

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2016

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DEL CREDITO SPA

c/o



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Emanuela Colosimo, Albo dei CTU n° 4157 .
Via Campania, 32 - 87030 Carolei (CS) . Tel. 368.3332163 – fax.793434
emanuela.colosimo@gmail.com ; ing.emanuela.colosimo@pec.it



1. Premessa e quesiti	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 7
3. Risposte ai quesiti	pag. 7
3.1 Quesito n°1	pag. 7
3.2 Quesito n° 2	pag. 8
3.3 Quesito n° 3	pag. 9
3.4 Quesito n° 4	pag. 9
3.5 Quesito n° 5	pag. 12
3.6. Quesito n° 6	pag. 13
3.7 Quesito n° 7	pag. 13
3.8 Quesito n° 8	pag. 14
3.9 Quesito n° 9	pag. 14
3.10 Quesito n° 10	pag. 15
3.11 Quesito n° 11	pag. 15
3.12 Quesito n° 12	pag. 16
3.13 Quesito n° 13	pag. 16
3.13 bis Quesito n° 13 bis	pag. 16
3.14 Quesito n° 14	pag. 17
3.15 Quesito n° 15	pag. 19
4. Conclusioni	pag. 20

ALLEGATI :

- ALLEGATO 0 : verbale di accettazione incarico ;
- ALLEGATO 1 : rilievi fotografici relativi al sopralluogo del 06.08.2018 ;
- ALLEGATO 2 : verbale di sopralluogo del 06.08.2018
- ALLEGATO 3 : visure catastali storiche degli immobili ;
- ALLEGATO 4 : estratto di mappa ;
- ALLEGATO 5 : planimetria catastale sub 10;
- ALLEGATO 5.1 : planimetria catastale sub 14 ;
- ALLEGATO 5.2 : planimetria catastale sub 15;
- ALLEGATO 5.3 : planimetria stato attuale sub 10;
- ALLEGATO 5.4 : planimetria stato attuale sub 14 ;
- ALLEGATO 5.4 : planimetria stato attuale sub 15 ;
- ALLEGATO 6 : istanza per acquisizione documentazione comune di Montalto Uffugo ;
- ALLEGATO 7 : concessione edilizia n.83 ;
- ALLEGATO 8 : concessione edilizia in sanatoria n: 24S ;
- ALLEGATO 8.1 : elaborati planimetrici concessione edilizia in sanatoria ;
- ALLEGATO 9 : certificato di agibilità sub 14 ;
- ALLEGATO 10 : contratto di locazione sub 14 ;



- ALLEGATO 11 : contratto di locazione sub 15 ;
- ALLEGATO 12 : atto di donazione ;
- ALLEGATO 13 : trascrizioni ipotecarie ;
- ALLEGATO 14 : comunicazione a mezzo pec inoltrata dal Comune di Montalto Uffugo ;
- ALLEGATO 15 : comunicazione inizio operazioni peritali ;
- ALLEGATO 15.1 : ricevute raccomandata ;



1. Premessa e quesiti

Con provvedimento del 23.04.2018, l' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI, nominava il sottoscritto, Ing. Emanuela Colosimo, con residenza in Carolei (CS), via Campania, 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° 3910 ed all'albo dei CTU al n. 4157, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DEL CREDITO SPA c/o iscritto al n°29 /R.Es 2016.

Nell'udienza del 23.04.2018 veniva conferito l'incarico, la sottoscritta prestava giuramento e venivano posti i quesiti di seguito riportati :

- 1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 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 ;
- 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);



Ing. Emanuela Colosimo, Albo dei CTU n° 4157 .
Via Campania, 32 - 87030 Carolei (CS) . Tel. 368.3332163 – fax.793434
emanuela.colosimo@gmail.com ; ing.emanuela.colosimo@pec.it



3)Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, icettificati 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 all'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 relativa difformità : a) sei 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, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n.



47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 altro caso , la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare; che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale ;

10)Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 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 ;

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 pendente ancora il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di 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, usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;

13 bis) 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 l'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 all data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni :

15) riporti in apposito foglio "riassuntivo " a parte , con assoluta precisione, essendo dati da apporre 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 . Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14) .



