

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 83/2006 R.E.
BI PI ELLE / _____**

Al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA

Con Allegati

COSENZA, 22 giugno 2011

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Silvano IACONIANNI*



A circular professional stamp of the Tribunale Civile di Cosenza, Sezione Esecuzioni Immobiliari. The stamp contains the name SILVANO IACONIANNI and the number 1054. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 83/2006 R.E.

Bi Pi Elle SPA / _____

PERIZIA ESTIMATIVA

Convocazione del CTU e quesiti posti

Il Giudice dell'esecuzione dr.ssa Antonella LARICCIA, iniziale titolare del procedimento di esecuzione immobiliare n° 83/2006 R.Es., in data 20 dicembre 2010 nominava C.T.U., il sottoscritto, ing. Silvano Iaconianni che prestava giuramento il giorno 18 gennaio 2011 e il nuovo titolare del procedimento di esecuzione immobiliare n° 83/2006 R.Es. dott Maurizio Pancaro gli poneva i seguenti **quesiti**:

1. provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la 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 alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;
2. nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività.
3. nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;
4. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)


1

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; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

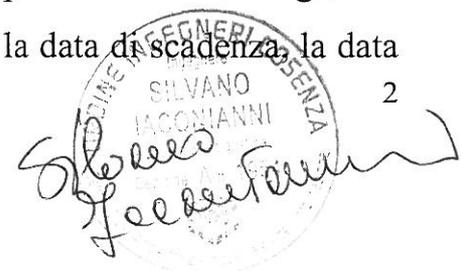
5. descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

6. 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 attuati, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7. provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;

8. indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;

9. acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data


SILVANO
IACONANNI
GIUDICE DELEGATO IN VERTENZA

fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

10. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

11. 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);

12. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;

14. nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;

15. nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n.18);

16. verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente



quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e);

17. determini il valore commerciale degli immobili. con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);

18. riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell' ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n.13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima);

DISPONE CHE IL PERITO:

A) trasmetta a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, entro e non oltre il 45° giorno antecedente all'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito, copia della relazione (priva degli allegati) ai creditori procedenti e intervenuti ed agli esecutati (anche se non costituiti a mezzo di proprio legale) con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla predetta udienza;


4

B) nel caso in cui riceva osservazioni alla relazione di stima, compaia all'udienza di comparizione parti per rendere eventuali chiarimenti ovvero li trasfonda in apposita nota da depositarsi in cancelleria almeno tre giorni prima dell'udienza;

C) depositi in cancelleria la relazione di stima ed i relativi allegati, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta trasmissione della stessa con le modalità indicate sub lett."A", entro e non oltre il 7° giorno antecedente alla udienza di determinazione delle modalità di vendita, in formato cartaceo (due copie), nonché su supporto informatico (segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat o equivalente), corredata di tutti gli allegati di seguito indicati, eventualmente scannerizzati: a) esauriente documentazione fotografica lotto per lotto; b) piante di tutti i piani; c) visure catastali attuali; d) copia delle concessioni edilizie e degli atti di sanatoria; e) copia dei contratti di locazione o dei titoli legittimanti la detenzione; f) copia del certificato di abitabilità-agibilità; g) planimetrie catastali; estratto del foglio di mappa.

D) Rediga su apposito foglio a parte nonché sul predetto supporto informatico adeguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati già distinti in lotti, ciascuno dei quali dovrà essere contrassegnato da univoci identificativi catastali (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento)

Il Giudice dell'esecuzione assegna all'esperto stimatore la somma di € 400,00, oltre accessori, a titolo di acconto sul compenso ponendo il pagamento a carico del creditore pignorante.

Autorizza l'esperto: all'estrazione di copia della documentazione ex art.567 c.p.c. versata in atti e dei verbali di causa; ad acquisire presso gli uffici competenti tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, facendo presente che non sono opponibili al perito le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del giudice; all'uso del mezzo proprio, esonerando l'amministrazione da ogni responsabilità al riguardo.



