

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva iscritta al N°67/2021 Reg. Es. Imm.

Creditore-Procedente:

Debitore-Esecutato:

- RELAZIONE -

Allegati:

- ALL.00 – Decreto di fissazione udienza e di nomina perito
- ALL.01 – Documentazione catastale e immobiliare
- ALL.02 – Documentazione anagrafica
- ALL.03 – Documentazione tecnico-urbanistica
- ALL.04 – Verbale di sopralluogo
- ALL.05 – Fotografie
- ALL.06 – Elaborati grafici
- ALL.07 – Tabella calcolazioni valori di stima

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giuseppe Sicilia

Il C. T. U.

Ing. Rosario Marra



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

contro SIG.RA

Reg. Es. Imm. N°67/2021

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia



I. PREMESSA.

In data 29/06/2021 la S.V.I. nominava il sottoscritto - Ing. Rosario Marra, con studio a Cosenza in Via Rocco Chinnici N°28 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza (Albo "A", N°4302) - Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare N°67/2021, intrapresa dalla società nei confronti della Sig.ra (C.F.:). Lo scrivente, ricevuta la relativa notificazione a mezzo pec e visto il decreto di fissazione udienza e di nomina (**v. allegato ALL.00**) accettava l'incarico in data 09/07/2021 sempre per via telematica.



II. OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Di seguito l'elencazione, in ordine cronologico, dei vari passi seguiti per adempiere all'incarico di CTU:

- ✓ tramite accesso al Portale dei Servizi Telematici ebbi modo di acquisire copia della documentazione relativa al procedimento;
- ✓ in data 15/07/2021 fornivo la mia disponibilità al Custode Giudiziario a effettuare un primo accesso congiunto presso gli immobili pignorati;
- ✓ a mezzo pec in data 18/07/2021 inoltrai richiesta copia di eventuali contratti locazione-comodato d'uso alla la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza ("Agenzia delle entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare"), per accertare l'eventuale esistenza di vincoli o limitazioni alla vendita opponibili alla procedura esecutiva in oggetto;
- ✓ in data 20/07/2021 mi recai presso l'Agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Cosenza - Servizi Catastali, allo scopo di controllare la situazione catastale degli immobili pignorati e richiedere copia delle relative planimetrie;



- ✓ il giorno 26/07/2021 alle ore 18:00 mi recai presso gli immobili pignorati per effettuare l'accesso ai luoghi congiuntamente al Custode Giudiziario. Nel corso del sopralluogo, al fine di meglio valutare la situazione, alla presenza continua della Sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e dei figli - Sigg. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) - i quali vivono nel medesimo fabbricato costituito da unità immobiliari tutte pignorate. Nel medesimo giorno effettuai il rilievo su tutte e quattro le uu.ii. pignorate ossia sui seguenti immobili (così identificati al Catasto Fabbricati):

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> appartamento (piano T-1): | Foglio 11, Particella 346, Subalterno 5 ; |
| <input type="checkbox"/> appartamento (piano T): | Foglio 11, Particella 346, Subalterno 4 ; |
| <input type="checkbox"/> magazzino (piano S1): | Foglio 11, Particella 346, Subalterno 2 ; |
| <input type="checkbox"/> corte: | Foglio 11, Particella 346, Subalterno 3 . |

I presenti dichiaravano di essere, insieme ai rispettivi nuclei familiari, gli unici occupanti degli immobili in questione.

- ✓ a mezzo pec in data 27/07/2021 inoltrai istanza al Comune di Castrolibero ("Area Tecnica") per accedere all'archivio dell'Ufficio Urbanistica al fine di consultare i necessari documenti tecnico-amministrativi e urbanistici relativi agli immobili pignorati (accesso consentito per il giorno 05/08/2021; copia documenti avvenuta in data 24/08/2021);
- ✓ in data 07/09/2021 ho ricevuto una PEC dall'Agenzia delle entrate – Direzione Provinciale di Cosenza in risposta alla mia inviata il 18/07/2021: con tale comunicazione vengo informato che non risultano Contratti di Locazione/Comodato intestati alla Sig. [REDACTED].
- ✓ in data 14/09/2021 ho effettuato un altro sopralluogo al fine di ricontrollare alcune misure del fabbricato, il quale, rispetto alla documentazione depositata in Comune, presenta diverse difformità;
- ✓ in data 20/09/2021 , dietro mia apposita richiesta, sono stato ricevuto dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Castrolibero al fine di ottenere un parere circa le difformità riscontrate;
- ✓ il 27/09/2021 ho ricevuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero i certificati di residenza storici degli occupanti gli immobili e del Sig. [REDACTED];
- ✓ il 14/10/2021 ho ricevuto dall'Ufficio Anagrafe il certificato di matrimonio dei coniugi [REDACTED] nonché gli stati di famiglia;
- ✓ infine, sulla scorta delle informazioni ricevute e in seguito ad un'approfondita valutazione tecnica, ho provveduto alla stesura della presente relazione.

III. CONTROLLI PRELIMINARI SUL FASCICOLO D'UFFICIO.



Come previsto dalla formula dell'incarico di Perito Stimatore, lo scrivente ha proceduto a effettuare i controlli preliminari relativi all'completezza e all'adeguatezza della documentazione di cui all'ex-art.567 del c.p.c.

