		Spett.le UFFICIO TECNICO COMUNE DI MARANO PRINCIPATO PIAZZA CADUTI IN GUERRA N.1 87040 MARANO PRINCIPATO (CS)
ESECUZIONE IMMOBILIARE TRIBUNALE DI COSENZA PROMOSSA DA: NEI CONFRONTI DI:	PROC. N. 295/2016 R.G.E. DR.SSA FRANCESCA GOGGIAMANI AVV.	
OGGETTO: RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI		
Il sottoscritto Ing. Francesco DOMIGNONI, residente in via San Paolo n. 65 di Mendicino (CS), in qualità di C.T.U., nell'Esecuzione in oggetto, con la presente,		
<p align="center">CHIEDE</p>		
la produzione in copia del certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, eventuale depositato, presso la S.V. per l'edificazione del fabbricato sito in via di Marano Principato (CS), censito al foglio n. P.lla graffate n. sub 18 piano T-2° et. U, cat. A/2, vani 6 (appartamento) e sub 20 (area di corté esclusiva) del Catasto urbano dello stesso Comune.		
Allega: Estratto del verbale di conferimento incarico con la nomina del sottoscritto e l'autorizzazione del sig. Giudice ad acquisire presso gli uffici competenti tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.		
Con l'occasione, distintamente saluta.		
Mendicino, li 16/05/2018.		
	Il C.T.U. Ing. Francesco Domignoni 	
<small>Tel. +39 0984 24583 Fax +39 0984 22978 - Mobile 330816111 Email: ing.domignoni@alice.it - Pec: ing.domignoni@pec.it Via San Paolo n. 65 - 87040 Mendicino - Via Dalmazia n. 24 - 87100 Cosenza</small>		

5 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

5.1 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Marano Principato (CS) alla _____, ex _____, dal _____ a seguito di variazione toponomastica.

L'immobile fa parte di un maggiore complesso immobiliare, risalente all' anno _____, costituito da un unico corpo di fabbrica.

L'intero complesso, sorge su un'area non delimitata da recinzione perimetrale, avente unico ingresso pedonale ubicato nella parte interna del cortile, una corte esterna circostante l'edificio di estensione pari a circa 300,00 mq e si eleva per tre piani oltre a parziale piano terra con parte seminterrata, per complessive n.6 unità abitative e n.4 locali destinati ad uso commerciale generico per la parte di piano terra non seminterrata, oltre copertura in legno lamellare con abbaini e tegole. Il fabbricato non dispone di ascensore.

La struttura portante è in c.a. realizzata da telai bidirezionali (travi e pilastri) a più piani e più campate, tompagnati da muratura in laterizi e solai gettati in opera e/o realizzati con elementi prefabbricati in c.a.p.

La sua conformazione planimetrica è assimilabile ad una figura geometrica di forma regolare.

Il piano seminterrato prospiciente la strada principale è adibito ad attività commerciali.

L'immobile pignorato è un appartamento adibito a civile abitazione facente parte del succitato fabbricato, avente accesso tramite scala posta sul retro del fabbricato, al piano 2°, composto da ingresso, soggiorno e sala da pranzo, tre camere da letto, due bagni, un antibagno, cucina e tre balconi, confinante con appartamento di proprietà della Curia.

Le dimensioni in pianta comprese dei muri perimetrali e, al netto della scala condominiale, sono pari a circa mt 9,00 x 14,00, per una superficie complessiva di mq 122,00. L'altezza d'interpiano varia da stanza a stanza poiché la copertura è realizzata con abbaini avente altezze differenti a seconda del punto in cui si esegue la misurazione.

Infatti, la zona centrale presenta un'altezza di circa mt 3,70 mentre nelle stanze più esterne si è misurata un'altezza media di mt 2,75.

Si può indicare, in maniera orientativa, un'altezza media di mt 3,00 e, pertanto, la volumetria totale risulta pari a circa mc 315,0.

La superficie calpestabile, al netto dell'ingombro delle tramezzature, è di circa mq 105,0.

In fase di sopralluogo, all'interno della zona soggiorno, si è riscontrata la presenza di n. 2 soppalchi in legno lamellare amovibili, ancorati al pavimento e alla muratura mediante collegamenti di tipo cerniera.

La superficie complessiva di tali soppalchi è di circa 20 mq aventi altezza dal pavimento fino all'intradosso della trave di mt 2,45.

