

TRIBUNALE DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183/2011 N.R.G.E.

Creditore procedente: Italfondario S.p.a.

Debitori: e

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giovanni Capalbo

Arch. Giovanni Capalbo
via Rodotà n° 43 – 87100 COSENZA
Tel. 0984.1812680 – 380.3082700

INDICE

1. Premessa	pag. 1
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 1
2.1. <i>Accertamenti iniziali</i>	<i>pag. 2</i>
2.2. <i>Accesso ai luoghi</i>	<i>pag. 2</i>
3. Risposte ai quesiti	pag. 3
<i>quesito 1</i>	<i>pag. 3</i>
<i>quesito 2</i>	<i>pag. 5</i>
<i>quesito 3</i>	<i>pag. 5</i>
<i>quesito 4</i>	<i>pag. 6</i>
<i>quesito 5</i>	<i>pag. 12</i>
<i>quesito 6</i>	<i>pag. 13</i>
<i>quesito 7</i>	<i>pag. 13</i>
<i>quesito 8</i>	<i>pag. 13</i>
<i>quesito 9</i>	<i>pag. 14</i>
<i>quesito 10</i>	<i>pag. 15</i>
<i>quesito 11</i>	<i>pag. 15</i>
<i>quesito 12</i>	<i>pag. 16</i>
<i>quesito 13</i>	<i>pag. 16</i>
<i>quesito 14</i>	<i>pag. 17</i>
<i>quesito 15</i>	<i>pag. 22</i>
Conclusioni	pag. 25

ALLEGATI

- Allegato 1:* Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2:* Documentazione fotografica;
- Allegato 3:* Elaborati planimetrici redatti sulla base del rilievo metrico;
- Allegato 4:* Documentazione catastale;
- Allegato 5:* Documentazione relativa alle indagini eseguite presso il Comune di Marano Marchesato;
- Allegato 6:* Descrizione riepilogativa beni pignorati.

1. PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa F. Goggiamani, con ordinanza del 14 gennaio 2013, ha nominato il sottoscritto arch. Giovanni Capalbo, con studio in Cosenza alla via Rodotà n°43, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 07/2011 del R.G.E., promossa da **Italfondiaro SPA** contro il **Sig.** e la **Sig.ra** ; il giuramento di rito avveniva nella successiva udienza del 19 marzo 2013.

La procedura suddetta, come da documentazione in atti, è riferita al pignoramento dei seguenti beni:

- 1) **Porzione immobiliare** sita nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla via Curcio n.179 e 180, composta da piano Terra, piano primo e piano secondo.

Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno dei Sig.ri e

Estremi catastali:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	115	4	MARANO PRINCIPATO VIA CURCIO N. 179 E 180	A/3	2	8 vani	Euro 413,17

- 2) **Porzione immobiliare** sita nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla via Curcio n.178, composta da piano Terra, piano primo e piano secondo.

Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno dei Sig.ri e

Estremi catastali:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	115	5	MARANO PRINCIPATO VIA CURCIO N. 178	A/3	2	6 vani	Euro 309,87

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1. ACCERTAMENTI INIZIALI

Al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, sono state condotte specifiche indagini presso i seguenti Uffici Pubblici:

(a) Agenzia del Territorio – N.C.E.U. :

Documentazione acquisita (*cf. Allegato 4*):

- N° 2 Visure immobili (Appartamenti);
- Planimetrie catastali fabbricati.

(b) Comune di Marano Marchesato (CS):

Documentazione acquisita (*cf. Allegato 5*):

- Attestato Ufficio Tecnico Comunale prot. 3310 del 13.05.2013;
- Certificato di Residenza sig. ;
- Certificato di Residenza sig.ra .

2.2. ACCESSO AI LUOGHI

L'inizio delle operazioni peritali, come comunicato alle parti con raccomandate A/R, è stato inizialmente fissato per il giorno 04 maggio 2013 alle ore 09:30.

Seguiva comunicazione tramite Posta Elettronica Certificata dell'Avv. Piero Funari che, per conto del sig. , chiedeva una nuova convocazione a causa di indisponibilità degli esecutati per il giorno stabilito e conseguente impossibilità ad accedere ai luoghi; veniva quindi prevista una ulteriore

convocazione delle parti per il giorno 10 maggio 2013, dandone comunicazioni a tutti i soggetti coinvolti.