Dal controllo della documentazione del fascicolo d'ufficio ed anche dal confronto col Custode Giudiziario è emerso che le uu.ii. oggetto del pignoramento da visura storica catastale (v. allegato ALL.01) risultano intestate non solo alla Sig.ra [REDACTED] ma anche al coniuge Sig. [REDACTED] (per via della comunione legale dei beni).

Controllando invece l'allegato della Nota di Deposito del 24/06/2021 ovvero la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (a firma dell'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia, in data 31/05/2021) si evince che la proprietà dei beni pignorati è esclusivamente della Sig.ra [REDACTED] (originariamente proprietaria del terreno edificabile – poi sede del fabbricato), sebbene la medesima e il marito risultino coniugati dall'anno 1969 (v. ALL.02 - certificato di matrimonio).

Controllando l'Atto di Pignoramento del 03/05/2021 [regolarmente TRASCritto il 24/05/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (Pubblico Ufficiale: il Tribunale di Cosenza – Presentazione: N.6, Reg. Gen. N.13393, Reg. Part. N.10600)] si evince che le quattro unità immobiliari, identificate al Catasto con:

- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 5:**
"Abitazione di tipo civile" (A2), consistenza 7,5 vani, sita in Contrada Fontanesi;
- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 4:**
"Abitazione di tipo civile" (A2), consistenza 7,5 vani, sita in Contrada Fontanesi;
- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 2:**
"Magazzino/locale di deposito" (C2), consistenza 155 mq, sito in Contrada Fontanesi;
- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 3:**
"Ente comune" (E), sito in Contrada Fontanesi;

risultano essere di proprietà dell'Esecutata "per l'intero (1/1)".

In particolare, alla pag. 4 dell'Atto di Pignoramento viene specificato che "gli immobili descritti figurano in piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra [REDACTED]" in base all'Atto di Compravendita del 20/11/1972 (Notaio Italo Scornaienghi - Rep.N°98401, Racc.N°11008) col quale veniva trasferito il terreno (poi sede del fabbricato) dai genitori della Sig.ra [REDACTED] alla medesima. Quest'ultimo documento fa parte del fascicolo relativo alla Licenza di Costruzione N°426/1973 del Comune di Castrolibero e viene inserito fra gli allegati della presente Relazione (v. ALL.03).

Tutte le pratiche edilizie archiviate presso gli uffici comunali risultano "cointestate" a entrambi i coniugi quali proprietari - committenti dei lavori (v. ALL.03).

Dalla consultazione del portale telematico ho appreso che **il Custode Giudiziario ha dato notizia di tale discordanza al G.E.**



III. RISPOSTE AI QUESITI.

L'incarico vero e proprio, di natura "peritale", richiedeva poi di rispondere ai **15 (quindici) QUESITI riportati nel decreto di fissazione di udienza (ex art.569 C.P.C.) e di nomina del perito e del custode (v. ALL.00).**

R.1 "IDENTIFICAZIONE DEI BENI".

I beni in questione fanno parte di un unico fabbricato residenziale del tipo "villa unifamiliare/bifamiliare" ubicato al n° civico 1 di Via Turano in Contrada Fontanesi di Castrolibero (CS). La zona, benché sia ben collegata dalle strade, rappresenta comunque una periferia del territorio comunale [zona urbanistica: ex 'C1-S3b'; oggi 'Z2' (Motta -Fontanesi)] caratterizzata principalmente dalla presenza di edifici residenziali di analoga tipologia.

Il fabbricato (comprensivo di una corte comune) ha questi CONFINI (v. ALL.01 - planimetria catastale):

- a Nord-Ovest:
con Via Turano (tratto iniziale della strada provinciale 'SP81'), dove, tramite un accesso carrabile si entra in un cortile dal quale si raggiunge facilmente l'appartamento Sub.4 (solo p. terra);
- a Nord-Est:
con terreno (attualmente sgombro) appartenente ad altra ditta;
- a Sud:
con terreno (attualmente sgombro) appartenente ad altra ditta;
- a Sud-Ovest:
in parte con la corte di una villa appartenente ad altra ditta e in parte con parcheggio pubblico da cui, tramite una rampa in cemento rientrante nella proprietà, si può raggiungere l'accesso del magazzino (p. seminterrato).

Il fabbricato, inteso come "intero edificio" (avente struttura in cemento armato e tompagnature in mattoni forati), è suddiviso come di seguito illustrato.

- **Appartamento (Sub. 5; categoria A/2; superficie catastale 150 mq) disposto sui piani T-1.**
Nel complesso risulta esposto sui quattro lati dell'edificio.
Tale u.i. è stata realizzata attraverso una suddivisione (avvenuta fra gli anni 2007 e 2009) dell'unica abitazione originaria. Tramite dei lavori (parzialmente autorizzati) questo appartamento si compone di un comodo e indipendente ingresso al piano terra mentre tutte le altre stanze si trovano al piano primo (raggiungibile tramite scala interna in c.a.). Inoltre dall'appartamento – che presenta alcune finestre aggiuntive - si può raggiungere, grazie ad una piccola botola ricavata nel soffitto di una stanza, il **sottotetto che è non praticabile ma dotato di due piccole finestrelle** (aggiuntive rispetto ai progetti).
- **Appartamento (Sub. 4; categoria A/2; superficie catastale 174 mq) al piano terra (T).**
Esposto sui quattro lati dell'edificio. A parte lievi variazioni relative alle pareti divisorie interne e alla posizione di alcune aperture, quest'unità è sostanzialmente conforme alla documentazione comunale.
- **Magazzino (Sub. 2; categoria C/2; superficie catastale 180 mq) al piano seminterrato.**
Ha tre esposizioni (lati non interrati): dal lato Sud vi è la parte di corte comune parzialmente adibita ad "area a verde" e parzialmente pavimentata (a servizio del "magazzino" stesso); dal lato Ovest (parzialmente interrato) vi è la corte comune cementificata dove, oltre alla pavimentazione, è presente

