

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

GIUDICE

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 17/2014 R.G.E.

TRA

(CREDITORE PROCEDENTE)

rappresentato e difeso dall'Avv.

C.TRO

(DEBITORE)

## RELAZIONE SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

Il sottoscritto ing.

, in adempimento all'ordinanza del 23 febbraio 2015, concernente la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura di Espropriazione in epigrafe, in data 19 maggio 2015, prestava giuramento di rito davanti all'Ill.mo Giudice per le esecuzioni,

Nella medesima ordinanza di nomina, l'Ill.mo Giudice, fissava quale data per l'autorizzazione alla vendita, il 20 ottobre 2015.

L'immobile interessato dall'anzidetta procedura espropriativa, dalla descrizione riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, consiste in porzione di fabbricato con annesse corti esclusive, contraddistinto con il numero 2 del corpo D, sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla Via dell'Assunta, costituita da un appartamento su tre livelli, catastalmente individuato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 4 particelle:

- 1019 Sub 2 piano T-1-2 Cat. A/7 Cl. U, vani 7, R.C. €560,36;
- 1019 Sub 5 e 6 corti esclusive.

Tali u.i.u. sono di piena proprietà per 1/1 del debitore Sig.

### Attività peritali:

A seguito di regolare invito (Cfr. Allegato n. 1), effettuato a mezzo PEC all'Avvocato difensore del Creditore Procedente e mediante l'invio di lettera raccomandata A/R alla Parte debitrice, il giorno 15 del mese di giugno dell'anno 2015, alle ore 15:30, lo scrivente CTU, assistito dal proprio

collaboratore geom. [REDACTED]

[REDACTED], si recava presso l'immobile pignorato, sito in Via dell'Assunta del Comune di Marano Marchesato (CS), per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto erano presenti anche i Sigg. [REDACTED], proprietario-debitore ed il papà [REDACTED]. Durante la precitata visita e con la presenza continua delle anzidette Parti, lo scrivente, assistito dal proprio coadiutore, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici sia esterni che interni dell'immobile in esame, del che, alla fine delle precorse attività è stato stilato apposito verbale letto, confermato e sottoscritto da tutti i presenti (Cfr. Allegato n. 2).

In adempimento al conferito mandato, lo scrivente perito, in data 9 giugno u.s., ha acquisito, presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali, la documentazione catastale attinente l'immobile in oggetto (Cfr. Allegato n. 3); in data 19 giugno u.s., ha inoltrato, previo PEC, regolare istanza di accesso agli atti presso il Settore Tecnico Terzo del Comune di Marano Marchesato (CS), acquisendo, successivamente, la necessaria documentazione tecnica concernente il titolo edilizio abilitativo che ha interessato lo stesso edificio (Cfr. Allegato n. 4).

Sulla scorta di quanto precede, lo scrivente CTU, descrive di seguito, l'attuale stato dei luoghi, concernente l'immobile in esame.

#### **Descrizione dello stato di fatto**

Seppur meglio specificato nella risposta al quesito n. 4, in estrema sintesi, lo scrivente CTU, riporta lo stato di fatto dell'immobile in oggetto, a seguito di quanto rilevato dal summenzionato sopralluogo, nonché dalla disamina della documentazione catastale:

- l'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato con annesse corti esclusive, interposta ad un edificio trifamiliare contraddistinto con il corpo D, ubicata alla Via dell'Assunta, n. 12 del Comune di Marano Marchesato (CS); tale porzione è formata da un piano terra, da un piano primo e da soprastante sottotetto impraticabile. La struttura portante è in cemento armato, i solai d'interpiano e di copertura risultano del tipo misti in latero-cemento; il manto di copertura è costituito da tegole laterizie del tipo a coppo. Al piano terra e sui lati Nord-Est e Sud-Ovest, insistono le modeste ed annesse corti esclusive, materialmente non ben delimitate rispetto a quelle limitrofe. L'ingresso a tale immobile, allo stato attuale, avviene dalla corte Sub 7 di proprietà altra ditta, sul cui lato, latistante la Via dell'Assunta, trovano posto i cancelli, carraio e pedonale, metallici.

L'immobile suddetto, identificato sul foglio di mappa del Comune di Marano Marchesato (CS) n. 4, particella 1019, è così censito nel C.E.U.:

- Sub 2: u.l.u. a piano terra, primo e secondo, Cat. A/7 classe U, consistenza vani 7, R.C. € 560,36;
- Sub 5: corte esclusiva del Sub 2 di mq 35,00, graffiato al Sub 2;
- Sub 6: corte esclusiva del Sub 2 di mq 50,00, graffiato al Sub 2.

**RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:**

*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 e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi 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.*

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Territorio e Conservatoria), nonché dalla disamina del fascicolo di causa, lo scrivente afferma la completezza della documentazione.