In quella data, come risultante dal Verbale di sopralluogo (*cf. Allegato 1*), accedevo ai locali oggetto dell'esecuzione esaminandoli attentamente e acquisendo tutte quelle informazioni ritenute utili per gli accertamenti richiesti; si è inoltre provveduto ad eseguire il rilievo metrico dei locali ed a realizzare idoneo dossier fotografico (*cf. Allegato 2*).

Nei giorni successivi sono state esaminate tutte le informazioni raccolte confrontandole con quanto indicato negli atti processuali e con la situazione reale; inoltre, sulla base dei dati metrici rilevati durante le fasi di accesso ai luoghi, si è provveduto alla stesura degli elaborati grafici degli immobili riportanti l'effettiva composizione dei beni (*cf. Allegato 3*).

3. RISPOSTE AI QUESITI

- (1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei 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 rispondendo ai seguenti quesiti relativamente per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

Nella documentazione in atti sono presenti:

- *Nota di iscrizione ipotecaria* R.G. n. 18106 - R.P. n. 7085 - presentazione n. 71 del 14/05/2005, a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.a. e contro _____, riferita ad entrambi gli immobili oggetto della procedura.
- *Nota di trascrizione pignoramento* R.G. n. 17912 - R.P. n. 12336 - presentazione n. 64 del 24/06/2011, a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.a. e contro _____ e _____, riferita ad entrambi gli immobili oggetto della procedura e completa di certificazione dell'Ufficio del Territorio di Cosenza datata 27/06/2011.
- *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale* a firma del Notaio Stefano Camilleri, riferito al solo immobile sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla via Curcio n.179 e 180, censito al foglio 3, particella 115, sub 4.

La Certificazione dell'Ufficio del Territorio di Cosenza del 27/06/2011 attesta che, nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento oggetto della presente relazione ed in particolare dalla data del 24/06/1991, non figurano trascritti altri provvedimenti immobiliari relativamente ad entrambi gli immobili oggetto di procedura.

Il certificato notarile contiene tutte le informazioni riguardanti le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, la storia ipotecaria e l'elenco delle formalità, iscrizioni e trascrizioni, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento **con riferimento ad uno solo degli immobili pignorati** (unità immobiliare censita al foglio 3, particella 115, sub 4).

In base a quanto esposto non si rileva alcuna mancanza o inidoneità della documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 c.p.c. per l'immobile sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla via Curcio n.179 e 180, censito al foglio 3 - particella 115 - sub 4; la documentazione relativa all'altro immobile

d'interesse, sito nello stesso comune Comune alla via Curcio n.178 e censito al foglio 3 - particella 115 – sub 5, è stata integrata e completata dal sottoscritto CTU attraverso l'acquisizione della visura catastale (*cf. Allegato 4*).

(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).*

- *Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento* iscritta il 13 maggio 2005, Rep. n. 47709/7326, R.G. n. 18106 - R.P. n. 7085, a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.a. e contro _____ e _____, riferita ad entrambi gli immobili oggetto della procedura.
- *Pignoramento immobiliare* iscritto il 24 giugno 2011, R.G. n. 17912 - R.P. n. 12336 - presentazione n. 64 del 24/06/2011, a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.a. e contro _____ e _____, riferita ad entrambi gli immobili oggetto della procedura e completa di certificazione dell'Ufficio del Territorio di Cosenza datata 27/06/2011.

(3) *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

All'Agenzia del Territorio di Cosenza, oltre le visure attuali per immobile, sono stati acquisiti i seguenti elaborati considerati necessari per una esaustiva identificazione e descrizione dei beni (*cf. Allegato 4*):

- Planimetrie catastali dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 3 del Comune di Marano Marchesato, particella 115, subalterno 4;

- Planimetrie catastali dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U al Foglio 3 del Comune di Marano Marchesato, particella 115, subalterno 5.

Non è stato acquisito alcun Certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare.

(4) Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Gli immobili di interesse sono localizzati in pieno centro abitato di Marano Marchesato, paese collinare della zona denominata "Serre Cosentine" ubicata nel versante interno della Catena Costiera Paolana, a circa 11 km dal capoluogo di provincia, raggiungibile mediante strade varie che passano attraverso il territorio del confinante Comune di Castrolibero; il più vicino svincolo autostradale è proprio quello di Cosenza, ove è presente anche la stazione ferroviaria, mentre l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme dista circa 70 km ed è raggiungibile tramite la stessa autostrada.