una scala in c.a. che porta verso l'accesso principale (SP81); sul lato Est (parzialmente interrato ma in origine completamente interrato) vi è un'altra parte della corte comune cementificata (pavimentazione e scala in c.a. grezzo) che conduce verso l'appartamento Sub.5 (tale porzione di corte è in effetti asservita a questo appartamento).

Il locale magazzino (o "box") presenta alcune aperture aggiuntive ed è stato internamente suddiviso, allestito e arredato in modo da poter essere "abitato" (pur in assenza delle dovute autorizzazioni comunali).

Il fabbricato, benché sia suddiviso (strutturalmente e catastalmente) nelle tre suddette uu.ii., a parere di questo CTU, va considerato come un "unico compendio" per i seguenti **motivi**:

- **vi sono degli spazi esterni condivisi** (ossia la "corte comune" identificata col **Sub. 3** e "graffata" al fabbricato) dei quali beneficiano tutte le unità interne;
- **il rivestimento del tetto (che è una parte comune) dovrà essere rifatto**, poiché è costituito da lastre di amianto;
- **le unità immobiliari** - sia singolarmente sia nel loro insieme - **presentano diverse difformità da regolarizzare ed è preferibile** (per completezza e convenienza) **che sia un unico acquirente a farsi carico di tutti i necessari adempimenti**;
- **nella zona prevale la tipologia edilizia del fabbricato in questione**, ossia fabbricati residenziali e ville pensati per un uso unifamiliare-bifamiliare.

R.2 "VENDITA SOGGETTA AD I.V.A."

I beni in questione non sono soggetti ad I.V.A.

R.3 "DATA INIZIO COSTRUZIONE"

Il fabbricato inteso come costruzione - originariamente costituita da un unico appartamento di due livelli (ex - Subalterno 1) e dal magazzino al livello seminterrato (Sub.2) - è stato realizzato fra gli anni 1973 e 1975 dietro rilascio di tutti i titoli autorizzativi (v. *ALL.03 – Documentazione comunale*).

R.4 "LICENZA EDILIZIA E REALIZZAZIONI DIFFORMI"

Il fabbricato fra il 2007 e il 2009 (periodo non nettamente definibile per assenza di ulteriore documentazione) è stato oggetto di modifiche e nuove realizzazioni che, per l'appunto, non sono risultate essere tutte amministrativamente regolarizzate o, in alcuni casi, del tutto regolarizzabile. Più precisamente **sono state rilevate le seguenti difformità** (riscontrabili consultando gli allegati ALL.03-05-06):

- A. **Accesso carrabile realizzato in una posizione diversa rispetto al progetto originario** (differmità riferibile già alla Licenza di Costruire del 1974 e che si può definire come una "errata rappresentazione grafica").
- B. **L'edificio, da entrambi i lati "maggiori" dell'edificio (Sud-Ovest e Nord-Est), presenta un minore interrimento rispetto agli elaborati di progetto della D.I.A. Prot. 8255/2007 (Tav. 6).**
- C. **Presenza di una scala in c.a. dal lato Sud-Ovest**, al posto di un tratto di quello che originariamente poteva essere un vialetto in calcestruzzo semplice (ricadente nel terreno di proprietà e avente la stessa pendenza). **Opera priva delle dovute autorizzazioni.**
- D. **Presenza di una scala in c.a. dal lato Nord-Est**, lato dal quale l'edificio sarebbe dovuto essere interrato per quasi tutto il piano seminterrato. **Opera priva delle dovute autorizzazioni.**
- E. **Presenza di una terrazza in c.a. al piano S1 completa di una piccola scala in c.a. dal lato Sud** (di collegamento con la parte di corte adibita ad "area a verde"). **Opera priva delle dovute autorizzazioni.**
- F. **Piano Terra con aperture diverse** (per numero e posizione) **rispetto ai prospetti dei lati orientati a Sud** (ossia: Sud e Sud-Ovest).
- G. **Piano Seminterrato con aperture diverse** (per numero e posizione) **rispetto ai prospetti dei tre lati non interrati** rappresentati negli elaborati di progetto della D.I.A. Prot. 8255/2007 (Tav. 5-6-7).
- H. **Presenza di finestrelle al sottotetto** (una su ciascuno dei due lati "maggiori" dell'edificio) in differmità rispetto agli elaborati grafici sia della Licenza di Costruire sia della D.I.A.
- I. **Divisioni interne:** non perfettamente corrispondenti nelle due abitazioni; completamente diverse nel magazzino ("allestito" ad abitazione).
- J. **Porticato dal lato "minore" (Sud) in corrispondenza del Piano Seminterrato.** **Opera priva delle dovute autorizzazioni.**