In ipotesi di comportamento ostruzionistico tenuto dalla parte esecutata, autorizza sin d'ora l'esperto stimatore ad avvalersi dell'assistenza della FORZA PUBBLICA onde accedere agli immobili pignorati e quivi eseguire le necessarie rilevazioni.

Premessa

Lo scrivente CTU, ing. Silvano Iaconianni, dopo una analisi iniziale della documentazione relativa al caso, constatato che la tempistica imposta dalla data del 15 marzo 2011 per l'udienza di determinazione della modalità di vendita e l'eventuale nomina di custode giudiziario del compendio staggito, non gli avrebbe reso possibile l'espletamento dell'incarico, in data 31 gennaio 2011 ha presentato al Sig. Giudice titolare del procedimento di esecuzione immobiliare n° 83/2006 R.Es. dott Maurizio Pancaro istanza di proroga di 90 giorni. Tale istanza è stata accolta in data 01 febbraio 2011. E successivamente è stata fissata al giorno 6 dicembre 2011 l'udienza di determinazione della modalità di vendita e l'eventuale nomina di custode giudiziario del compendio staggito.

Sopralluogo

Dopo attento studio della documentazione in atti il CTU fissava il sopralluogo per la data del 23 febbraio 2011 ed inviava a tutte le parti avviso con Raccomandata R1 con prova di consegna. Tutte le convocazioni risultano consegnate tranne che la convocazione del Custode Giudiziario, Rag. Campisi Francesco. Infatti, tale convocazione è stata restituita al mittente, C.T.U. , in quanto il destinatario non è reperibile all'indirizzo di

indirizzo che compare negli atti della presente esecuzione immobiliare. Lo stesso CTU si è recato sul posto ma ha dovuto constatare che lo studio del Rag. Campisi non è reperibile in nessun numero civico della

Inoltre, il CTU si è recato presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza per sapere se il Rag. Campisi abbia depositato il nuovo indirizzo del suo studio presso la Cancelleria medesima, ma tale ricerca non ha prodotto risultato positivo.



Ciò premesso il CTU effettuava la visita di sopralluogo in data 23 febbraio 2011 (**All. n.1-Convocazione alle parti**) recandosi presso l'immobile, oggetto di esecuzione, sito in Via Carlo Levi 35 in Mendicino (CS).

Il sottoscritto C.T.U., ha dato inizio formale alle operazioni peritali per analizzare lo stato dei luoghi ed effettuare una accurata documentazione grafica e fotografica. Al sopralluogo sono presenti il sig. _____ e la signora _____ che hanno dichiarato di occupare l'immobile in qualità di proprietari e di aver sempre pagato gli oneri condominiali, congiuntamente ai proprietari degli altri immobili. I sigg _____ si sono impegnati a fornire al CTU copia del titolo di proprietà dell'immobile in oggetto per il giorno successivo. Di tale sopralluogo il CTU ha redatto apposito verbale (**All. n.2**). In data 24 febbraio 2011, per come concordato, il CTU, ha effettuato un nuovo accesso finalizzato ad acquisire dai coniugi _____ il titolo di proprietà relativo all'immobile. Anche di questo secondo accesso è stato redatto apposito verbale (**All. n.3**). Il titolo di proprietà è l'atto notarile redatto dal Notaio Dott. Carlo Viggiani in data 08 ottobre 2003, relativo alla compravendita tra i coniugi _____ (acquirenti dell'immobile) e la Sig.ra _____ (parte venditrice), madre della Sig. _____. Sempre in data 24 febbraio 2011 i coniugi _____ hanno fornito al CTU altra documentazione, costituita da una planimetria catastale dell'appartamento, dalle note di trascrizione dell'atto di proprietà medesimo. Tale documentazione è citata nel verbale del 24 febbraio 2004 (**All. n. 3/A-3/B-3/C**)

Si segnala che il titolo di proprietà dei sigg. _____ e l'atto di mutuo che i medesimi hanno sottoscritto con la _____ sono stati redatti entrambi dal Notaio Dottor Carlo Viggiani nella medesima data, ossia il giorno 08 ottobre 2003.