Le unità immobiliari sono situate alla via Galileo Galilei (ex Via Curcio, modificata a seguito di variazioni della toponomastica), e rappresentano due porzioni di un medesimo fabbricato di proprietà non esclusiva, articolato su tre livelli e collegato alla via pubblica attraverso un percorso carrabile ed un percorso pedonale mediante una lunga scalinata che sbocca direttamente sulla centrale Via Curcio.

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è realizzato in muratura di pietrame e solaio in latero-cemento, con copertura a doppia falda in laterizio; in una seconda fase è stato realizzato un ampliamento mediante struttura portante in laterizio, identificabile negli elaborati planimetrici per il ridotto spessore della muratura portante, e la messa in opera di solai in latero-cemento.

Le specifiche delle singole unità immobiliari sono di seguito riportate:

- **Unità immobiliare in Marano Marchesato alla via Galileo Galilei n° 14/16 (ex Via Curcio 179/180), censita al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio n. 3, particella 115, sub 4.**

Si evidenzia che, a seguito di variazioni della toponomastica, l'indirizzo attuale dell'immobile risulta essere "Via Galileo Galilei N°14/16", differente da quello indicato nella documentazione in atti e nella documentazione catastale.

L'appartamento di interesse si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano I e piano II) collegati mediante scala interna in muratura, per una superficie totale calpestabile di 176,40 m² circa, oltre 9,74 m² ca relativi alla scala interna e 4,40 m² ca. relativi ai balconi; l'accesso avviene attraverso due portoni d'ingresso collocato ai civici n° 14 e 16 che affacciano direttamente sul marciapiede comunale antistante.

L'organizzazione complessiva è la seguente:

- Piano Terra: ingresso principale che immette sul corridoio che conduce ad una ampia cucina con camino e con ripostiglio a servizio ricavato nel vano sotto scala e successivo soggiorno con ulteriore portone che affaccia sulla via pubblica; in prossimità dell'ingresso principale presente il bagno e la scala interna in muratura per l'accesso ai piani superiori.
- Piano Primo: costituito da due locali ovvero un ampio salone ben rifinito dal quale si raggiunge la successiva stanza da letto; la scala interna per accedere al

piano superiore è leggermente decentrata rispetto a quella sottostante ed è raggiungibile mediante il passaggio da un piccolo pianerottolo intermedio.

- Piano Secondo: lungo corridoio “a elle” con il ramo laterale che conduce al bagno e quello frontale che consente di raggiungere progressivamente una stanza da letto singola con balcone, un locale adibito a studio ed una ampia camera da letto matrimoniale con balcone.

A pertinenza dell'appartamento si individua un sottotetto non abitabile raggiungibile esclusivamente tramite una botola ma in assenza di scale fisse; non è stato possibile accedere a suddetto locale che, in base a quanto riferito dal sig. in fase di sopralluogo, risulta inutilizzato e si presenta allo stato rustico senza pavimentazione, con pareti non intonacate e di altezza ridottissima.

La pavimentazione è in marmo nei vani principali di quasi tutta la struttura e in mattonelle di ceramica nelle camere della zona notte al secondo piano e nei locali bagno; gli intonaci interni sono del tipo civile liscio tinteggiato, nei locali adibiti a cucina e servizi igienici le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche.

I portoni d'ingresso sono realizzati in legno il principale, legno e vetro il secondario, gli infissi interni in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno con persiane del tipo “alla romana”.

L'impianto elettrico ed idrico sono regolarmente funzionanti, mentre è assente l'impianto citofonico; per il riscaldamento degli ambienti esistono due diversi impianti autonomi ad elementi radianti:

- Impianto a servizio del piano terra, collegato al termocamino del locale cucina;
- Impianto a servizio del piano primo, alimentato a GPL mediante bombolone posto in un piccolo fondo in prossimità dell'abitazione ma non facente parte di essa.

L'unità immobiliare, originariamente realizzata in muratura di pietrame e travi in legno, è stata successivamente ampliata mediante una struttura in laterizio e solai in latero- cemento; la finitura esterna è in intonaco tinteggiato e zoccolatura in pietra, utilizzata poi anche per la cornice dei portoni.

Le parti strutturali non presentano lesioni o deficienze tali da compromettere la stabilità complessiva e lo stato generale di manutenzione e di conservazione è da ritenersi buono.