Lo scrivente, valutata la "gravità" delle singole differmità, considerate le varie possibili soluzioni tecno-legali e sentito altresì il parere dell'U.T.C. ritiene che le possibilità di sanatoria e gli eventuali costi (escluse spese tecniche, diritti di segreteria e versamenti per eventuali ulteriori pratiche) **siano così riassumibili:**

Tipologia differmità	Descrizione	UU.II. interessate	Sanabilità	Sanzioni
A	errata rappresentazione grafica (planimetria)	Corte comune	Sì	€516
B	lavori abusivi (movimenti terra)	Corte comune	<u>Solo se</u> i lavori vengono autorizzati e collaudati	€516
C, D, E	manufatti abusivi (scale e muretti)	Corte comune	<u>Solo se</u> i lavori vengono autorizzati e collaudati	€516
F, G, H	modifica prospetti (aperture)	Tutte le UU.II. tranne corte comune	Sì	€516 x3 = €1.548
I	diversa distribuzione degli spazi interni	Tutte le UU.II. tranne corte comune	Sì, <u>escluso cambio destinazione d'uso Sub.3</u>	€516 x3 = €1.548
J	manufatto abusivo (porticato)	Sub.3	Sì	€516
T O T A L E				€ 5.160

I suddetti costi di "sanatoria edilizia" andranno ovviamente a ridurre il valore finale del compendio (v.ALL.07).

R.5 "CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA" (PER I TERRENI).

I beni in questione non sono terreni. Fra le uu.ii. vi è una "corte comune" (in parte "pavimentata" e parte adibita ad "area verde"/giardino) che rappresenta di fatto una pertinenza delle altre uu.ii. Tale corte non è né divisibile né classificabile come terreno indipendente dal fabbricato.

Siccome la volumetria edificabile è stata completamente sfruttata, sul suddetto "terreno" (anche nella parte completamente sgombra, adibita a giardino) non può essere realizzata un'edificazione aggiuntiva né si possono ipotizzare ampliamenti del fabbricato pignorato.

R.6 "IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RISPONDENZA COI DATI DEL PIGNORAMENTO".

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle entrate – Direzione Provinciale di Cosenza e in particolare dalla consultazione delle visure "storiche per immobile" (v. allegato "ALL.01 – Documentazione catastale e immobiliare") è emersa la situazione catastale di seguito riportata.

Trattasi di n°4 (quattro) uu.ii. - tutte facenti parte della medesima "costruzione" sita in Via Turano N°1 - così identificate in Catasto Fabbricati:

- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 5** (piano T-1):
Cat. A/2, Cl.2, Consistenza 7,5 vani, Superficie 150 mq, Rendita 813,42 €, Intestato a
[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]);
- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 4** (piano T):
Cat. A/2, Cl.2, Consistenza 7,5 vani, Superficie 174 mq, Rendita 813,42 €, Intestato a
[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]);
- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 2** (piano S1):
Cat. C/2, Cl.1, Consistenza 155MQ, Superficie Catastale 180 mq, Rendita 456,29 €, Intestato a
[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]);
- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 3** (piano T):
"Bene comune non censibile" (corte), Intestato a
[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]);

Pertanto, in base alle visure si può accertare che, per tutte le uu.ii., i dati catastali coincidono con quelli riportati nel pignoramento e inoltre che i beni risultano essere cointestati ai coniugi [REDACTED] per effetto del regime di comunione legale.

Planimetrie Catastali.

Le planimetrie delle uu.ii. identificate con i subalterni '5' (appartamento piani T-1) e '4' (appartamento al piano T) corrispondono agli elaborati del progetto di "modifiche funzionali" presentato in Comune nell'anno 2007 (v. ALL.03), le cui schede sono state presentate in Catasto il 12/06/2008.

Le planimetrie catastali (v. ALL.01) delle uu.ii. identificate con i subalterni '3' (corte comune) e '2' (magazzino) sono rimaste invariate rispetto alla presentazione del 04/01/1982, poiché non interessate dai lavori relativi alla D.I.A. N°8255 dell'anno 2007.

Osservando attentamente la planimetria del subalterno '3' si può notare la presenza del simbolo di "graffatura" ("s"). Ciò comporta che la corte rappresenta una pertinenza del fabbricato (considerata effettivamente anche la configurazione dell'edificio).

R.7 "INTESTAZIONE ESECUTATO E REGOLARE TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO".

La risposta a questo quesito è già stata fornita nel paragrafo III: "controlli preliminari sul fascicolo d'ufficio".

Il verbale di pignoramento immobili - la cui copia è stata ottenuta dallo scrivente tramite collaborazione col Custode Giudiziario - è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza.

Il compendio degli immobili pignorati - per i motivi già indicati nella risposta al quesito N.1 - a parere di questo CTU NON è convenientemente divisibile, pertanto se ne suggerisce la vendita in un UNICO LOTTO.

R.8 "ESATTA PROVENIENZA DEI BENI E INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI E ONERI"

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle entrate (Direz. Provinc. Cosenza - Servizi Catastali) e dai documenti presenti nei fascicoli presenti in Comune è emerso che le singole uu.ii. hanno la medesima provenienza: fanno riferimento alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione eretto su terreno edificabile (di 875 mq) già di proprietà dei genitori della Sig.ra [REDACTED].