Il Giudice assegnava al consulente termine di 45 giorni prima della successiva udienza per il deposito della relazione . Veniva richiesta proroga per il deposito dell'elaborato di consulenza tecnica .

Il sottoscritto decideva di comunicare alle parti a mezzo pec e/o raccomandata AR la data di inizio delle operazioni peritali .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Operazioni Peritali

Dopo aver estratto copia dei fascicoli relativi ai beni pignorati, depositati presso il Tribunale Civile di Cosenza, si provvedeva al ritiro della planimetria e delle visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e si effettuavano, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, indagini ipotecarie e pregiudizievoli verificando la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c

Poi, in data 6 agosto 2018, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento, che aveva inizio alle ore 10,00(cfr. verbale allegato), al fine di individuare i n.3 immobili pignorati ed effettuare i necessari rilievi tecnici e fotografici.

Successivamente ci si recava presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Montalto Uffugo (CS) per acquisire la documentazione relativa alla concessione edilizia dell'immobile e quella riguardante gli strumenti urbanistici in vigore (cfr. documentazione allegata) che veniva, in parte, fornita in quella sede, ed in parte, successivamente, a mezzo pec, previo versamento degli oneri /diritti di segreteria all'ente comunale .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Risposta ai quesiti

3.1 QUESITO N. 1 " ... *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Emanuela Colosimo, Albo dei CTU n° 4157 .
Via Campania, 32 - 87030 Carolei (CS) . Tel. 368.3332163 – fax.793434
emanuela.colosimo@gmail.com ; ing.emanuela.colosimo@pec.it



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”.

Sulla scorta degli accertamenti e controlli effettuati si ritiene che la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c allegata agli atti sia completa ed idonea.

3.2 QUESITO N. 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) ...”.*

Dalla disamina della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici è emerso che le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le seguenti :

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/02/1980 – Registro particolare 184355 Registro generali 2832 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA , SOGGETTO ACQUIRENTE, documenti successivi correlati :
 - a) Trascrizione n. 14396 del 30/07/1992
 - b) Trascrizione n. 14397 del 30/07/1992
 - c) Trascrizione n. 14398 del 30/07/1992
 - d) Trascrizione n. 23540 del 12/12/1994
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 30/07/1992 – Registro particolare 14397 Registro Generale 17014 Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 26870 del 16/07/1992 ATTO TRA VIVI – ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE --Immobili siti in Montalto Uffugo (CS). Formalità di riferimento : Trascrizione n. 184355 del 1980 .
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/1998 – Registro Particolare 9253 Registro Generale 11447 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 43050 del 04/06/1998 ATTO TRA VIVI – ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Immobili siti in Cosenza (CS) SOGGETTO VENDITORE .
- 4) TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2002 – Registro Particolare 18055 Registro Generale 23003 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 251598 del 04/10/2002 ATTO TRA VIVI- DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in Montalto Uffugo (CS) SOGGETTO DONANTE
- 5) ISCRIZIONE CONTRO DEL 24/07/2014 – Registro Particolare 1402 Registro Generale 17594 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 911 del 10/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO--Immobili siti in Montalto Uffugo (CS) – SOGGETTO DEBITORE.



6) TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2016 – Registro particolare 5193 Registro Generale 6313 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2505 del 05/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI . Immobili siti in Montalto Uffugo (CS).

In merito alla trascrizione di cui al punto 1) viene allegata la relativa nota.

3.3 QUESITO N. 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...”*.

Sono stati acquisiti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa e le planimetrie catastali e presso l'ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo lo stralcio del piano regolatore generale, al fine di individuare la zona in cui ricade il bene in oggetto. La documentazione suddetta è allegata al presente elaborato.

3.4 QUESITO N. 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 all'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...”*.

I beni oggetti del procedimento esecutivo sono n. 3 immobili, di cui n.2 con destinazione commerciale ed uno adibito a civile abitazione. I primi due sono ubicati al piano terra di un fabbricato multipiano sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Via Aldo Moro, 15, ora 53 (ingresso al fabbricato e 55 e 57 costituiscono i numeri civici degli altri due immobili) ed il terzo al piano terzo del suddetto fabbricato.