L'unità abitativa confina con l'altra unità immobiliare oggetto di procedura e con la via pubblica, l'affaccio è su due lati (est e ovest) con vista su proprietà di altra ditta e sulla via pubblica.

Non risulta costituito alcun Condominio e non risultano esistenti parti comuni.

Gli estremi catastali attuali sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	115	4	MARANO PRINCIPATO VIA CURCIO N. 179 E 180	A/3	2	8 vani	Euro 413,17

➤ **Unità immobiliare in Marano Marchesato alla via Galileo Galilei n° 18 (ex Via Curcio 178), censita al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio n. 3, particella 115, sub 5.**

Come già anticipato, le intercorse variazioni della toponomastica hanno comportato la modifica dell'indirizzo attuale dell'immobile che risulta essere "Via Galileo Galilei n°18", differente da quello indicato nella documentazione in atti e nella documentazione catastale.

L'appartamento di interesse si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano I e piano II) collegati mediante scala interna in muratura, per una superficie totale calpestabile di 121,97 m² circa, oltre 8,75 m² ca relativi alla scala interna e 5,86 m²

ca. relativi ai balconi; l'accesso avviene attraverso il portone d'ingresso collocato al civico n° 18 che affaccia direttamente sul marciapiede comunale antistante.

L'organizzazione complessiva è la seguente:

- Piano Terra: ingresso diretto nel locale cucina, in cui è posizionato il camino angolare, e ripostiglio a servizio ricavato nel vano sotto scala; lateralmente presente scala interna in muratura che, attraverso un percorso "a elle", conduce ai piani superiori.
- Piano Primo: salone molto ampio con balcone e soggiorno, tra loro direttamente comunicanti attraverso una grande apertura, locale bagno in mediocri condizioni d'uso e manutenzione, accessibile dal pianerottolo intermedio della scala interna di collegamento col piano superiore.
- Piano secondo: completamente mansardato con stanza da letto matrimoniale avente accesso frontale rispetto alla scala interna e ulteriori due locali concepiti come stanza da letto ma attualmente adibiti a deposito, in pessime condizioni di uso e manutenzione e con intonaco a vista. Nella stanza da letto presente un portoncino che permette lo sbocco all'esterno ma senza che sia presente alcun balcone o elemento aggettante, rappresentando di fatto un'apertura che dà su un vuoto.

La pavimentazione è in cotto nei vani principali ed in piastrelle di ceramica al piano secondo e per i servizi igienici, gli intonaci interni sono del tipo civile liscio che si presenta tinteggiato al piano terra e al piano primo, senza tinteggiatura in buona parte del secondo piano; nei locali adibiti a cucina e servizi igienici le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche. La finitura esterna è in intonaco tinteggiato e zoccolatura in pietra, utilizzata anche per la cornice del portone d'ingresso.

Il portone d'ingresso è realizzato in vetro e alluminio, gli infissi interni in legno tamburato e gli infissi esterni sono alluminio con persiane del tipo "alla romana".

L'impianto elettrico ed idrico sono regolarmente funzionanti, mentre è assente l'impianto citofonico; per il riscaldamento degli ambienti è assente un impianto strutturato e viene utilizzato esclusivamente un camino a legna collocato nel locale cucina al piano terra.

L'unità immobiliare è interamente in muratura di pietrame e travi in latero-cemento e le varie parti strutturali non presentano lesioni o deficienze tali da compromettere la stabilità complessiva; lo stato generale di manutenzione e di conservazione è da ritenersi mediocre.

All'interno dell'appartamento si rilevano consistenti tracce di umidità (*cf. Documentazione fotografica*) certamente non riconducibili a fenomeni di condensa o di risalita, ma piuttosto a probabili infiltrazioni di acque meteoriche dal manto di copertura con interessamento delle superfici limitrofe.

Il tutto è evidente nei locali del piano secondo ove la diffusione dell'umido ha determinato ampi segni di degrado delle superfici e formazione di muffe che comportano una netta diminuzione del comfort abitativo e conseguenze negative sulla salubrità e l'igiene degli ambienti, motivi per cui si rende opportuno prevedere adeguati interventi tecnici risolutivi.