QUESITO 1

Il c.t.u. ha provveduto, tramite indagini presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, ad effettuare ricerche sulle trascrizioni della Conservatoria dei Registri Immobiliari (**All.ti n.4/A-4/B-4/C**) nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, a produrre visure


ORDINE INGEGNERI
SILVANO
IACONIANNI
Laurea Specialistica
Sezione A n. 1054
Cosenza
7

catastali (**All. n.5/A-5/B**) e mappa censuaria in cui la particella 159 è evidenziata in rosso (**All. n.6**). Pertanto, la documentazione risulta completa e idonea.

QUESITO 2 e QUESITO 3

Non sussistono elementi di incompletezza ed inidoneità della documentazione tali da rendere necessaria la restituzione della documentazione al G.E..

QUESITO 4

Il c.t.u. ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio le mappe censuarie per la corretta identificazione dell'immobile in oggetto (**All. n.6**), e le indagini sempre presso l'Agenzia del Territorio nei venti anni precedenti il pignoramento (**All.ti n.4/A-4/B-4/C**). Da tali documentazioni e indagini non sono emerse variazioni rispetto a quanto risulta acquisito agli atti per il periodo di venti anni precedenti il pignoramento.

QUESITO 5

L'immobile oggetto di pignoramento, è ubicato nel comune di Mendicino (CS), in via Carlo Levi n. 35 nella parte periferica della località Pasquali di Mendicino ed è identificato catastalmente al foglio n°6, p.lla n°159 sub 4 (abitazione) piano T, cat. A/2, cl. 1, cons. vani 5, sup. cat. Mq 157, R. C. € 387,34. (**All. n.5**).

L'immobile esecutato fa parte di un fabbricato a più piani realizzato tra la fine degli anni settanta, ed i primi anni ottanta, realizzato per 620 mc su un terreno di 890 mq.

La realizzazione di tale fabbricato è stata effettuata a seguito di regolare licenza per esecuzione di lavori edili (Pratica n. 7 del 12/01/1977) (**All. n. 7**) rilasciata dal Comune di Mendicino (CS). Il fabbricato è costituito da un seminterrato e due piani fuori terra ed una mansarda con copertura in solaio misto con tegole murate. L'ubicazione del fabbricato, e conseguentemente dell'immobile esecutato, è posta in prossimità della prima curva che si incontra dopo l'incrocio tra Via M. Preti e Via Carlo Levi. All'epoca della realizzazione del fabbricato il luogo era identificato, secondo la vecchia toponomastica, come strada F n. 29 - località Acquafredda di Mendicino (CS). Dalle ricerche effettuate dal CTU presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS) per l'intero fabbricato è stata rilasciata regolare autorizzazione all'abitabilità in data 23/08/1985 (**All. n. 8**)



Il suddetto edificio è allacciato alla rete fognaria, alla rete idrica dell'acquedotto comunale, alle linee elettriche e telefoniche.

L'immobile, oggetto della esecuzione immobiliare in questione, si trova al piano terra e presenta ingresso indipendente con annesso terrazzo. A tale terrazzo e, quindi all'appartamento, si accede attraversando l'area di corte di proprietà della _____ oppure dalla scala condominiale.

La composizione dell'appartamento è la seguente: 5 vani catastali di cui uno è salone/cucina con annesso ripostiglio, n. 3 camere da letto (di cui una utilizzata come studiolo), n. 2 bagni di cui uno a servizio della stanza da letto dei coniugi e l'altro invece allo stato di rustico senza sanitari ed utilizzato come secondo ripostiglio.

I confini dell'unità immobiliare in questione sono: il vano scala e la corte di proprietà della signora _____. Infatti, tale circostanza è riportata in planimetria catastale (All. n. 3/A) con l'espressione "**stessa ditta**" per tutti e quattro i lati dell'immobile.