Come rappresentato nell'estratto della nota di pignoramento, già richiamata in premessa, l'immobile in esame L'immobile interessato dall'anzidetta procedura espropriativa, dalla descrizione riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, consiste in porzione di fabbricato con annesse corti esclusive, contraddistinto con il numero 2 del corpo D, sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla Via dell'Assunta, costituita da un appartamento su tre livelli, catastalmente individuato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 4 particella 1019 Sub 2 piano T-1-2 Cat. A/7 Cl. U, vani 7, R.C. € 560,36 e Sub 5 e Sub 6 corti esclusive. A tal proposito lo scrivente perito, sulla scorta sia delle reperite indagini cognitive eseguite presso i preposti uffici dell'Agenzia Entrate di Cosenza (documentazione catastale ed ipocatastale) e sia della documentazione presente nel fascicolo di causa, in particolar modo dalla certificazione notarile, riporta di seguito, i vari passaggi di carattere catastale, che hanno interessato il precitato immobile dal ventennio antecedente, alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero a tutt'oggi:

**Situazione antecedente al 2004, ovvero prima dell'accatastamento dell'intero edificio a schiera:**

- Catasto Terreni del Comune di Marano Marchesato (CS), foglio n. 4 particella 707.

**Situazione dell'u.i.u. dal 05.10.2005 ad oggi:**

- u.i.u. Sub 2 Cat. A/7 Cl. U, vani 7, R.C. € 560,36 – piani T-1 e 2;

- corti esclusive Sub 5 e 6 piano terra – graffate al Sub 2.





necessari rilievi metrici e fotografici. A tal uopo, si descrive di seguito ed in maniera molto esauriente, ogni caratteristica tipologica del precitato bene.

**a) Indirizzo:** la porzione di fabbricato interessata dal pignoramento e facente parte di una villetta a schiera è ubicata alla Via dell'Assunta, n. 12, del Comune di Marano Marchesato (CS).

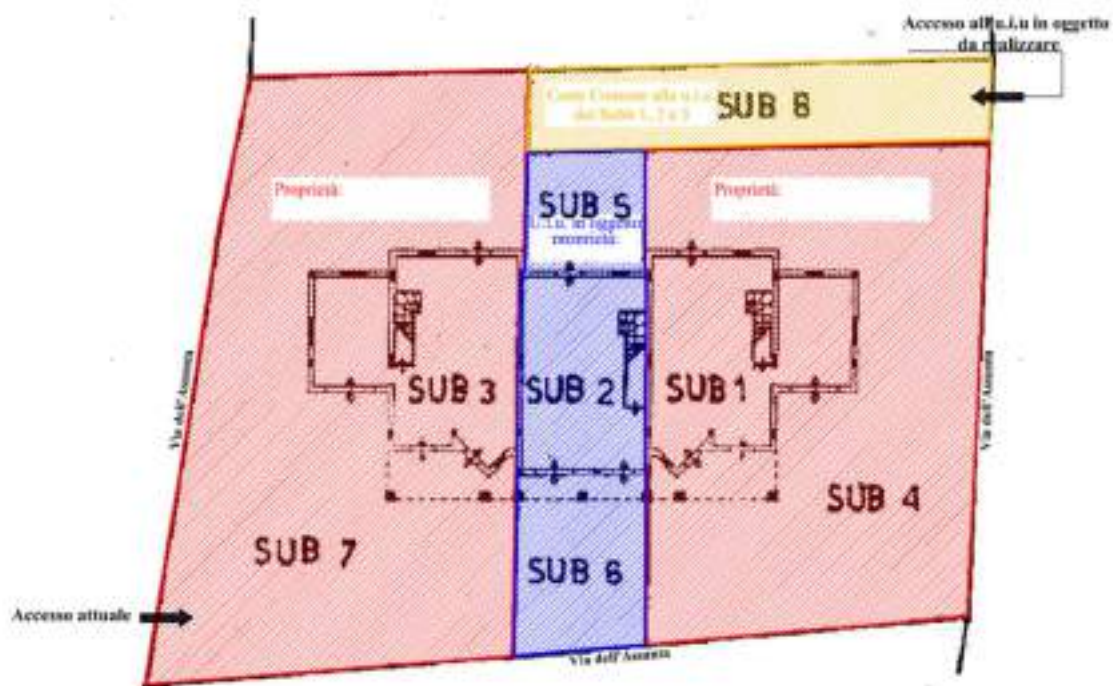
**b) Caratteristiche interne ed esterne e superfici calpestabili:** la precitata porzione di fabbricato in esame, posta al centro di una villetta a schiera trifamiliare è formata da un piano terra, un piano primo e soprastante sottotetto impraticabile, il tutto con annesse corti esclusive. Al piano terra sono presenti, un ampio ingresso-soggiorno, una cucina, un servizio igienico e relativo disimpegno, un piccolo locale ripostiglio posto nel sottoscala ed un piccolo porticato posto sul lato Sud-Ovest, prospiciente l'ingresso principale; al piano primo, che si accede dal sottostante piano tramite una scala interna in c.a. del tipo a L posta sulla parete interna lato Est, sono presenti tre camere, di cui una doppia, un servizio igienico e n. 2 balconi posizionati sulle uniche due pareti aventi affaccio esterno; infine, nel soprastante piano sottotetto, che vi si accede tramite una botola con scaletta metallica richiudibile posta sul pertinente solaio di calpestio, troviamo un ampio locale soffitta avente altezze variabili da min. mt 0,90 a max mt 2,27, con un'altezza media di mt 1,47. Le altezze nette dei piani terra e primo sono mt 2,70.