L'unità abitativa confina con l'altra unità immobiliare oggetto di procedura, con unità immobiliare di ditta terza e con la via pubblica, l'affaccio è su due lati (est e ovest) con vista su proprietà di altra ditta e sulla via pubblica.

Non risulta costituito alcun Condominio e non risultano esistenti parti comuni.

Gli estremi catastali attuali sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	115	5	MARANO PRINCIPATO VIA CURCIO N. 178	A/3	2	6 vani	Euro 309,87

(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.

L'indirizzo dei beni oggetto di pignoramento indicato nella documentazione in atti e nella documentazione catastale non coincide con quello effettivo constatato durante il sopralluogo, presentando variazioni che riguardano sia la denominazione della via e sia i numeri civici: in particolare:

- L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio n. 3 - particella 115 - sub 4, inizialmente associata all'indirizzo "Via Curcio n° 179/180" risulta ora identificata dall'indirizzo "Via Galileo Galilei N°14/16";
- L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio n. 3 - particella 115 - sub 5, inizialmente associata all'indirizzo "Via Curcio n° 178" risulta ora identificata dall'indirizzo "Via Galileo Galilei N°18.

Il tutto trova conferma nella documentazione acquisita al Comune di Marano Marchesato:

1. Nella nota del Comune di Marano Marchesato Prot. 3310 del 13/05/2013 (*cf. Allegato 5*) in materia di pratiche edilizie, le particelle catastali oggetto di procedura, esplicitamente richiamate, vengono associate ai nuovi indirizzi;

2. Nei certificati di residenza degli esecutati (*cf. Allegato 5*), che risiedono negli immobili di interesse così come verrà meglio specificato successivamente, viene indicata la nuova toponomastica esplicitando anche il vecchio indirizzo (via Galileo Galilei, ex Via Curcio).

In base a quanto esposto, nonostante le variazioni della toponomastica comunale, le informazioni contenute nel pignoramento possono essere certamente considerate idonee ad identificare univocamente i beni oggetto di procedura.

- (6) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Analizzando l'attuale situazione catastale degli immobili, come già ampiamente trattato, è emersa la non corrispondenza tra gli indirizzi attuali degli immobili oggetto di procedura e gli indirizzi indicati nella documentazione catastale, a seguito di variazioni della toponomastica che hanno interessato sia la denominazione della via e sia i numeri civici.

La revisione dei dati catastali, tuttavia, non è stata possibile in quanto l'Agenzia del Territorio non dispone attualmente di tutte le informazioni aggiornate inerenti alla toponomastica del Comune di interesse, informazioni da ritenersi propedeutiche alla rettifica richiesta; per tali motivi gli estremi catastali rimangono invariati.

- (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 dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Come da nota del Comune di Marano Marchesato Prot. 3310 del 13/05/2013, rilasciata a seguito di istanza presentata dal sottoscritto CTU, non è stata individuata alcuna pratica edilizia (Autorizzazioni e Concessioni) riferita agli immobili in argomento e non risultano presentate pratiche di alcuno dei condoni edilizi; per tali motivi, quindi, non esistono atti risalenti alla edificazione a cui far riferimento; il tutto è da attribuirsi all'età del fabbricato che, come già accennato, risale ad un periodo storico precedente all'adozione di strumenti urbanistici.

Le ulteriori ricerche effettuate, inoltre, hanno evidenziato che non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti, di disposizione o acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

(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.

Valutate le caratteristiche e l'organizzazione dei beni pignorati, al fine di favorire una più agevole vendita, si ritiene opportuno proporre due distinti lotti:

» **LOTTO N°1:**

Unità immobiliare in Marano Marchesato alla via Galileo Galilei n° 14/16 (ex Via Curcio 179/180), censita al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio n. 3, particella 115, sub 4.

Superficie calpestabile 176,40 m² ca. oltre 9,74 m² ca. scala interna e 4,40 m² ca di balconi.

➤ **LOTTO N°2:**

Unità immobiliare in Marano Marchesato alla via Galileo Galilei n° 18 (ex Via Curcio 178), censita al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio n. 3, particella 115, sub 5.

Superficie calpestabile 121,97 m² circa, oltre 8,75 m² ca di scala interna e 5,86 m² ca. di balconi.

(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 previsto 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.

Ognuno dei due immobili oggetto di procedura appartiene al sig. _____ e alla sig.ra _____, eseguiti, ciascuno con una quota pari ad 1/2 di piena proprietà: non risultano pignorate quote immobiliari indivise.