I dati catastali delle uu.ii. identificate con i subalterni '3' (corte comune) e '2' (magazzino) sono rimasti invariati rispetto alla presentazione del 04/01/1982, mentre i subalterni '4' (appartamento al piano T) e '5' (appartamento piani T-1) sono derivati dal frazionamento del subalterno '1' avvenuto nel 2008 in seguito ai lavori di "divisione-ristrutturazione".

I beni in questione NON sono soggetti ad alcun onere, peso, servitù, usufrutto o altro.

R.9 “DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI”.

Per addivenire al valore degli immobili è necessario innanzitutto descriverne sommariamente le caratteristiche costruttive.

Di seguito le schede delle singole unità immobiliari oggetto della vertenza. Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati “ALL.05 – Fotografie” e “ALL.06 - Elaborati grafici”.

Foglio 11, Particella 346, Subalterno 5

(“Abitazione di tipo civile” (A2), consistenza 7,5 vani, sita in Contrada Fontanesi, piano T-1).

Accesso (solo dal piano T):

dall'accesso carrabile si entra nella porzione lato Nord della corte comune (Sub.3), poi attraversando un cancelletto si trova un'altra porzione di corte comune (Sub.3) che fa angolo col fabbricato e conduce ad un ballatoio (che originariamente era un balcone dell'unico appartamento al p. terra). Da quest'ultimo si arriva alla porta d'ingresso del Sub.5 (v. ALL. 05).

Locali piano terra:

ingresso e ripostiglio.

Locali piano 1 (tramite scala interna):

disimpegno, soggiorno, cucina, n°1 balcone, n°1 stanza studio/letto, n°1 stanza da letto con bagno e cabina-armadio, n°1 bagno patronale (con vasca idromassaggio), n°1 WC-lavanderia, ripostiglio (sottotetto parzialmente abitabile).

Altezza utile d'interpiano rilevata: 2,90 m (dove non presente la controsoffittatura).

Stato di manutenzione complessivo:

da ritenersi buono, considerando i lavori previsti dalla D.I.A. del 2007.

Dettagli relativi agli impianti e alle finiture:

impianto di climatizzazione estiva in soggiorno e nella camera da letto patronale;

impianto elettrico sotto traccia a norma;

impianto telefonico presente;

impianto citofonico presente;

impianto tv con antenna indipendente;

pavimentazione in gres porcellanato;

intonaco interno di tipo civile alle pareti ed al soffitto;

controsoffitto con faretti in corridoio e all'ingresso;

angolo "bar" ricavato sotto la scala interna;
pitture lavabili alle pareti;
intonaco esterno di tipo civile rivestito fino ad altezza davanzale con piastrelle effetto "parete di pietra";
balconi con parapetti in cemento, intonacati dal lato interno e rivestiti con piastrelle effetto "parete di pietra" all'esterno;
balconi pavimentati con gres "effetto cotto";
"terrazzo" d'accesso (facente parte della corte comune) e "ballatoio" d'accesso pavimentati con gres "effetto cotto";
infissi esterni in alluminio con vetro-camera, dotati di persiane in alluminio con listelli orientabili;
porta esterna di accesso all'appartamento del tipo blindato;
porte interne in legno del tipo "a scomparsa";
locali wc dotati di impianto idrico, igienico e di scarico. Sanitari, rubinetteria e piastrelle sono di ottima qualità. Presenti elementi riscaldanti del tipo "termo-arredo";
bagno patronale dotato di vasca idromassaggio.

Foglio 11, Particella 346, Subalterno 4

("Abitazione di tipo civile" (A2), consistenza 7,5 vani, sita in Contrada Fontanesi, piano T).

Accesso:

come il Sub.5, tramite accesso carrabile si entra nella porzione lato Nord della corte comune (Sub.3), poi si attraversa un cancelletto che immette in un ballatoio in c.a. dal quale si arriva alla porta d'ingresso.

Locali:

ampia stanza d'ingresso (ambiente unico soggiorno-pranzo-cottura), disimpegno, n°2 stanze da letto, n°2 bagni, n°1 balcone/terrazzo ad "L" (lati: ingresso e cottura).

Altezza utile d'interpiano rilevata: 2,90 m (dove non presente la controsoffittatura).

Stato di manutenzione complessivo:

da ritenersi buono, considerando tra l'altro che l'unità è stata ristrutturata e modificata in seguito alla presentazione della D.I.A. nel 2007 (comprensiva del rifacimento dei bagni e del rifacimento - sia all'interno sia all'esterno - della finitura delle pareti e della pavimentazione)

Dettagli relativi agli impianti e alle finiture:

impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas GPL e pannelli-termosifoni in alluminio;
impianto di climatizzazione estiva in soggiorno;
impianto elettrico sotto traccia a norma;
impianto telefonico presente;
impianto citofonico presente;
impianto tv con antenna indipendente;
pavimentazione in gres porcellanato;
intonaco interno di tipo civile alle pareti ed al soffitto;
controsoffitto con faretti nell'ingresso-soggiorno;
pitture lavabili alle pareti;
intonaco esterno di tipo civile rivestito fino ad altezza davanzale con piastrelle effetto "parete di pietra";
balconi con parapetti in cemento, intonacati dal lato interno e rivestiti con piastrelle effetto "parete di pietra" all'esterno;

“ballatoio” d’accesso e balconi pavimentati con gres “effetto cotto”;
infissi esterni in alluminio con vetro-camera, dotati di persiane in alluminio con listelli orientabili;
porta esterna di accesso all’appartamento del tipo blindato;
porte interne in legno (alcune del tipo “a scomparsa”);
locali wc dotati di impianto idrico, igienico e di scarico. I sanitari, la rubinetteria e le piastrelle sono di ottima qualità. Inoltre sono presenti anche elementi riscaldanti del tipo “termo-arredo”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

□ **Foglio 11, Particella 346, Subalterno 2**
 (“Magazzino/locale di deposito” (C2), consistenza 155 mq, sito in Contrada Fontanesi, **piano S.I.**).