La tipologia edilizia dell'intero edificio cui ricade la porzione in esame, per come già sopra menzionato, è quella di villetta a schiera trifamiliare a due piani fuori terra con soprastante sottotetto impraticabile.

Le annesse corti esterne, si trovano rispettivamente, una sul lato Nord-Est con affaccio all'ingresso principale e l'altra sul lato Sud-Ovest, con affaccio dal balcone della cucina. I confini con le limitrofe corti non risultano, materialmente, ben definiti.

L'accesso attuale alla porzione di fabbricato in oggetto, avviene dalla limitrofa corte identificata con il Sub 7 di proprietà altra ditta, sul cui lato latistante la Via dell'Assunta, trovano posto un cancello metallico carraio a due ante con automatismo elettrico ed un cancelletto pedonale anch'esso metallico, sebbene da quanto si rileva dall'elaborato planimetrico catastale (Cfr. Allegato n. 7 ), l'ingresso dovrebbe essere garantito dalla corte comune a tutte le u.i.u. facenti parte l'edificio trifamiliare, identificata con il Sub 8 ed ubicata sul lato Nord-Est della p.lla 1019, per come si rappresenta in figura.





La perimetrazione esterna dell'intera 1019, su cui è ubicato l'edificio a schiera è delimitata, massimamente da recinzione in muratura e soprastante ringhiera metallica ed in minor parte da sola muratura.

Le superfici calpestabili dell'u.i.u. in esame, meglio rappresentate negli appositi elaborati planimetrici (Cfr. Allegato n. 8) sono così distribuite:

- Piano terra: a) ingresso-soggiorno di mq 29,45; b) cucina di mq 12,70; c) servizio igienico di mq 3,90; d) disimpegno di mq 2,05; e) ripostiglio sottoscala di circa mq 3,60; f) porticato di mq 7,50; il parziale di dette superfici è pari a mq 59,20.
- Piano primo: a) camera doppia di mq 17,72; b) camera singola 1 di mq 12,29; c) camera singola 2 di mq 8,49; d) servizio igienico di mq 5,51; e) disimpegno e scala di mq 8,90; f) balconi di complessivi mq 18,25; il parziale di dette superfici è pari a mq 71,16;
- Piano sottotetto: locale soffitta di mq 51,44.

Il totale delle suddette superfici ammonta a mq 186,32.

Le corti esterne hanno superfici complessive pari a mq 85,00.

**c) Confini e dati catastali attuali:** la porzione di fabbricato in oggetto, posta centralmente all'edificio a schiera, confina a Nord-Ovest con l'u.i.u. del Sub 3 e annessa corte del Sub 7 e a Sud-Est con l'u.i.u. del Sub 1 e annessa corte del Sub 4. Dette u.i.u. sono di proprietà dei coniugi [redacted], genitori del debitore, per le rispettive quote di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

L'immobile in oggetto, identificato sul foglio di mappa del Comune di Marano Marchesato (CS) n. 4, particella 1019, allo stato attuale è così censito nel C.E.U.:

- Sub 2: u.i.u. a piano terra, primo e secondo, Cat. A/7 classe U, consistenza vani 7, R.C. € 560,36;

- Sub 5: corte esclusiva del Sub 2 di mq 35,00, graffiato al Sub 2;
- Sub 6: corte esclusiva del Sub 2 di mq 50,00, graffiato al Sub 2.

Dalla disamina dell'acquisito elaborato planimetrico catastale (Cfr. Allegato n. 7), lo scrivente CTU rileva che sul lato Nord-Est dell'immobile interessato, a confine con i Sub 5 (corte esclusiva dell'u.i.u. pignorata) e Sub 4 (corte esclusiva della limitrofa u.i.u del Sub 1), insiste un'ulteriore area di corte ricadente nella stessa p.lla 1019 e identificata con il Sub 8, come bene comune non censibile, a tutte le u.i.u. dell'edificio trifamiliare, ivi compresa quella oggetto di pignoramento.