Complessivamente presenta una superficie lorda di 132,40 mq, una superficie scoperta di 52.64 mq (terrazzo). Le finiture interne sono di normale livello con pavimenti in ceramica, gli infissi interni (porte) in legno tamburato, quelli esterni in alluminio (**All. n.9- Documentazione fotografica completa di 19 foto**).

Non è possibile indicare i millesimi in quanto un riparto in quote millesimali non è mai stato fatto dai proprietari delle diverse unità immobiliari dell'intero fabbricato di Via Carlo Levi n. 35 di Mendicino (CS). A tal proposito è opportuno ricordare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'attuale esecuzione immobiliare, è stato realizzato dai coniugi _____, genitori della signora _____. Pertanto le spese condominiali sono state affrontate per lungo tempo direttamente dai coniugi _____. Successivamente all'atto notarile del Notaio Dott. Carlo Viggiani del 3 ottobre 2003, per effetto del quale è avvenuto il trasferimento della proprietà tra la Signora _____ e i coniugi _____ (rispettivamente _____) le spese condominiali si sono ripartite direttamente e semplicemente in parti eguali tra la signora _____ i coniugi _____


9

_____, e l'altra figlia della signora _____, proprietaria di diversa unità immobiliare dello stesso fabbricato.

QUESITI 6 e 7

Per quanto già esposto nei quesiti precedenti, l'immobile oggetto di pignoramento (**All. n.10**), è ubicato nel comune di Mendicino (CS) alla Via Carlo Levi n. 35. In catasto sono al foglio n.6 part.lla n.159 sub 4. Tutti i dati progettuali e catastali sono conformi a quelli dell'atto di pignoramento. In pratica la planimetria progettuale e catastale dell'appartamento coincidono. Tuttavia mentre le documentazioni reperite presso Agenzia del Territorio e Comune di Mendicino risultano coerenti tra loro, sussistono difformità con lo stato attuale dell'immobile esecutato come documentato dalla documentazione fotografica effettuata nel corso del sopralluogo (**All. n.9**). Vale a dire che, a seguito dei lavori effettuati dai coniugi _____ dopo l'acquisto del 2003 esistono differenze tra la ripartizione interna attuale e quella riportata in progetto ed in catasto. In pratica tali difformità sono:

- 1) spostamento verso sinistra della scala di accesso al terrazzo;
- 2) spostamento verso sinistra della posizione del portoncino d'ingresso dell'appartamento, ciò ha permesso la realizzazione dello spazio per il secondo bagno, che attualmente si trova allo stato di rustico e privo di sanitari;
- 3) è stata modificata la ripartizione interna posta tra le due stanze da letto in modo da ricavare bagno in camera e locale armadio per la stanza da letto dei coniugi, mentre l'altra stanza è rimasta inalterata;
- 4) è stata modificata la zona cucina mediante spostamento del muro perimetrale e della relativa finestra sul bordo estremo del terrazzo, con realizzazione di uno sgabuzzino interno all'attuale locale cucina. Tale ultimo intervento ha comportato per la cucina un lieve aumento di superficie di mq 4,20 con conseguente modesto aumento di volumetria pari a 12,60 mc circa. Il CTU, esaminata la documentazione (**All. 11**) relativa al fabbricato, ha calcolato che la modesta variazione volumetrica è pari al 2,03 % (duevirgolazerotre %) del volume dell'intero fabbricato (620 mc). In ogni caso tale modifica realizzata dagli esecutati non ha alterato il preesistente regime di distanze del fabbricato.



QUESITO 8

In fase di sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato occupato dalla famiglia _____ che lo utilizza come abitazione principale; infatti, i coniugi dichiarano, e lo sottoscrivono, di detenerne la proprietà con quota di possesso ½ ciascuno, come risulta dall'atto di compravendita fornito dagli stessi. (Atto del Notaio Dott. Carlo Viggiani registrato a Cosenza il 09/10/2003 **(All. n.3/A)**)

QUESITO 9

Con atto del Notaio Carlo Viggiani registrato a Cosenza il 09/10/2003 **(All. n.3/A)**, antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/05/2006, i coniugi _____ hanno acquistato in comunione legale gli immobili in oggetto. Tale atto è stato fornito al CTU in fase di sopralluogo.