Accesso: dalla corte comune (parzialmente delimitata tramite muretto dotato di cancelletto e scala).

Locali.

L’u.i. . **“allestita” (SENZA AUTORIZZAZIONE) ad abitazione tramite l’installazione di aperture, servizi igienici e pareti divisorie, consta dei seguenti locali:**

ampia stanza d’ingresso (ambiente unico soggiorno-pranzo-cottura), ripostiglio, corridoio, n°1 stanza da letto con bagno e cabina-armadio, n°1 stanza da letto, n°1 bagno patronale (con vasca idromassaggio), n°1 stanza studio/letto, n°1 bagno, n°1 stanza adibita a lavanderia.

Altezza utile d’interpiano rilevata: 2,88 m (dove non presente la controsoffittatura).

Stato di manutenzione complessivo:

da ritenersi buono, considerando tra l’altro che anche quest’unità è stata recentemente ristrutturata/modificata al fine di “allestirla” ad abitazione, **pur IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE sia per quanto attiene i lavori di “ristrutturazione” sia riguardo il cambio di destinazione d’uso.**

Dettagli relativi agli impianti e alle finiture:

impianto di climatizzazione estiva in soggiorno e nella camera da letto patronale;
impianto elettrico sotto traccia a norma;
impianto telefonico presente;
impianto citofonico presente;
impianto tv con antenna indipendente;
pavimentazione in gres porcellanato;
intonaco interno di tipo civile alle pareti ed al soffitto;
controsoffitto con faretti all’ingresso;
pitture lavabili alle pareti;
intonaco esterno di tipo civile;
intonaco esterno di tipo civile rivestito nella parte – per tutto il perimetro del locale – con piastrelle effetto “parete di pietra” nella parte inferiore (fino al davanzale delle finestre);
“terrazzo” (facente parte della corte comune) pavimentato con gres “effetto cotto”;
infissi esterni in alluminio con vetro-camera, dotati di persiane in alluminio con listelli orientabili;
porta esterna di accesso all’appartamento del tipo blindato;
porte interne in legno (alcune del tipo “a scomparsa”);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

locali wc dotati di impianto idrico, igienico e di scarico. Sanitari, rubinetteria e piastrelle sono di ottima qualità;
bagno patronale dotato di vasca idromassaggio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

□ **Foglio 11, Particella 346, Subalterno 3**
("Ente comune" (E), sito in Contrada Fontanesi).

Tale corte comune circonda l'intero fabbricato ed ha un'estensione di circa 700 mq.

Allo stato attuale è **fisicamente "porzionata" (SENZA AUTORIZZAZIONE)** da muretti e da cancelletti che conducono alle due abitazioni (Sub.4 e Sub.5) e ad una scala in c.a. (anch'essa priva di autorizzazione). Tale scala conduce dall'accesso carrabile (posto "a monte" in Via Turano – Strada Provinciale) alla parte posta "a valle" che rappresenta la porzione rimasta libera ossia "area a verde". Dalla parte "inferiore" è possibile accedere (tramite un altro cancelletto oppure tramite un'altra scala in c.a.) al magazzino Sub.2 oppure si può uscire dalla proprietà, la quale confina con un parcheggio pubblico di zona (zona esclusivamente residenziale).

Dunque questa corte, fra l'altro catastalmente "graffata" al fabbricato, rappresenta di fatto una pertinenza condivisa fra le uu.ii. che lo compongono (Subb.2-4-5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descritti gli immobili, di seguito si riporta il computo delle relative superfici: scoperte/coperte, lorde/calpestabili e, infine, commerciali.

Sulla base dei dati metrici rilevati, sono state computate tutte le consistenze sommando le seguenti superfici:

- il 100% della superficie residenziale ossia della superficie complessiva dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
- il 100% delle superfici delle murature, delle tramezzature, dei pilastri, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle pareti perimetrali interposte fra diverse u.i.;
- il 30% della superficie dei balconi e dei terrazzi;
- il 10% della superficie dei giardini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il computo delle superfici degli immobili è riportato nella tabella che segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali	Ambiente	Sup. Scoperte	Sup. Coperte		SUP. COMMERCIALE
			Sup. Lorda	Sup. Calpestabile	

Foglio 11 P.IIa 346 Sub. 5	Interno		144	125	144
	Esterno (balconi e percorso pavimentato d'accesso)	63			19
	TOTALE				163 mq

Foglio 11 P.IIa 346 Sub. 4	Interno		148	127	148
	Esterno (balcone-terrazzo e ballatoio d'accesso)	38			11
	TOTALE				159 mq

Foglio 11 P.IIa 346 Sub. 2	Interno		180	155	180
	-	-			
	TOTALE				180 mq

Foglio 11 P.IIa 346 Sub. 3	-		-	-	-
	Esterno (escluse aree pavimentate di accesso agli appartamenti)	678			67.8
	TOTALE				68 mq