**d) Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazioni interne ed esterne, impianti termici, impianti elettrici):** da un attento esame visivo del fabbricato in oggetto, nonché da quanto ravvisato a seguito della disamina della documentazione progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, durante il normale accesso agli atti eseguito in data 19 giugno u.s. (Cfr. Allegato n. 4), si specifica quanto segue:

- fondazioni del tipo continue in calcestruzzo cementizio armato;
- struttura portante formata da intelaiatura in cemento armato;
- solai di interpiano e di copertura in latero-cemento;
- scala interna in c.a., presumibilmente del tipo a soletta rampante con ringhiera metallica;
- manto di copertura costituito da tegole laterizie del tipo alla portoghese aventi tinte omogenee color rosso mattone;
- ringhiere dei balconi con pilastrini e birilli in cemento grigio;
- grondaie, scossaline e pluviali in lattoneria colore testa di moro;
- infissi esterni del tipo a giunto aperto in alluminio color bianco; persiane in alluminio colore testa di moro;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato con doppio rivestimento in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimentazioni interne ed esterne, complete di zoccolini battiscopa in mattonelle di ceramica (monocottura e grès); rivestimenti di bagni, e parte di parete interposta tra i mobili della cucina, in mattonelle di ceramica;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano, ubicata sulla parete esterna del piano primo lato Nord-Est e composto da radiatori in alluminio; il pertinente contatore di erogazione del gas metano è allocato in apposito manufatto edilizio posizionato lungo il muro di recinzione lato Sud-Ovest, con ispezione garantita da infisso in alluminio vetrato,
- impianto elettrico funzionante e sotto tracce come per legge,
- intonaci esterni ed interni del tipo civile a tre strati;
- facciate esterne in tinte color giallo-paglierino, mentre cornicioni .

**e) caratteristiche della zona:** l'area su cui insiste l'immobile pignorato è posizionata nella zona centrale del Comune di Marano Marchesato (CS), ad un'altitudine di circa mt 450 slm. L'unico

accesso all'immobile precitato è garantito dalla vicina strada comunale denominata Via dell'Assunta interposta tra la principale strada provinciale SP 86, che collega il centro urbano di Marano M. con i propri territori vallivi, nonché con le città di Rende e Cosenza. Altresì dista dallo snodo autostradale di Cosenza Nord a circa 9 Km.

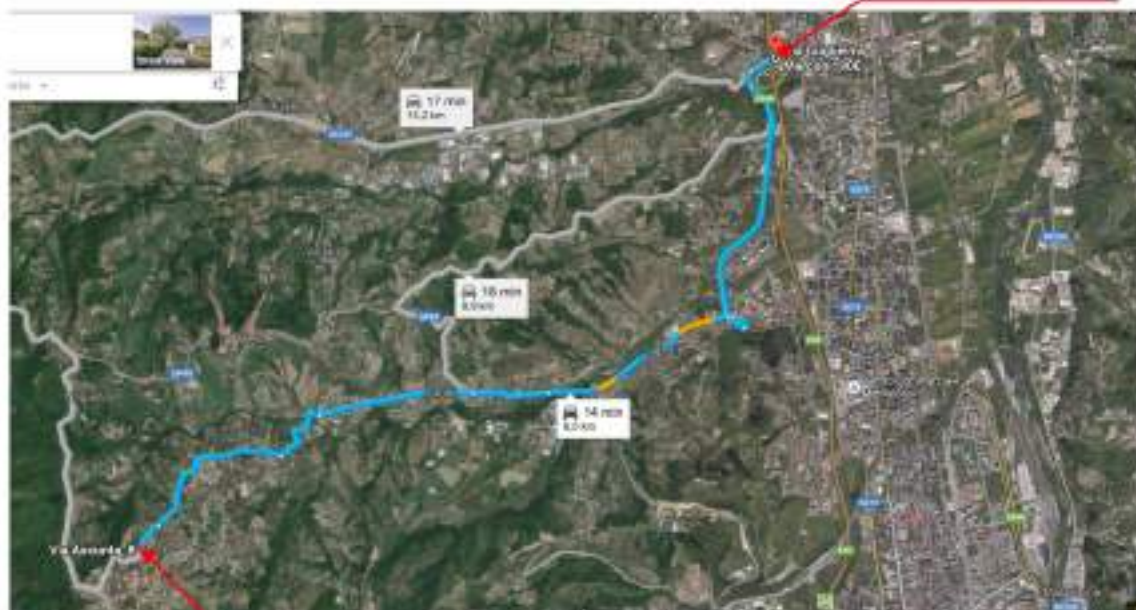


*Edificio a schiera cui fa parte la porzione di fabbr. in oggetto*



*Porzione di fabbr. in oggetto*

*Svincolo autostradale A3 (uscita Cosenza Nord)*



*Ubicazione dell'immobile in oggetto*

La località in esame, è caratterizzata oltre dalla summenzionata viabilità, anche da attrezzature sportive, verde pubblico, piazze, scuole e chiese; sono altresì presenti le reti idriche e fognarie; inoltre per un raggio di circa 500 mt dal fabbricato, sono presenti anche piccole attività commerciali al dettaglio quali bar, pasticcerie-gelaterie, ristoranti-pizzerie, macellerie e botteghe alimentari.