QUESITO 10

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Tale circostanza è dimostrata dall'attestato rilasciato, in data 22/03/2011, dal Comune di Mendicino (CS) per l'intero fabbricato indicato catastalmente al foglio 6, particella 159, realizzato con Licenza Edilizia n. 7 del 12/01/1977 e per il quale è stato rilasciato certificato di abitabilità del 23/08/1985. **(All. n. 8)**

QUESITO 11

L'appartamento in oggetto è inserito in un condominio, di fatto, a gestione familiare. Da indagini effettuate presso gli altri proprietari del suddetto condominio non risultano oneri di natura condominiale o altri vincoli.

QUESITO 12

Non vi sono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici come dimostrato dalla attestazione rilasciata da Sindaco di Mendicino in data 9 maggio 1978 **(All. n. 12)**.

QUESITO 13

Come risulta dalle indagini presso il Comune di Mendicino (CS), l'immobile in oggetto è dotato di regolarità edilizia, e risulta dotato di certificato di abitabilità rilasciato in data 23.08.1985 **(All. n.8)**.


11

In seguito ai sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento, ed in base all'esame della documentazione reperita presso gli uffici competenti, il C.T.U., ha potuto constatare conformità tra il progetto (**All. n. 11**), autorizzato con Licenza Edilizia n. 7 del 12/01/1977 e per il quale è stato rilasciato certificato di abitabilità del 23/08/1985, e l'accatastamento effettuato in data 04/04/1996 per come risulta dalle Visure Catastali, tuttavia sussistono lievi difformità con lo stato attuale dei luoghi. (**All. 9**), già riportate al punto 7 e che si richiamano per di seguito, vale a dire:

- 1) spostamento verso sinistra della scala di accesso al terrazzo;
- 2) spostamento verso sinistra della posizione del portoncino d'ingresso dell'appartamento, ciò ha permesso la realizzazione dello spazio per il secondo bagno, che attualmente si trova allo stato di rustico e privo di sanitari;
- 3) è stata modificata la ripartizione interna posta tra le due stanze da letto in modo da ricavare bagno in camera e locale armadio per la stanza da letto dei coniugi, mentre l'altra è rimasta inalterata;
- 4) è stata modificata la zona cucina mediante spostamento del muro perimetrale e della relativa finestra sul bordo estremo del terrazzo, con realizzazione di uno sgabuzzino interno all'attuale locale cucina. Tale ultimo intervento ha comportato per la cucina un lieve aumento di superficie di mq 4,20 con conseguente modesto aumento di volumetria pari a 12,60 mc circa. Tale modesto aumento di volume è percentualmente pari al 2,03 % (duevirgolazerotre %) del volume dell'intero fabbricato (620 mc).

Il CTU fa presente che all'epoca della realizzazione dell'intero fabbricato l'indice di fabbricabilità effettivo autorizzato dal Comune di Mendicino era di 0,70 mc/mq.

L'attuale normativa adottata sia dalla Regione Calabria che dal Comune di Mendicino prevede, invece, che per la medesima zona in cui sorge il fabbricato l'indice di fabbricabilità minore e cioè pari a 0,60 mc/mq, come dimostrato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22 marzo 2011 dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mendicino (**All. 14**). Da tale certificazione si deduce che, per la normativa vigente, l'incremento di volume realizzato dai coniugi eseguiti non potrebbe rientrare nella



volumetria comunque ammissibile per il fabbricato. Pertanto, la variazione volumetrica di cui sopra, potrebbe essere sanata con la prescrizione, da parte del CTU, del ripristino dello stato dei luoghi, cioè con la prescrizione finalizzata al recupero della volumetria in eccesso che i coniugi _____ hanno realizzato con il loro intervento, effettuato senza presentare alcuna richiesta di autorizzazione al Comune di Mendicino, dopo la data d'acquisto dell'immobile.