(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 anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti locazione; qualora risultino registrati 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.

(12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

In sede del sopralluogo si è constatato che:

- L'unità immobiliare sita in Marano Marchesato in via Galileo Galilei n° 14/16 (ex Via Curcio 179/180), censita al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio n. 3, particella 115, sub. 4, è occupata in tutte la sue parti dal sig. e dal suo nucleo familiare;
- L'unità immobiliare sita in Marano Marchesato in via Galileo Galilei n° 18 (ex Via Curcio 178), censita al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio n. 3, particella 115, sub. 5, è occupata in tutte la sue parti è occupata in tutte la sue parti dalla sig.ra .

Ne consegue che gli immobili sono da considerarsi liberi da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo e di ciò si è tenuto conto in fase di stima del valore del compendio.

(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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Come da nota del Comune di Marano Marchesato Prot. 3310 del 13/05/2013, (cfr. Allegato 5) rilasciata a seguito di istanza presentata dal sottoscritto CTU, per gli immobili oggetto di procedura non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri

di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici.

Le ulteriori ricerche effettuate, confermate anche del sig. _____ in fase di sopralluogo, hanno evidenziato che non risulta mai costituito Condominio e, conseguentemente, non vi sono oneri di natura condominiale e non esistono limitazioni legali, servitù o vincoli di qualsiasi genere.

(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 ed 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 forfetario del 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.

La valutazione degli immobili sarà effettuata applicando il *criterio del valore di mercato* che definisce la più probabile quantità di denaro ottenibile dalla compravendita del bene nel mercato attuale; l'opportunità di tale scelta è dettata dal fatto che i beni di tale tipologia, spuntano sul mercato reale quotazioni molto più consistenti rispetto a quelle ottenibili facendo riferimento ai valori calcolati mediante l'utilizzo delle rendite catastali.

Il procedimento adottato è quello *sintetico-comparativo diretto* basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine, ma tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche, e sviluppata su dati derivanti da fonti differenziate: indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato, Valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valutazioni delle agenzie immobiliari, informazioni ottenute tramite uffici tecnici, conoscenze professionali e di operatori del settore edilizio.

Valutate le informazioni raccolte nel corso dell'indagine, individuate le variabili che influenzano il valore di mercato e considerate le peculiarità degli alloggi in oggetto, la tipologia di struttura con grossi spessori della muratura portante e la particolare collocazione nel pieno centro del paese, si ritiene ragionevole applicare per immobili con queste caratteristiche, un valore unitario di mercato base pari a 660,00 €/m².

La misura della *Superficie commerciale* (S_C) è stata effettuata sommando il contributo relativo alla *Superficie residenziale* (S_R) e quello relativo alla *Superficie non residenziale* (S_{NR}):

$$S_C = S_R + S_{NR}$$

In particolare la *Superficie residenziale* (S_R) è valutata considerando:

- (a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori, calcolato comprendendo le superfici delle murature, le tramezzature, i pilastri, gli sguinci, i vani di porte e finestre, gli elementi interni di collegamento verticale;
- (b) la superficie delle pareti portanti perimetrali, se adiacenti ad altra unità immobiliare e/o a parti comuni, computate al 50 %.

Si specifica che eventuali locali (principali o accessori) ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1.50 m, non entrano nel computo della superficie.

In riferimento alle superfici della murature, trattandosi di costruzioni molto datate caratterizzate da un grosso spessore degli elementi portanti, si è ritenuto opportuno computarne la consistenza fino ad un massimo di 50 cm al fine di limitare il “peso” dei muri stessi nel calcolo della superficie commerciale.

La *Superficie non residenziale (S_{NR})* è invece valutata applicando alle superfici secondarie specifici coefficienti di differenziazione che, nel caso in esame, riguardano:

Spazi accessori	Coefficienti di differenziazione
Balconi e terrazzi scoperti di pertinenza esclusiva	0,30

Il calcolo è stato effettuato separatamente per i due immobili:

- › **Lotto n° 1: Unità immobiliare in Marano Marchesato alla via Galileo Galilei n° 14/16 (ex Via Curcio 179/180), censita al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio n. 3, particella 115, sub 4.**

La consistenza commerciale (*S_{CI}*) dell’immobile è la seguente:

Superficie residenziale (S _R)	258,88 m ²
Superficie non residenziale (S _{NR})	4,40 x 0,30 = 1,32 m ²
Consistenza commerciale S_{CI}	260,20 m²

Considerato il buon livello delle rifiniture, i particolari costruttivi e lo stato di conservazione, elementi in grado di aumentare l’appetibilità del bene, si ritiene applicabile il valore unitario di mercato base prima determinato; il valore di mercato del bene pignorato (VM₁) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale calcolata:

Valore unitario (€/m ²)	Superficie commerciale Sc ₁ (m ²)	Valore di mercato VM ₁ (€)
660,00	260,20	171.732,00

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Come richiesto, è necessario considerare una riduzione forfetaria del 15% del valore reale che tiene conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della assenza di garanzia per vizi occulti.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	171.732,00
Riduzione forfetaria del 15%	- €	25.759,80
PREZZO BASE	€	145.972,20
PREZZO BASE IN CIFRA TONDA	€	146.000,00

- **Lotto n° 2: Unità immobiliare in Marano Marchesato alla via Galileo Galilei n° 18 (ex Via Curcio 178), censita al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio n. 3, particella 115, sub 5.**

La consistenza commerciale (Sc₂) dell'immobile è la seguente:

Superficie residenziale (S _R)	173,66 m ²
Superficie non residenziale (S _{NR})	5,86 x 0,30 = 1,76 m ²
Consistenza commerciale Sc₂	175,42 m²

Il livello medio delle rifiniture, la particolare distribuzione degli ambienti e il mediocre stato di conservazione, specie con riferimento al piano secondo, incidono negativamente sul valore unitario di mercato base precedentemente individuato determinandone una riduzione che porta ad un valore unitario stimato in 630,00 €/m²; il valore di mercato (VM₂) del bene pignorato è:

Valore unitario (€/m ²)	Superficie commerciale Sc ₂ (m ²)	Valore di mercato VM ₂ (€)
630,00	175,42	110.514,60

Il valore ottenuto è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Nello specifico sussistono delle condizioni delle quali è necessario tener conto in quanto influenzano negativamente il valore spuntato dal bene sul mercato; il riferimento è alla forte di presenza di umidità in alcuni ambienti che, come indicato nella descrizione dell'immobile, sta determinando un degrado delle strutture interessate compromettendone il comfort abitativo, con ripercussioni sulla salubrità e l'igiene degli ambienti, per cui si rende necessario prevedere adeguati interventi tecnici mirati alla risoluzione delle problematiche.

In particolare, ritenendo che il tutto sia riconducibile a fenomeni di infiltrazione delle acque meteoriche dal manto di copertura, si valuta che gli interventi edilizi necessari siano di modesta entità e stimabili a corpo in € 3.000,00 comprensivi delle spese tecniche e dei costi relativi all'istruttoria delle pratiche associate.

In definitiva, il valore di mercato inizialmente calcolato e riferito alle condizioni ordinarie, dovrà subire la detrazione specifica e, successivamente, la

riduzione forfetaria del 15% del valore reale per arrivare alla determinazione del prezzo base.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	110.514,60
Costi da sostenere per lavori edili (problemi di infiltrazione acque meteoriche dal manto di copertura)	- €	3.000,00
VALORE COMMERCIALE REALE	€	107.514,60
Riduzione forfetaria del 15%	- €	16.127,19
PREZZO BASE	€	91.387,41
PREZZO BASE IN CIFRA TONDA	€	91.500,00

(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 di 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.

Seguono fogli riassuntivi.

LOTTO N°1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare con accesso indipendente localizzata nel Comune di Marano Principato (CS) alla via Galileo Galilei n. 14-16 in fabbricato di proprietà non esclusiva, collegata alla via pubblica attraverso un percorso carrabile ed una lunga scalinata, organizzata su tre livelli, caratterizzata da finiture di livello medio e da un buono stato di conservazione.