[REDAZIONE]

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.*

Dalla disamina della documentazione di causa, dai reperiti documenti catastali e comunali, nonché da quanto ravvisato durante il sopralluogo *in situ*, lo scrivente perito, afferma che la descrizione attuale del bene, con particolare riguardo all'indirizzo, numero dei piani, dati catastali, confini ecc., rispetto a quella riportata nel pignoramento, risulta conforme. A tal uopo ed in estrema sintesi, si riporta quanto segue:

- porzione di fabbricato con annesse corti esclusive, contraddistinto con il numero 2 del corpo "D", sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla Via dell'Assunta, costituita da un appartamento su tre livelli, catastalmente individuato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 4 particella 1019 Sub 2 piano T-1-2 Cat. A/7 Cl. U, vani 7, R.C. € 560,36 e Sub 5 e Sub 6 corti esclusive.

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.*

A seguito dei rilievi metrici eseguiti durante il sopralluogo, nonché dalla disamina della documentazione precedentemente acquisita presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio, il sottoscritto CTU ha riscontrato alcune lievi difformità rispetto alle planimetrie presenti in banca dati catastale (Cfr. Allegato n. 8 - planimetrie difformità catastali), e che di seguito meglio si specificano:

- a) Planimetria catastale piano primo: mancanza tratto di balcone lato Nord-Est;
- b) Planimetria catastale piano sottotetto: mancanza dei tratti di divisori per come raffigurati nell'apposito elaborato planimetrico; altezze utili diverse rispetto all'attualità.

Per le precitate difformità, seppure le loro consistenze non pregiudichino l'attuale classamento, tuttavia, al fine di allineare la grafica catastale all'attualità, si consiglia di predisporre apposito documento DocFa per variazione catastale, con la causale concernente la corretta rappresentazione grafica del piano primo e diversa distribuzione degli spazi interni del piano sottotetto. A tal proposito, lo scrivente, riporta di seguito ed in maniera sommaria, i costi relativi al precitato aggiornamento:

- DocFa per variazione catastale (onorario e tributi catastali) ..... € 550,00,  
*diconsi Eurocinquecentocinquantavirgolazero.*

**7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Dalla consultazione della piattaforma GIS del Comune di Marano Marchesato (CS), tramite libero accesso al relativo GeoPortale, lo scrivente perito, ha accertato che l'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, ricade, in base al vigente Strumento Urbanistico (P. di F.) per il 12,1% in zona A1 (Tessuto Urbano Consolidato) e per il restante 87,9% in zona C1 (Aree residenziali Intensive) – (Cfr. Allegato n. 9). In quest'ultime zone, secondo le NTA allegate allo Strumento Urbanistico vigente, e meglio rappresentate nell'apposito elaborato allegato alla presente relazione (Cfr. Allegato n. 9), è ammessa l'edificazione attraverso dei piani di lottizzazione; è ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso secondo l'art. 15 e per attività commerciali.

**8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, 5 comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

In merito alla richiesta di accesso agli atti, espletata dal sottoscritto in data 19 giugno u.s., presso il Settore Tecnico Terzo del Comune di Marano M.to (CS), è stata reperita la documentazione tecnica concernente i titoli edilizi abilitativi, riguardanti l'intero edificio a schiera cui fa parte la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento (Cfr. Allegato n. 4).

Nella fattispecie, di seguito si riportano le pertinenti autorizzazioni edilizie:

1) *Concessione Edilizia n. 09 del 23 aprile 2003 - Pratica Edilizia n. 09/2003.* Con tale titolo edilizio, è stata ammessa la "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione – Corpo D" (Cfr. Allegato n. 4 bis);

2) *Permesso a Costruire n. 28 del 10 ottobre 2005 - Pratica Edilizia n. 28/2005.* Con tale, successivo titolo edilizio, è stata ammessa la variante per la "Realizzazione di un fabbricato trifamiliare per civili abitazioni – Corpo D" (Cfr. Allegato n. 4 ter).

A tal proposito, si può ragionevolmente affermare che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, risale al 2005, pertanto trattasi di edificio di recente costruzione.

Per la porzione di fabbricato interessata dal pignoramento, è stata rilasciata, in data 19 settembre 2005, dal Funzionario Responsabile del Comune di Marano M.to (CS), Autorizzazione di Agibilità, con Pratica Edilizia n. 09/2003 corpo D (Cfr. Allegato n. 4 quater).