Tuttavia occorre sottolineare che il modesto incremento di volume, conseguente alla modifica realizzata dagli esecutati, non ha alterato il preesistente regime di distanze dell'intero fabbricato. Inoltre, proprio perché tale incremento di volume è molto modesto si può effettuare il recupero mediante una diversa prescrizione: ossia trasformare l'attuale sgabuzzino, in vano tecnico poiché le sue dimensioni sono idonee a tale scopo.

Ovviamente il vano tecnico dovrà essere utilizzato esclusivamente per la installazione di una o più tra le seguenti apparecchiature: caldaia murale (per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria), serbatoio d'acqua con autoclave, motore per condizionatore.

La realizzazione del vano tecnico è, comunque, un tipo di intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, e nel caso in questione si può regolarizzare tramite la presentazione di apposita D.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 c.4 del D.P.R. 380/01, per la realizzazione di un vano tecnico, in luogo dell'attuale sgabuzzino.

Il C.T.U. fa presente che i costi, derivanti da tale prescrizione, non incidono in modo decisivo sulla stima, e di conseguenza ha effettuato separatamente la valutazione dei costi di natura tecnica e delle modifiche urbanistiche e catastali da effettuarsi successivamente.

Analisi del costo per la realizzazione del vano tecnico:

E' necessaria la chiusura dell'attuale accesso allo sgabuzzino e l'apertura di una porta sulla parete esterna dello sgabuzzino medesimo. I costi di realizzazione tecnica sono:

<p><u>Chiusura dello sgabuzzino</u> Superficie muratura da ricostruire = 2 mq</p>	<p>Costo unitario per la ricostruzione, comprensiva di intonaco interno ed esterno e delle opere di rifinitura = 40 €/mq</p>	<p>Costo complessivo per ricostruzione = <u>80 €</u></p>
---	--	---

13



<u>Apertura porta del vano tecnico:</u> Superficie muratura da demolire = 2 mq	Costo unitario per la demolizione comprensiva di opere di rifinitura = 20 €/mq	Costo complessivo per demolizione muratura = <u>40 €</u>
<u>Costo porta metallica per chiusura accesso al vano tecnico</u>	Il costo per una porta metallica delle dimensioni di 90x210 = 2 mq varia da 250€/mq a 700 €/mq. Si considera un costo medio di 400 €/mq	Costo porta metallica = <u>400 €/mq x 2 mq = 800 €</u>, comprensivo di montaggio ed opere di rifinitura
<u>Dipintura intera stanza :</u> Superficie laterale complessiva pari a mq 78 = 26 m (perimetro cucina salone) x 3 m (altezza) Superficie soffitto = mq 65	Costo unitario per la pitturazione interna della cucina salone = 4 €/mq	Costo pitturazione cucina salone = mq (78 + 65) x 4 €/mq = <u>572 €</u>

In sintesi:

Costo totale per realizzazione vano tecnico mediante la trasformazione dello sgabuzzino	Costo complessivo ricostruzione muratura esterna = 80 €
	Costo complessivo demolizione muratura esterna = 40 €
	Costo porta metallica = 800 €
	Costo pitturazione della cucina salone = 572 €
	<u>Totale realizzazione vano tecnico = 1492 €</u>

Costi relativi alla D.I.A.

La realizzazione effettiva del vano tecnico prevede, ai fini della D.I.A., il versamento di una somma variabile tra € 516,00 e € 5164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in funzione dell'aumento di valore dell'immobile. Considerato che l'immobile in questione non ha visto variato il suo valore a causa della modifica, il C.T.U. ritiene probabile, consultato verbalmente l'ufficio tecnico comunale competente, il versamento di € 516,00, a cui dovranno aggiungersi le competenze tecniche sia per la redazione della D.I.A e successivo collaudo, sia quelle per la variazione catastale, più le spese catastali per la presentazione della DOCFA. I costi da sostenersi per sanare le citate difformità ed effettuare la variazione catastale, comprensive delle spese tecniche sono da computarsi nella misura di **€ 3180,62** così ripartita:



 ORDINE INGEGNERI COSENZA
 Ingegnere
 SILVANO
 IACONIANNI
 Laurea Specialistica
 14

Oblazione	€ 516,00
Diritti segreteria D.I.A	€ 100,00
Spese presentazione D.I.A	€ 14,62
Spese variazione catastale	€ 50,00
Competenze Tecniche (compresi di oneri ed iva)	€ 2.500,00

COSTO complessivo della D.I.A. € 3.180,62.