L'appartamento è dotato di tre balconi avente dimensioni pari a mt 1,39 x 2,86 a servizio della camera da letto che affaccia all'interno del cortile; mt 1,39 x 12,50 a servizio di una camera da letto, del soggiorno e della cucina che affacciano sul lato ortogonale alla strada principale e mt 1,39 x 4,46 a servizio della camera da letto e della cucina che affacciano sulla strada principale.

La superficie complessiva dei balconi è di circa di mq 27,0 avente vista lungo i tre lati del fabbricato.



Internamente, l'immobile risulta rifinito con pareti rivestite con intonaco civile liscio e pavimentazione in piastrelle di gres mentre il soffitto è costituito da travi in legno lamellare che a loro volta costituiscono il sistema strutturale della copertura.

Il sistema di apertura degli infissi, a uno o due ante, è di tipo a battente, con profili in alluminio color legno; nello specifico, l'apertura interna è dotata di vetro camera mentre quella esterna è di tipo alla romana. Tale sistema, però, non è presente in tutte le aperture e alcune presentano delle pseudo zanzariere amovibili. La cucina è in parte rivestita da piastrelle in ceramica mentre i bagni presentano il rivestimento di tipo maiolica/ceramica lungo tutto il perimetro. Le porte interne sono in legno di colore ciliegio chiaro mentre il portoncino d'ingresso è di tipo blindo.

Gli impianti tecnici (idrici, elettrici e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia nella muratura di tomagno e nel massetto di sottopavimento. In particolare, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo.

Nel complesso, la pavimentazione e gli infissi sono di discreta qualità. Per quanto concerne la manutenzione può essere definita buona.

In merito a parti comuni e non divise, esiste una area di corte esterna al fabbricato ad uso esclusivo dell'appartamento oggetto di pignoramento. Tale superficie è ubicata nella parte interna del cortile del fabbricato ed ha una superficie di circa 24 mq avente pavimentazione in cemento. L'uso è destinato a parcheggio auto.

Il terreno che funge da corte ha una forma irregolare e una giacitura non pianeggiante sia nella parte antistante sia in quella posteriore e laterale al fabbricato. All'esterno c'è un piazzale cementato che si sviluppa di fronte e di fianco al fabbricato, che funge da parcheggio per le autovetture.

L'immobile si trova in una zona centrale, ubicato a pochi passi dal Comune di Marano Principato (CS). Lo svincolo autostradale di Cosenza sud, la stazione ferroviaria di Cosenza (CS) e il centro del Comune di Cosenza (CS) distano circa 15 Km mentre la distanza dalla superstrada che collega le città di Cosenza e Rende con la costa tirrenica è di circa 8 km.

Planimetria Catastale Immobile Pignorato



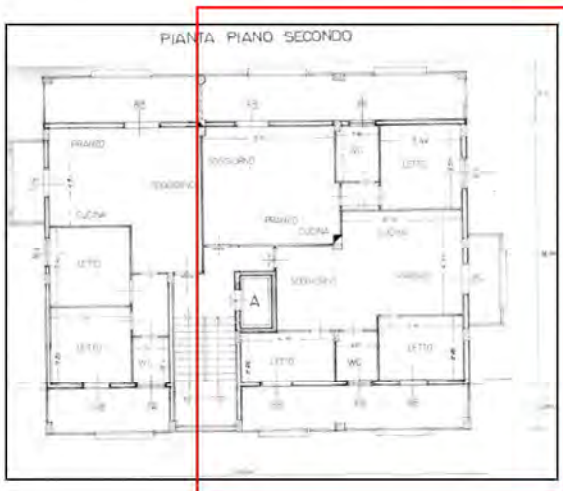
Rilievo Metrico Particella uso esclusivo



Rilievo Metrico Immobile Pignorato



Planimetria Immobile Pignorato
Concessione edilizia n.



Planimetria Immobile Pignorato
Concessione edilizia (in variante) n.



5.2 ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al foglio particelle graffate n. sub. 18 e n. sub 20 (area di corte esclusiva) del N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS). (cfr. allegato n. 6).

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
		18 20			A/2	U	6 vani	€. 449,32	Corte esclusiva

Mappa Catastale Immobile Pignorato



Identificazione Immobile Pignorato



5.3 CONFINI

L'immobile confina a nord-est con le part.lle n. e , a sud-ovest con la part.lla n. e a sud-est con la part.lla n. .