La zona in cui ricade il fabbricato, raggiungibile dal centro di Cosenza -- distante circa



30 km -- mediante l'autostrada A2 Salerno - Reggio Calabria, la SS19 e la SP241 si caratterizza per lo più per la presenza di immobili urbani di non recente realizzazione; trattasi di area che registra una mediocre teoria di insediamenti economici (commerciale, industriale e del terziario), da cui un medio interesse generale .

In particolare l'immobile è ubicato in una zona semiperiferica che si sviluppa in prossimità, ma non in adiacenza alla zona centrale del paese. Poco distante da esso, sulla medesima via, sono presenti una scuola elementare ed attività commerciali quali supermercati etc.

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto è costituito da n.4 piani fuori terra, adibiti per lo più a civile abitazione. Possiede forma rettangolare e copertura a due falde con struttura portante in calcestruzzo armato, solai del tipo misto in latero-cemento, copertura con struttura portante in c.a e manto in tegole, muratura di tamponamento esterna in laterizi e muratura interna divisoria in laterizi forati .

Le facciate, con balconi a sbalzo, sono costituite da intonaco tinteggiato di colore giallo ; i serramenti esterni sono doppi con infisso a due battenti in legno e vetro internamente ed, esternamente, persiana a due ante in alluminio di colore marrone sulla facciata principale. Le caratteristiche costruttive e le finiture degli immobili oggetto del pignoramento sono del tipo medio, come pure il livello di manutenzione. Trattasi di una costruzione per la quale è stata rilasciata concessione edilizia n. 83 del 08.04.1978 e permesso di costruire in sanatoria n. 24/S del 04.11.2003 .

In particolare i piani terra, primo e secondo sono stati realizzati con la concessione del 1978 ed il piano terzo con permesso in sanatoria del 2003.

Nel dettaglio i lavori eseguiti in difformità della concessione edilizia del 1978 consistono nella traslazione planimetrica, cambio di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione a magazzini deposito, aumento dell'altezza interna dei piani autorizzati, chiusura terrazzi ai piani terra, primo e secondo delle varie unità immobiliari, realizzazione di due unità immobiliari, destinate a civile abitazione, in sopraelevazione al fabbricato autorizzato. Le caratteristiche costruttive e le finiture sono del tipo economico oltre ad un livello discreto di manutenzione .

L'immobile oggetto del pignoramento adibito a civile abitazione è censito nel N.C.E.U del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa 28, particella 241, subalterno 10 , categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 278,89 , in ditta

; per i primi due il titolo è usufrutto per 500/1000 ciascuno e per il terzo intestatario nuda proprietà per 1/1, bene personale . L'immobile possiede finiture costituite da intonaco



civile e tinteggiatura, pavimenti in graniglia di marmo di colore chiaro di tipo lucido, serramenti interni in alluminio anodizzato di colore bronzo e vetro ed per alcuni infissi da persiana esterna in alluminio anodizzato di colore bronzo.

Il bagno, fornito dei necessari servizi igienici, è caratterizzato da pavimento e rivestimento in ceramica di tipo economico e sanitari in porcellana bianca.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia a norma di legge. Impianti idrico e di fognatura tradizionali.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano.

La superficie interna netta dell'immobile adibito a civile abitazione misura complessivamente mq 136,46, escluso mq 2,80 relativa a n.1 balcone.

L'immobile confina con la particella 241 sub. 9 del medesimo foglio di mappa in ditta

Si compone di ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno, ripostiglio en. 2 locali soffitta con altezza variabile tra 0,20 ed 1,50 m ;

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 75,57 ; i vani hanno superficie interna articolata come segue :

- vano cucina –soggiorno : mq 25,16
- camera da letto mq 15,70
- vano bagno mq 4,76
- ripostiglio mq 4,40
- soffitte mq 82,12 (superficie ragguagliata al 25% : mq 20,53)
- disimpegno mq 4,32
- balcone mq 2,80(0,70 mq superficie ragguagliata al 25%)..

Nel soffitto dei vani cucina e ripostiglio è presente un fenomeno infiltrativo proveniente - verosimilmente - da carenze manutentive del sovrastante manto in tegole e della relativa impermeabilizzazione.