**Vizi e difformità rilevate**

Dal raffronto delle planimetrie pertinenti lo stato di fatto della porzione di fabbricato in oggetto, redatte sulla scorta del rilievo metrico eseguito *in situ*, rispetto a quelle del progetto autorizzato, lo

scrittore perito, ha riscontrato le seguenti difformità edilizie, che meglio si evidenziano negli appositi elaborati grafici (Cfr. Allegato n. 8):

- *Piano terra: diversa dislocazione di alcuni tramezzi interni;*
- *Piano primo: diversa dislocazione di alcuni tramezzi interni e di un tratto di tompagnatura esterna lato Nord-Est, con conseguente ampliamento di superficie lorda pari a mq 3,53 ed un rispettivo volume di mc 10,24;*
- *Piano sottotetto: presenza di alcuni tratti di tramezzature interne; altezza media interna pari a mt 1,47, maggiore di mt 1,30 come da progetto, con un conseguente aumento di volume pari a mc 25,18 (sup. lorda mq 68,07 x  $\Delta$  hl mt 0,37); presenza di botola con scaletta prefabbricata metallica richiudibile per l'accesso a tale locale, dal sottostante piano primo.*

Le difformità suddette, poiché di lievi entità, possono essere sanate, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., mediante l'ottenimento del pertinente Permesso di Costruire in sanatoria. A tal proposito sarà cura del progettista incaricato a fornire la modalità di intervento da adottare, nello specifico, dovrà considerare i precitati ampliamenti, come volumi tecnici a servizio dell'immobile residenziale. Per tale procedura autorizzativa, lo scrittore CTU, sommariamente, riporta di seguito i pertinenti oneri di progettazione e spese amministrative.

a) Compensi per la progettazione definitiva ed esecutiva ivi compresi oneri contributivi e IVA di legge; b) spese amministrative (costi di costruzione, diritti di segreteria, bolli, ecc.): **€ 3 000,00**, *diconsi Eurotre milavirgolazero.*

Per quanto concerne invece, l'ulteriore deficienza urbanistica riguardante l'attuale dislocazione dell'accesso alla porzione di fabbricato in oggetto, l'abilitazione edilizia per i lavori necessari alla realizzazione del nuovo accesso carrabile sulla corte comune, catastalmente identificata con il Sub 8 e per come summenzionato nella parte che precede, tale titolo autorizzativo potrà essere acquisito previo presentazione presso l'Ente comunale di Marano M.to, di apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 22, commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a tal uopo, di seguito si riportano, sempre in maniera sommaria, oltre i relativi oneri progettuali e spese amministrative, anche i presunti costi di esecuzione:

- *Compensi per la progettazione definitiva ed esecutiva ivi compresi oneri contributivi e IVA di legge; spese amministrative (diritti di segreteria, bolli, ecc.): € 1 500,00, *diconsi Euromillecinquecentovirgolazero.**
- *Costi per l'esecuzione dei lavori, desunti dal sottoscritto in maniera forfettaria, in base alle indagini di mercato presso alcune ditte edili presenti nel territorio di Cosenza: a) demolizione tratto di muro di cinta in cls con soprastante ringhiera metallica; b) demolizione tratti di pavimentazioni esterne; c) scavi di sbancamento per la realizzazione della rampa e della rispettiva pista di accesso all'interno della corte; d) esecuzione degli opportuni drenaggi; e) livellamento*

[REDAZIONE]

della massicciata stradale con idoneo materiale inerte stabilizzante; f) pavimentazione stradale in cls con interposta rete elettrosaldata; g) installazione del cancello carraio e di quello pedonale metallici, il tutto compresi di opere murarie, accessori, impianto per l'automazione elettrico e citofonico; h) altre opere occorrenti per il ripristino di quanto precedentemente demolito; i) smaltimento dei materiali di risulta. Il presumibile importo di tali lavori, in maniera molto sommaria, sarà pari a circa € 9 000,00, diconsi Euronovemilavirgolazero.

---

*9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.*

E' possibile vendere l'immobile pignorato in un unico lotto, poiché trattasi di porzione di fabbricato su due livelli con annesse corti esclusive, ricadente nella parte centrale di un edificio residenziale a schiera.

---

*10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

Il compendio immobiliare risulta pignorato al 1000/1000 e per l'intera quota di proprietà del debitore.