Per determinare il valore degli immobili si è fatto ricorso al cd. **“metodo sintetico comparativo”** che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. In particolare lo scrivente ha svolto **indagini di mercato**, direttamente e personalmente presso agenzie immobiliari e consultando annunci su internet (siti delle agenzie e siti di compravendite fra privati), riscontrando i seguenti **prezzi medi unitari** per “epoca”/condizioni della costruzione (edifici costruiti in cemento armato):

- **usato RECENTE (anni '90-2010) o recentemente RISTRUTTURATO:** 800 €/mq;

Poi facendo riferimento anche ai valori indicati dall'OMI (**“Osservatorio del Mercato Immobiliare”, banca dati dell'Agenzia delle Entrate**), considerando la zona, il tipo di edificio, le ottime rifiniture interne e lo stato conservativo generale (più che buono, perché il fabbricato è stato comunque oggetto di modifiche e ristrutturazioni interne), si è individuato il seguente **prezzo unitario**:

- **abitazioni civili – stato conservativo BUONO:** 700 €/mq (“forbice” OMI: 580-780 €/mq)

Dalla media fra quest'ultimo valore e quello di mercato si ottiene un **valor medio di 750 €/mq**. Questo valore è stato impiegato come **prezzo unitario per determinare il valore “teorico”** (di partenza) delle due uu.ii. di cat. A/2 (ovvero le abitazioni).

I valori “teorici” delle singole abitazioni sarebbero rispettivamente:

Foglio 11, Particella 346, Subalterno 5 (p. T-1, Sup.Comm. 163 mq)	→	€ 122.250,00
Foglio 11, Particella 346, Subalterno 4 (p. T, Sup.Comm. 159 mq)	→	€ 119.250,00

Per il valore “teorico” del magazzino invece, non avendo possibilità di fare comparazioni di mercato, si è fatto riferimento ai soli valori OMI:

- **box – stato conservativo OTTIMO:** 440 €/mq (“forbice” OMI: 390-440 €/mq)

ottenendo questo **valore “teorico”**:

Foglio 11, Particella 346, Subalterno 3 (p. S.I., Sup.Comm. 180 mq)	→	€ 79.200,00
---	---	-------------

La corte comune (u.i. “graffata” all'intero fabbricato) si è ritenuto di considerarla come una pertinenza delle altre uu.ii. Quindi sono stati fatti i seguenti calcoli:

- **superficie commerciale “ragguagliata”,** considerando la corte come un giardino di pertinenza (10% della sua superficie):
 $S_{ragguagl} = S \times 0,10 = 68 \text{ mq};$
- **prezzo unitario,** ricavato tramite media pesata dei prezzi medi delle abitazioni (Ab1, Ab2) e del magazzino (Mag):
 $P_{corte} = [(S_{commAb1} \times P_{med1} + S_{commAb2} \times P_{med2} + S_{commMag} \times P_{medMag}) / (S_{commAb1} + S_{commAb2} + S_{commMag})] = 639 \text{ €/mq}$

Conseguentemente si è ottenuto questo **valore "teorico"**:

Foglio 11, Particella 346, Subaltemo 2 (corte, Sup.Comm. "ragguagliata" 68 mq) → **€ 42.976,00**

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile aderente alla realtà, si è poi proceduto a correggere i sopraindicati "valori teorici" (tramite appunto coefficienti correttivi) tenendo conto di:

- I. **Stato uso e manutenzione;**
- II. **Stato di possesso.**

La prima di queste correzioni è stata valutata alla luce dello stato di manutenzione che è apparso "buono" riguardo tutte le uu.ii. (funzionanti e funzionali già nello stato attuale). Al magazzino è stato applicato un coefficiente correttivo positivo (1,3) per tenere conto della trasformazione - benché priva di autorizzazioni - in abitazione. Modifica ottenuta con una serie di lavori che ha reso gli ambienti vivibili (come di fatto lo sono grazie sia all'altezza interpiano sia alle nuove aperture) e molto gradevoli (servizi e accessori sono di pari qualità rispetto alle abitazioni dei piani soprastanti).

La seconda correzione contempla il fatto che tutti e quattro gli immobili sono effettivamente occupati dall'esecutata, dal coniuge e dai nuclei familiari dei due figli (uno dei quali risulta anche ivi residente). Pertanto si è prevista una riduzione del 10% del valore teorico.

Si è ricavato il "valore teorico corretto" di ciascuna u.i. tramite il seguente calcolo:

- $V_{corr} = V_{teo} \times C_{tot}$

La somma dei singoli valori ha fornito **"valore teorico corretto" dell'intero lotto:**

$V_{corr.LOTTO} = € 349.120,80$

Per concludere, sono state effettuate delle stime relative alle **SPESE PER REGOLARIZZARE LE UU.II.**, ovvero:

- **Spese di Sanatoria (solo sanzioni):**
€ 5.160 (già descritte nella risposta R.4);
- **Spese per Lavori di "messa a norma" (movimento terra, interventi su muri, scale, ecc.):**
stimate prudenzialmente in circa 20.000 euro, tenuto conto dei "pesanti" interventi edilizi fatti in assenza di autorizzazione e di collaudo (riduzione interrimento edificio e costruzione di scale e muretti in c.a.);
- **Spese rifacimento tetto (ricoperto con lastre di amianto):**
stimate orientativamente in circa € 18.000. Considerando €12.000 per il rifacimento completo (comprensivo di coibentazione e di rimozione/smaltimento amianto) e €6.000 per cantiere/ponteggio;
- **Spese Tecniche (professionista iscritto ad un ordine):**
stimate orientativamente in circa € 7.000, per la progettazione e la direzione lavori relativi alle opere in c.a. (quelle già presenti sono abusive e vanno verificate/autorizzate/collaudate) e per il rifacimento del tetto, oltre agli adempimenti previsti per le pratiche edilizie (incluse le cd. "sanatorie edilizie"), ecc.