L'immobile sito al civico 55 di Via Aldo Moro, censito nel N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa 28, particella 241, sub. 14, è ubicato al piano terra e confina con il corpo scale del fabbricato e con il subalterno 15 ; possiede superficie complessiva pari a mq 70,23 ; si compone di un ampio locale preposto allo svolgimento delle attività ricreative , di cucina e bagno con antibagno.

L'immobile possiede finiture costituite da intonaco civile e tinteggiatura di colore blu e rosso nel locale ricreativo e bianco negli altri vani, pavimenti in ceramica di colore beige, serramenti alluminio anodizzato di colore bronzo e vetro. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia a norma di legge. Impianti idrico e di fognatura tradizionali. Non vi è impianto di riscaldamento.



L'immobile sito al civico 57 di Via Aldo Moro, censito nel N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa 28, particella 241, sub. 15, è ubicato al piano terra e confina con il con il subalterno 14 e con parete perimetrale ; possiede superficie complessiva pari a mq 22,23 ; si compone di locale unico adibito ad ufficio e vano bagno. L'immobile possiede finiture costituite da intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco pavimento in ceramica di colore beige, serramenti alluminio anodizzato di colore bronzo e vetro. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia a norma di legge. Impianti idrico e di fognatura tradizionali . Non vi è impianto di riscaldamento .

Si è rilevato che nell'immobile 1) è stato eliminato il muro/tramezzatura che separa la cucina dai vani soggiorno e corridoio (cfr. planimetria stato attuale).

Negli immobili 2) e 3) non ci sono difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale .

Per ovviare alla difformità su esposta si deve presentare al Comune una CILA, a firma di un tecnico abilitato, contenente gli elaborati grafici riguardanti lo stato dei luoghi prima delle modifiche e quello attuale .

La difformità riscontrata nella planimetria catastale può essere modificata mediante la presentazione, presso l'Ufficio del Catasto della variazione catastale .

Tali interventi comportano una spesa di € 50,00 da versare all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio e una spesa all'incirca del suddetto importo da versare all'Ufficio Tributi del Comune di Montalto Uffugo (oltre gli onorari da corrispondere ad un tecnico incaricato di redigere la documentazione necessaria (circa 500,00 euro)).

3.5 QUESITO N. 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 relativa difformità : a) sei 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 ...”.*

Gli immobili sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (CS) come segue :

- 1) foglio di mappa n° 28, particella 241 , subalterno 10 , zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani , rendita catastale € 278,89, Via Aldo Moro, 15 in ditta (usufrutto per 500/1000), (usufrutto per 500/1000) e (nuda proprietà per 1/1 bene personale).



- 2) foglio 28, particella 241 subaltemo 15, zona censuaria 1, categoria C/2, classe U, consistenza 22mq, superficie catastale 27 mq, rendita catastale € 68,17, Via Aldo Moro, 19, piano T, intestatari ciascuno in proprietà per 1/2;
- 3) foglio di mappa 28, particella 241,subalterno 14, zona censuaria 1, categoria C/1,classe 2, consistenza 50 mq, rendita catastale € 622,33 ,Via Aldo Moro, 17, piano T, intestatari (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2).

La disamina degli atti allegati ai fascicoli di causa ha consentito di rilevare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, escluso per i numeri civici in quanto in luogo dei numeri n. 15 , 17, e 19, sono riportati sulla parete del fabbricato i numeri n. 53, 55 e 57 . Più precisamente sulla parete sono riportate sul fabbricato entrambe le numerazioni(cfr. rilievi fotografici) . Ciò consente di stabilire che i dati riportati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene .

3.6 QUESITO N. 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...”

Le difformità rilevate riguardano il numero civico che contraddistingue gli immobili ;per modificare i dati erronei riportati in catasto è necessario effettuare una variazione toponomastica presso l'ufficio dell'Agenda del Territorio Provinciale di Cosenza che non comporta oneri e/o spese.