6 CONFORMITA' DEL BENE

Dal confronto tra l'esistente e la documentazione catastale relativa allo stato di fatto, si è accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sebbene i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile non in maniera univoca, poiché, a seguito dell'avvenuta recente variazione toponomastica del Comune di Marano Principato (CS), la via corrispondente all'immobile oggetto di pignoramento è ad oggi:



7 DIFFORMITA' DEL BENE

Dal confronto tra l'esistente e la documentazione catastale relativa allo stato di fatto, non sono emerse "difformità" rilevanti, se non, la mancata variazione di indirizzo da

8 SITUAZIONE URBANISTICA

In merito alla utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, si precisa che è stata fatta richiesta dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 all'ufficio competente in materia, del Comune di Marano Principato (CS) il quale, ad oggi, non ha ancora rilasciato detta documentazione. (vedi par. 4).

9 CONFORMITA' AGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici comunali del Comune di Marano Principato (CS) è emerso che il fabbricato è stato costruito nell'anno e che, pertanto, la sua costruzione era subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla legge in vigore in merito alle norme tecniche in materia di costruzione.

In data , è stata presentata domanda per il rilascio della concessione edilizia di variante in corso d'opera n. relativa ai lavori di costruzione di un fabbricato per abitazione, costituito da 3 piani oltre il piano seminterrato, con parte a Piano terra, e consistente prevalentemente nella diminuzione della superficie coperta, conseguentemente a diminuzione delle dimensioni perimetrali, eliminazione del vano ascensore, eliminazione della scala di collegamento col piano Magazzini, realizzazione di rampa di accesso di pendenza non superiore all'8%, modifica della struttura del solaio di copertura, in struttura in legno con abbaini, modifica di tramezzature ed aperture esterne, in corso di edificazione in località di questo Comune, su terreno identificato Catastalmente al Foglio n. , particelle n. .

Il rilascio della concessione edilizia è avvenuto il (cfr. allegato n. 7).

In data , a seguito delle concessioni edilizie n. del e n. del (variante in corso d'opera) è stata rilasciata dal Comune di Marano Principato (CS), la dichiarazione di agibilità con registro n. . (cfr. allegato n. 8).

10 OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI

A parere dello scrivente non vi è possibilità di una vendita in parti separate del bene e se ne propone la vendita nello stato di fatto in cui si trova.



11 OPPORTUNITÀ DI FORMAZIONE IN SINGOLI LOTTI

Essendo l'immobile pignorato nella sua interezza e non pro-quota, non vi è possibilità di suddivisione e/o formazione di singoli lotti del bene.

12 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene sottoposto a pignoramento è, dal _____ a tutt'oggi, utilizzato come abitazione dagli stessi esecutati sig.ri _____ e _____, così come risulta dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Marano Principato (CS), mentre, il sig. _____ dal _____ è residente a _____ (cfr. allegato n. 9).

12.1 NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE

I sig.ri _____ e _____ hanno ricevuto la piena proprietà del bene in forza all'Atto di compravendita del _____ (Repertorio n. _____ Raccolta n. _____), redatto dal notaio Carlo Viggiani, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il _____ (n. _____ R.G. e n. _____ R.P.).

Si evidenzia che la data dell'atto di compravendita è certamente anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che risulta essere il _____. (cfr. allegato n. 10).

12.2 VINCOLI LOCATIVI

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza - risulta che al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento ai sig.ri _____, _____ e _____ non vi è in essere alcun contratto di locazione o simili. Per tanto, sul bene sottoposto a pignoramento non risultano vincoli locativi. (cfr. allegato n. 12).

12.3 STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

I sig.ri _____ e _____ risultano essere coniugati e per tanto essi stessi sono gli unici occupanti dell'immobile pignorato.

13 VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI

Sul bene sottoposto a pignoramento non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità né di natura condominiale.



13.1 SPESE CONDOMINIALI

In fase di sopralluogo, il sig. _____, dichiarava che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non è esistente alcun tipo di condominio. Pertanto, non esistono spese di tipo condominiale di cui i sig.ri eseguiti siano morosi.