Configurazione:

- Piano Terra: ingresso principale con corridoio, ampia cucina con camino e ripostiglio, soggiorno con portone su via pubblica, bagno e scala interna in muratura per l'accesso ai piani superiori.
- Piano Primo: grande salone con buone rifiniture da cui si accede alla successiva stanza da letto, scala interna di collegamento al piano superiore raggiungibile mediante il passaggio da un piccolo pianerottolo intermedio.
- Piano Secondo: ampia camera da letto matrimoniale con balcone, stanza da letto singola con balcone, studio e bagno, raggiungibili percorrendo un lungo corridoio.
- Pertinenza a servizio: sottotetto allo stato rustico, di altezza ridottissima e raggiungibile tramite una botola ma in assenza di scale fisse;

Superficie interna calpestabile: 176,40 m² - Superficie scale: 9,74 m² - Superficie balconi: 4,40 m²

Consistenza commerciale: 260,20 m²

Immobile occupato in tutte le sue parti da uno dal sig. _____, esecutato, e dal suo nucleo familiare.

IDENTIFICATIVI CATASTALI AGGIORNATI

N.C.E.U. – Comune di Marano Marchesato, foglio n. 3, particella 115, subalterno 4, categoria A/3, vani 8, Rendita € 413,17.

NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO

L'immobile figura di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____, esecutati, ciascuno con una quota pari ad 1/2 di piena proprietà.

VALORE BASE: € 146.000,00

(Euro centoquarantaseimila/00)

LOTTO N°2

DESCRIZIONE

Unità immobiliare con accesso indipendente localizzata nel Comune di Marano Principato (CS) alla via Galileo Galilei n. 18 in fabbricato di proprietà non esclusiva, collegata alla via pubblica attraverso un percorso carrabile ed una lunga scalinata, organizzata su tre livelli, caratterizzata da finiture di livello medio e da uno stato generale di manutenzione e conservazione da ritenersi mediocre.

Configurazione:

- Piano Terra: ingresso principale nella cucina dotata di camino e ripostiglio a servizio, scala interna in muratura per l'accesso ai piani superiore;
- Piano Primo: soggiorno e ampio salone con balcone, locale bagno accessibile dal pianerottolo intermedio della scala di collegamento al piano superiore.
- Piano Secondo: livello mansardato (Altezza minima $h_{\min} = 2,25$ m, altezza massima $h_{\max} = 3,20$ m) con stanza da letto matrimoniale e due ulteriori stanze in pessime condizioni di uso e manutenzione e con intonaco a vista.

Superficie interna calpestabile: 121,97 m² - Superficie scale: 8,75 m² - Superficie balconi: 5,86 m²

Consistenza commerciale: 175,42 m²

Immobile occupato in tutte la sue parti dalla sig.ra _____, eseguita.

IDENTIFICATIVI CATASTALI AGGIORNATI

N.C.E.U. – Comune di Marano Marchesato, foglio n. 3, particella 115, subalterno 5, categoria A/3, vani 6, Rendita € 309,87

NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO

L'immobile figura di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____, eseguiti, ciascuno con una quota pari ad 1/2 di piena proprietà.

VALORE BASE: € 91.500,00

(Euro novantunomilacinquecento/00)

CONCLUSIONI

Nel corso delle operazioni peritali non si sono riscontrate problematiche di particolare rilievo tali da interferire consistentemente con l'operato del CTU; l'aspetto di maggior rilievo riguarda la difformità tra l'indirizzo dei beni effettivamente constatato durante il sopralluogo e quello indicato nella documentazione in atti e nella documentazione catastale, con variazioni che riguardano sia la denominazione della via e sia i numeri civici, come confermato nella documentazione rilasciata dal Comune di Marano Marchesato.

Tuttavia non è stata possibile la revisione delle informazioni catastali in quanto l'Agenzia del Territorio, allo stato attuale, non dispone di tutte le informazioni aggiornate propedeutiche alla rettifica della toponomastica, motivo per cui gli estremi catastali rimangono invariati.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

- *Allegato 1* : Verbale di sopralluogo;
- *Allegato 2*: Documentazione fotografica;
- *Allegato 3*: Elaborati planimetrici (*n°6 planimetrie*) redatti sulla base del rilievo metrico;
- *Allegato 4*: Documentazione catastale:
 - n° 2 Visure per immobile (situazione iniziale);
 - n° 6 Planimetrie catastali immobili;
- *Allegato 5*: Documentazione relativa al Comune di Marano Marchesato:

- Attestato Prot. 3310 del 13/05/2013 in materia di pratiche edilizie e di vincoli
- Certificato di residenza del sig. ;
- Certificato di residenza della sig.ra .

- *Allegato 6:* Descrizione riepilogativa beni pignorati.

Cosenza, 28/05/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Giovanni Capalbo