3.7 QUESITO N. 7 : “...Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale...”

Gli immobili oggetto del procedimento sono inseriti all'interno di una zona classificata dal PRG del Comune di Montalto Uffugo come zona “B3” di completamento, i cui parametri sono i seguenti : SM = 800 mq (per le nuove edificazioni), IFF = 1,5 mc/mq, RC = 0,25, Hmax = 13,50 mt, DI = 5,00 mt, DS = 5,00 mt, RI = 1,50, DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10 (per le nuove edificazioni) .



3.8 QUESITO N. 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, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 altro caso , la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare; che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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”* .

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo e, quindi, dalla disamina della documentazione acquisita presso il suddetto ufficio è emerso che i tre immobili sono conformi alle concessioni edilizie. Nello specifico sono stati realizzati con permesso di costruire n. 83 del 1978 e con concessione edilizia in sanatoria n. 24/S del 04/11/2003 . Come si evince dall'allegata documentazione acquisita è disponibile il certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile censito al foglio 28 particella subaltemo 14 , attività commerciale; non risulta che sia stato richiesto per le altre unità abitative.

3.9 QUESITO N. 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 ;*

T Trattandosi di tre immobili del tutto indipendenti l'uno dall'altro e catastalmente censiti separatamente è possibile venderli in tre lotti distinti, articolati come segue, senza la necessità di svolgere attività aggiuntive :



LOTTO 1 : appartamento sito al terzo piano del fabbricato ubicato in Via Aldo Moro ,53, censito nel N.C.E.U del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa n 28, particella 241, subalterno 10 ;

LOTTO 2 : magazzino commerciale sito al piano terra ed ubicato in Via Aldo Moro,55, censito nel N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa 28, particella 241, subalterno 14.

LOTTO 3 : magazzino sito al piano terra ed ubicato in Via Aldo Moro, 57, censito nel N.C.E.U del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa 28, particella 241, subalterno 15.

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

Le tre unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva , pignorate nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna non sono divisibili , per cui non sono suddivisibili in lotti.

3.11 QUESITO N. 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 pendente ancora il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene ...".*

L'immobile 1)(sub 10)è occupato dai coniugi sigg.

nella loro qualità di usufruttuari . Il titolo legittimante il diritto di usufrutto è l'atto di donazione stipulato il 04.10.2002 tra i sigg.

coniugi in regime di comunione ed il loro figlio

proprietà sull' appartamento suddetto (cfr. allegato) .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Emanuela Colosimo, Albo dei CTU n° 4157 .
Via Campania, 32 - 87030 Carolei (CS) . Tel. 368.3332163 – fax.793434
emanuela.colosimo@gmail.com ; ing.emanuela.colosimo@pec.it



L'immobile 2)(sub 14) è occupato dal _____ per uso di attività di organizzazioni con fini culturali e ricreativi, con regolare contratto di locazione commerciale concesso dal sig. _____ in data 01.01.2011 e registrato in data 21.07.2011 (cfr. allegato); il contratto ha durata di anni otto a decorrere dall'1.11.2011 .

L'immobile 3)(sub 15) è concesso in locazione dal sig. _____ alla Società _____, per il solo uso di agenzia di rappresentanze, con regolare contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.01.2011 e registrato in data 21.07.2011 (cfr. allegato); il contratto ha durata di anni otto a decorrere dal 01.11.2018 .

3.12 QUESITO N. 12 *"...Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.."*

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

3.13 QUESITO N. 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, usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"*

Sugli immobili pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, usi civici etc. Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri di natura condominiale che ammontano ad € 20,00 complessivi e che alla data del sopralluogo erano stati assolti .

3.13 bis QUESITO N. 13 BIS : *"....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 ..."*

Le spese fisse di gestione sono quelle relative alla sola pulizia delle scale e fornitura dell'energia elettrica ed ammontano nel complesso ad € 20,00 mensili. Non sono state deliberate spese straordinarie. Nello stabile in cui si trovano le unità immobiliari oggetto del procedimento non è costituito il condominio.



3.14 QUESITO 14 : *“.....determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni ...”.*

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato. In pratica il valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene .

Per determinare il valore dell'immobile la sottoscritta si è avvalsa dei dati desunti da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, dai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenda del Territorio, da borsini immobiliari e da informazioni acquisite presso notai della zona .