14 STIMA DELL'IMMOBILE

Nell'elaborazione del giudizio tecnico – estimativo dell'immobile sopra descritto sono stati considerati tutti i fattori che possono influire sul valore economico del bene. Allo scopo sono state esaminate sia le caratteristiche di tipo estrinseco (es. zona urbanistica, ubicazione dell'immobile rispetto ai servizi pubblici e di carattere generale, distanza dalle infrastrutture e dalle strutture commerciali e ricreative, altro) sia di tipo intrinseco (es. esposizione, stato di manutenzione dell'edificio e dell'appartamento stesso, qualità delle rifiniture interne e degli impianti tecnologici presenti, dimensioni dei vani rispetto alla loro destinazione d'uso, distribuzione e divisione degli spazi interni, dotazione dei servizi).

CRITERI DI STIMA

La stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. È stato applicato il metodo di stima diretto che, ricordiamo, si basa sulla "comparazione" dei prezzi di vendita di immobili simili, in tempi recenti, nella zona. Il parametro considerato è la superficie commerciale espressa in mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	mq
Superficie abitazione	105,00
Balconi	27,00
Area corte esclusiva	24,00

VALORE UNITARIO ORDINARIO

Il mercato immobiliare nella zona di Marano Principato (CS) è leggermente in via di ripresa.

Le quotazioni di mercato per appartamenti della stessa tipologia, rilevati consultando i dati forniti dalle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona, indicano un valore unitario ordinario di circa 900,00 €/mq.



Destinazione	€/mq
Superficie abitazione	900,00
Balcone	350,00
Area corte esclusiva	100,00

VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base dei dati sopra determinati il valore di mercato del bene stimato è quindi pari a:

Destinazione	mq	€/mq	€
Superficie abitazione	105,00	900,00	94.500,00
Balcone	27,00	350,00	9.450,00
Area corte esclusiva	24,00	100,00	2.400,00
Totale			106.350,00

Per la stima in questione il valore complessivo è stato, quindi, deprezzato per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, applicando, all'uopo, una quota di abbattimento pari al 15 %.

Pertanto, si ritiene di poter indicare quale più probabile valore commerciale unitario dell'appartamento in argomento, l'importo di € 90.397,50 (novantamilatrecentonovantasette/50).

15 REGIME FISCALE

L'abitazione, oggetto della presente relazione peritale, non è soggetta ad I.V.A., poiché la proprietà è riferita a persona fisica.



16 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il C.T.U. ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

Valore totale del bene:

90.397,50 €.

(Novantamilatrecentonovantasette/50 Euro)

Il presente elaborato di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato redatto nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 295/2016 R.G.E. dal sottoscritto ing. Francesco Domignoni, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Francesca Goggiamani.

Nel rassegnare l'incarico per le relative determinazioni e conclusioni il C.T.U. rimane a disposizione per quant'altro possa ritenersi utile, e, con l'occasione, porge distinti saluti.

Mendicino, li 20/07/2018.

Il Consulente Tecnico

Ing. Francesco Domignoni



PROSPETTO RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 295/2016 R.G.E.									
Promossa da									
Nei confronti di									
Giudice dell'esecuzione	Ill.ma Dott.ssa Giusi Ianni								
Custode Giudizario									
C.T.U.	ing. Francesco DOMIGNONI								
LOTTO N.	UNICO								
Comune di	Marano Principato				VALORE DEL BENE			€ 90.397,50	
Provincia di:	Cosenza							Euro (Novantamilatrecentonovantasette/50)	
Indirizzo									
DESCRIZIONE SINTETICA									
Immobile, risalente ai primi anni , sito in di Marano Principato (CS), facente parte di un maggiore complesso residenziale. L'appartamento adibito a civile abitazione avente accesso tramite scala posta sul retro del fabbricato, al piano 2°, è composto da ingresso, soggiorno e sala da pranzo, tre camere da letto, due bagni, un antibagno, cucina, tre balconi e area di corte esclusiva, il tutto per una superficie complessiva di circa 156 mq.									
DIRITTI	Piena proprietà								
DATI CATASTALI									
Dati identificativi			Dati classamento				Altre informazioni		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
		18 20		-	A/2	U	6 vani	€ 449,32	Corte esclusiva
DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE									
APPARTAMENTO									
Superficie (mq)	132,00								
Anno di costruzione	Anni 2000								
Stato di manutenzione	Buono								
Qualità delle finiture	Buona								
ELENCO TRASCRIZIONI									
Nota	n. Registro (Gen./ Part.)				n. Repertorio		Data		
Trascrizione									
Iscrizione									
Trascrizione									