---

*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 di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.*

Sulla scorta di quanto rilevato dal sopralluogo eseguito *in situ*, il bene in oggetto, allo stato attuale, è libero da persone, mentre all'interno dei vani, sono allocati alcuni arredi e suppellettili vari, che da



[REDACTED]

L'analisi comparativa di mercato, desumibile dal raffronto con i prezzi di immobili analoghi, vicini e in tempi recenti, è il criterio, ricorrentemente, ritenuto più idoneo ai fini della determinazione di ciò che stabilisce, *nell'accezione più diffusa del comune commercio, il valore venale*, ovvero, usa definire, *economicamente, il valore di un bene in stato di efficienza*, in quanto adatto ed idoneo al proprio uso, o, ancora, che, *fiscalmente, definisce il valore normale*, sebbene, circa la perequata corrispondenza di quest'ultimo, si nutrano significative perplessità, precisando che anzidetta considerazione, si fonda sulla possibile inattendibilità che, ai fini estimativi, può fornire la sola consultazione degli atti di compravendita, analogamente all'esclusiva considerazione della rendita catastale, evidenziando la peculiarità fiscale di tali indicazioni valutative.

Il sistema tributario permette di dichiarare prezzi accettati ai fini dell'imposta di registro, che, tuttavia, seppur dichiarati nel rogito, possono discostarsi da quelli realmente spuntati nel corso della trattativa di compravendita, rivelandosi evidentemente incongruenti con il più verosimile valore dell'immobile, nonostante la revisione degli estimi catastali e le pertinenti direttive. -

E' opportuno che, anche secondo tale orientamento, si verifichi la congruenza del risultato.

D'altronde, qualsivoglia procedura estimativa deve, comunque, affrontare la legge della domanda e dell'offerta, da cui poter desumere un determinato valore, intanto valido, in quanto corrispondente ad un prezzo realmente corrisposto.-

Del che si deduce ciò che maggiormente risalta e, pur sempre, assume massima attendibilità estimativa di un qualsivoglia immobile: la differenza tra il valore calcolato ed il prezzo che, probabilmente, un ordinario compratore sarebbe disposto a corrispondere ad un ordinario venditore e, quindi, il più probabile valore di mercato, fondamento e risultato della stima.-

#### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Nel seguito risultano precisati i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato del summenzionato bene oggetto di stima, ovvero della porzione di fabbricato ad uso residenziale, posizionata nella parte centrale dell'edificio trifamiliare contraddistinto con il corpo D, costituita da n. 2 piani fuori terra, soprastante sottotetto ed annesse corti esclusive a piano terra, catastalmente censita nella p.lla 1019 del foglio di mappa n. 4 del Comune di Marano Marchesato (CS), Sub 2, 5 e 6.

La determinazione del valore commerciale verrà effettuata in funzione delle caratteristiche e della situazione attuale dell'immobile e sarà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al proprio valore, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in cui è ubicato l'immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca dei dati di riferimento, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state reperite

informazioni di mercato sia presso le società di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Marano Marchesato (CS), sia presso operatori che lavorano nel settore edilizio nella zona oggetto di interesse; ma la fonte utilizzata e più opportuna il bene in questione, è la precitata banca dati fornita dell'O.M.I. dell'Agenzia Entrate (Cfr. Allegato n. 10) che per la zona in esame, fornisce oltre le tipologie di abitazioni economiche e box, la tipologia di abitazioni civili, sebbene, nel nostro caso, trattasi di edificio di tipo in villino.

Poiché l'immobile in esame risulta ubicato nel centro urbano del paese di Marano Marchesato, si utilizzerà come prezzo di riferimento, il prezzo medio ottenuto dalla banca dati del precitato Comune, relativamente ai luoghi interessati. Si considera il valore di mercato civili abitazioni, in quanto categoria attinente alla reale e attuale destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, per un minimo di 550,00 €/mq ed un max di 750,00 €/mq, per cui si assume come indicazione di riferimento, il valore di mercato medio pari ad € 650,00 al mq.

Pertanto il probabile valore della stima dell'immobile in oggetto si ottiene dal prodotto della Superficie Lorda convenzionale (Sup. Commerciale) e del prezzo di mercato per mq.

**Superfici Commerciali:** la superficie considerata nella stima è la cosiddetta "Superficie Commerciale" con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) degli immobili, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali, le tramezzature e la metà dei muri confinanti ed il 50% dei balconi e simili.

Nel caso in oggetto, le superfici del fabbricato in esame sono le seguenti:

- Piano Terra (destinazione residenziale) ..... mq 65,95;
- Piano Primo (destinazione residenziale) ..... mq 70,59;
- Piano Sottotetto (destinazione non residenziale), decurtata del 50%..... mq 34,03.