La stima dei beni è stata effettuata sia avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo che si individua nell'analisi della domanda e dell'offerta, nello studio e conoscenza del mercato fondiario con l'acquisizione di informazioni relative alla compravendita di beni simili, che sulla base del metodo del valore di mercato . In sostanza si è compiuta una mediazione tra i suddetti metodi e dati .

La stima dei cespiti è stata, pertanto, basata sui dati di mercato come sopra acquisiti.



Dall'esame delle caratteristiche intrinseche ed estinseche dei beni in esame, comparate con quelle dei dati di mercato, si ritiene attribuire a quelli oggetto di stima i seguenti valori unitari

- Per l'immobile 1) 600,00 €/mq
- Per l'immobile 2) 500,00 €/mq
- Per l'immobile 3) 400,00 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità, condizioni di manutenzione e posizione dell'immobile) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di marzo 2019 . Per ottenere tale valore si moltiplica la superficie commerciale per il valore in euro al mq . La superficie commerciale interna al lordo del 100% murature interne e del 50% delle murature condominiali è pari a :

1) 600,00 € /mq x 75,57 mq = € 45.342,00

2) 500,00 € /mq x 70,23 mq = € 35.115,00

3) 400,00 € /mq x 22,23 mq = € 8.892,00

Ne consegue che il valore complessivo degli immobili de quo è pari a:

1) € 45.342,00

2) € 35.115,00 ;

3) € 8.892,00 .

Considerato che il sig. _____ è usufruttuario per il 50% dell'immobile 1) e proprietario per ½ degli immobili 2) e 3), nel primo caso il valore dell'usufrutto è il seguente :

VALORE DELLE PIENA PROPRIETA' € 45.342,00

ETA' DELL'USUFRUTTUARIO 78 ANNI

TASSO DI INTERESSE LEGALE 0,80%

COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE 37,5

VALORE DELL'USUFRUTTO € 13.602,60

VALORE DELLA META' DELL'USUFRUTTO : € 6.801,30

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' € 31.739,40

3.15. Quesito n° 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Emanuela Colosimo, Albo dei CTU n° 4157 .
Via Campania, 32 - 87030 Carolei (CS) . Tel. 368.3332163 – fax.793434
emanuela.colosimo@gmail.com ; ing.emanuela.colosimo@pec.it



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

FOGLIO RIASSUNTIVO

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	IDENTIFICATIVI CATASTALI	PREZZO BASE DI VENDITA	NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA
1) Appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Montalto Uffugo, Via Aldo Moro 53, ex 15, posto al terzo piano e costituito da ingresso -cucina, soggiorno, bagno, n.2 locali soffitta-sottotetto, ripostiglio, camera da letto, bagno, n° 1 balcone Sup complessiva mq 181,00.	1) Foglio n° 28, p.lla 241, sub 10.	1) € 6.801,30	1) FABBRICATO. USUFRUTTO PER ½.
2) magazzino sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Via Aldo Moro, 55, ex 17, costituito da sala ricettiva, cucina e bagno: superficie complessiva mq 70,23	2) Foglio 28, particella 241, sub 14.	2) € 35.115,00 (PREZZO TOTALE) € 17.557,50 PREZZO DELLA QUOTA	2) MAGAZZINO. PROPRIETA' PER ½
3) magazzino sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Via Aldo Moro, 57, ex 19, costituito da ufficio e bagno: superficie complessiva mq 22,23.	3) Foglio 28, particella 241, sub 15.	3) 8.892,00 (PREZZO TOTALE) € 4.446,00 PREZZO DELLA QUOTA.	3) MAGAZZINO. PROPRIETA' PER 1/2

7. Conclusioni

Si stima che gli immobili siti in Montalto Uffugo (CS) abbiano un valore attuale di mercato di:

- 1) € 6.801,30 (USUFRUTTO QUOTA ½); 2) € 17.557,50 (PROPRIETA' ½); 3) € 4.446,00 (PROPRIETA' ½).**



La sottoscritta ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 20 pagine e n. 25 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In fede

IL CTU
Dott. ing. Emanuela Colosimo



E. Colosimo