Decurtando di tutte queste spese il “valore teorico corretto” dell'intero lotto si è ottenuto il seguente valore definitivo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO (in cifra tonda):	€ 299.000,00
---	---------------------

Si rimanda per maggiori dettagli alla **tabella riassuntiva allegata (ALL.07 - Tabella Calcolazioni Valori di Stima).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.10 “FORMARE LOTTI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE”.

Come già detto nella risposta R.1 il fabbricato, benché sia suddiviso (strutturalmente e catastalmente) nelle tre suddette uu.ii., a parere di questo CTU, va considerato - insieme alla corte comune (subalterno '3') - come un unico compendio, per motivi di commerciabilità ma anche di opportunità: infatti un acquirente difficilmente investirebbe in un singolo immobile facente parte di un edificio nato come “unifamiliare” (e poi suddiviso per esigenze abitative dei membri della medesima famiglia), in quanto potrebbero facilmente sorgere problematiche relative alla condivisione delle varie parti comuni (gli accessi, le scale, la corte, ecc.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.11 “ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI”.

Durante il sopralluogo (v. allegato “ALL.04”) è stato accertato che tutti i beni oggetto di stima (incluso il magazzino – arbitrariamente “allestito” in modo da poter essere abitato) risultano **OCCUPATI dall'Esecutata, dal coniuge e dai figli conviventi.**

Da un'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza **NON risultano attivi contratti di fitto, di comodato d'uso o di altro genere relativamente alle suddette uu.ii.**

Dalla consultazione dei **certificati storici di residenza** (v. ALL.02) è risultato che **gli occupanti gli immobili, nonché il Sig. Francesco Vena, risultano essere tutti residenti presso il fabbricato in questione tranne il Sig. Alessandro Vena.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.12 “EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ”.

I beni in questione **NON** sono soggetti a simili procedure.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.13 “PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA”.

Si rimanda agli allegati “ALL.05 – Fotografie” e “ALL.06 – Elaborati grafici”.

R.14 “DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO”.

Si rinvia a foglio riassuntivo a parte, redatto secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

R.15 “RELAZIONE IN VERSIONE COI NOMINATIVI OSCURATI”.

Nel rispetto della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008 (G.U. n.47 del 25/2/2008), tramite deposito telematico, si trasmette altresì copia della presente relazione in versione “nominativi oscurati” (per la pubblicazione).

IV. CONCLUSIONI.

Conclusioni alle quali si è giunti per gli immobili oggetto dell'esecuzione:

- Risultano intestati all'Esecutata e al coniuge (uniti in matrimonio dall'anno 1969).
- Alla data del sopralluogo sono risultati tutti OCCUPATI dall'Esecutata, dal coniuge e dai figli conviventi.
- Le uu.ii. Sub.5 e Sub.4 risultano registrate al Catasto ma non al Comune, poiché la pratica dei lavori del 2008 non è andata a buon fine ed occorrerà quindi un nuovo progetto per concludere l'iter burocratico.
- Il compendio degli immobili pignorati risulta gravato da numerose e varie DIFFORMITÀ EDILIZIE, le

quali richiederanno pratiche tecnico-burocratiche e lavori di sanatoria, con spese dell'ordine di 30.000€, escluso il rifacimento del tetto (presenti lastre di amianto).

- L'u.i. Sub.2 (magazzino) è stata "allestita" ad abitazione in ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE. Grazie all'altezza interpiano (di circa 2,90 m) e alla realizzazione di aperture, pareti divisorie e servizi igienici, sono stati ottenuti degli ambienti vivibili e molto gradevoli (che di fatto sono abitati). Poiché per il fabbricato è stata sfruttata la volumetria edificabile, **verosimilmente per questo immobile non si potrà ottenere il cambio di destinazione d'uso**.
- L'u.i. Sub.3 (corte comune) rappresenta - catastalmente ed effettivamente - una pertinenza delle altre uu.ii.
- Lo scrivente ritiene sia preferibile procedere alla **vendita delle uu.ii. in un LOTTO UNICO**.

Ritenendo di aver concluso l'incarico affidato, ringrazio l'Ill.mo Sig. Giudice della fiducia riposta e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cosenza, 30 ottobre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegati:

- ALL.00 – Decreto di fissazione udienza e di nomina perito
- ALL.01 – Documentazione catastale e immobiliare
- ALL.02 – Documentazione anagrafica
- ALL.03 – Documentazione tecnico-urbanistica
- ALL.04 – Verbale di sopralluogo
- ALL.05 – Fotografie
- ALL.06 – Elaborati grafici
- ALL.07 – Tabella calcolazioni valori di stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it