**Superficie commerciale complessiva ..... mq 170,57.**

#### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI MERCATO:**

Valore fabbricato ivi comprese le modeste annesse corti esclusive:

$$V_f = \text{Sup. comm.le} \times V_a \text{ (valore al mq di sup. abitativa)}$$

$$V_f = \text{mq } 170,57 \times 650,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 110.870,50}}$$

*(diconsi Eurocentodiecimilaottocentosenantavirgolacinquanta)*

Con riferimento alla recente epoca di costruzione, all'orientamento, nonché al buono stato di manutenzione e conservazione, all'autonomia, tipologia e dotazione degli impianti elettrico, termico e idro-sanitario, al tipo di infissi e di pavimentazione, ecc., all'anzidetto valore, lo scrivente perito, ritiene opportuno applicare un aumento forfettario del 10%; pertanto il nuovo valore dell'edificio oggetto di pignoramento, in cifra tonda, è pari a € **122.000,00** (diconsi Eurocentoventiduemilavirgolazero). Lo scrivente CTU, inoltre, sulla scorta del suindicato valore stimato opportunamente corretto (€ 122.000,00), ai fini della differenza tra gli oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché per l'assenza di garanzia per vizi

[REDACTED]

occulti, applicherà al predetto valore, un abbattimento forfettario pari al 15%, con un nuovo ed ultimo valore stimato, in cifra tonda, pari a **€ 103.700,00** (diconsi Eurocentotremilasettecentovirgolazero).

**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, etc.) 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.**

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

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto unico:

- Porzione di fabbricato ad uso residenziale, posizionata nella parte centrale dell'edificio trifamiliare contraddistinto con il corpo D, costituita da n. 2 piani fuori terra, soprastante sottotetto ed annesse corti esclusive; tale u.i.u. risulta censita nel C.E.U., sul foglio di mappa del Comune di Marano Marchesato (CS) n. 4, p.lla 1019, Sub. 2 (piano T-1 e 2), Cat. A/7, Cl. U vani 7, R.C. € 560,36 e Sub 5 e Sub 6 corti esclusive.

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro urbano del Comune di Marano Marchesato (CS), alla Via dell'Assunta, distante circa 9 Km dall'importante svincolo dell'Autostrada A3, uscita Cosenza Nord.

La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.

L'immobile è pignorato per l'intera quota 1000/1000 del proprietario.

L'immobile, allo stato attuale, risulta inoccupato.

Il prezzo base del lotto, in base alla stima eseguita ed al lordo di ogni correzione praticata, è pari a **€ 103.700,00** (diconsi Eurocentotremilasettecentovirgolazero).

Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: [REDACTED]  
[REDACTED], rappresentato dal costituito procuratore  
[REDACTED],  
(creditore precedente).

Non sono state riscontrate particolari problematiche nei suddetti quesiti, tranne per quanto già descritto nella parte che precede.

Sui beni pignorati non insistono limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.

## CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto precede, lo scrivente CTU, in estrema sintesi, riepiloga di seguito, i costi concernenti gli adeguamenti alle conformità catastali ed edilizio-urbanistiche dell'immobile in oggetto:

- DocFa per variazione catastale (onorario e tributi catastali): ..... **€ 550,00**, *diconsi Eurocinquecentocinquantavirgolazero.*
- Compensi per la progettazione definitiva ed esecutiva ivi compresi oneri contributivi e IVA di legge; spese amministrative (diritti di segreteria, bolli, ecc.): **€ 1 500,00**, *diconsi Euomillecinquecentovirgolazero.*
- Costi presunti, per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione del nuovo accesso carraio: .....**€ 9 000,00**, *diconsi Euronovemilavirgolazero.*
- Compensi per la progettazione definitiva ed esecutiva ivi compresi oneri contributivi e IVA di legge; b) spese amministrative (costo di costruzione, diritti di segreteria, bolli, ecc.) – per S.C.I.A.: **€ 3 000,00**, *diconsi Eurotremlavirgolazero.*

Con riserva di integrare e replicare, chi scrive ritiene di avere assolto completamente al conferito mandato, manifestando, tuttavia, la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore.

\*\*\*\*\*

Luzzi (CS), 10/08/2015

Il Coadiutore

Il C.T.U.

---

Si allegano alla presente:

- *Allegato n. 1 – Comunicazione prima visita di sopralluogo;*
- *Allegato n. 2 – Verbale prima visita di Sopralluogo;*
- *Allegato n. 3 – Documentazione Catastale;*
- *Allegato n. 4 – Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale;*
  - *Allegato n. 4 bis – Concessione Edilizia n. 9/2003;*
  - *Allegato n. 4 ter – Permesso a Costruire in variante n. 28/2005;*
  - *Allegato n. 4 quater – Certificato di Agibilità;*
- *Allegato n. 5 – Visura Ipotecaria;*
- *Allegato n. 6 – Richiesta dati presso Equitalia Sud SpA, agenzia di Cosenza;*
- *Allegato n. 7 - Elaborato planimetrico catastale;*
- *Allegato n. 8 – Elaborati Grafici;*
- *Allegato n. 9 – Piano di Fabbricazione;*
- *Allegato n. 10 – Scheda O.M.I.;*
- *Allegato n. 11 – Documentazione Fotografica.*