Pertanto, la realizzazione del vano tecnico prescritto e suggerito dal CTU comporta i seguenti oneri:

- **Importo per realizzazione vano tecnico** = 1.492,00 € +
- **Importo per D.I.A. e pratica catastale** = 3.180,62 € =

Totale Spese tecniche regolarizzazione urbanistica e catastale = 4.672,62 €

QUESITO 15

Poiché la proprietà dei beni tra i coniugi _____ è al 50% ed il pignoramento è stato eseguito a nome di entrambi, non occorre effettuare la suddivisione delle quote.

QUESITO 16

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato a più piani.

Date le caratteristiche funzionali dell'immobile, individuato in catasto univocamente al foglio n.6 p.lla 159 sub 4 (appartamento), il C.T.U. ritiene che, il bene oggetto di causa, per la sua attuale composizione sia indivisibile in lotti. Pertanto, determinerà, quindi, il valore del bene in oggetto come lotto unico.

QUESITO 17

Criterio di stima adottato Il valore di mercato di una abitazione viene generalmente determinato con il cosiddetto "procedimento sintetico", il quale si basa sulla comparazione del bene in analisi con altri di analoghe caratteristiche, prendendo come parametro di riferimento il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale.



La superficie commerciale è ricavata dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, dalle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Stima dell'immobile. Allo scopo di ricavare il valore di mercato dell'unità di riferimento, è stata esperita una indagine sul mercato immobiliare locale tesa al reperimento di dati attinenti a prezzi di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quella oggetto di stima. In particolare si sono consultati i borsini immobiliari ed interpellato operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona. Le risultanze di questa ricerca hanno portato il sottoscritto C.T.U. ad accertare il valore commerciale riferito al metro quadro oscillante fra un valore massimo e minimo rispettivamente di € 1050/mq e 700/mq, pertanto, si assume come indicazione di riferimento per la stima economica dell'u.i. il valore di mercato medio, pari ad € 875/mq. Tale valore è coerente con quanto riportato per il Comune di Mendicino – Loc. Pasquali – (CS) nella Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al primo semestre dell'anno 2010. Tale ricerca è stata effettuata dal CTU il 20 febbraio 2011-**Al. 13.**

Pertanto, quanto sopra esposto si ricava la superficie commerciale dell'appartamento tenendo conto della superficie ragguagliata dei balconi ed il conseguente valore dell'appartamento in questione:

Superficie commerciale appartamento = 119,21 mq + 0.25 x 52,64 mq = 132,40 mq

Valore dell'appartamento = 132,40 x 875 = € 115.850,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- Riduzione del valore del 15% per vendita coattiva in cui vi è assenza di garanzia per vizi e gli oneri fiscali computati sul prezzo effettivo.
- Riduzione a causa dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.



LOTTO UNICO (Appartamento)

Superficie commerciale appartamento = $119,21 \text{ mq} + 0,25 \times 52,64 \text{ mq} = 132,40 \text{ mq}$

Valore dell'appartamento = $132,40 \times 875,00\text{€} = 115.850,00 \text{ €}$

Riduzione del 15% = $0,15 \times 115.850,00 \text{ €} = 17.377,50 \text{ €}$

Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento: **€ 4672,62.**

Totale riduzioni $17.377,50 \text{ €} + 4.672,62\text{€} = 22.050,12 \text{ €}$

TOTALE: $115.850,00 \text{ €} - 22.050,12 \text{ €} = 93.799,88 \text{ €}$

Prezzo a base d'asta Lotto UNICO = **93.799,88 €**

QUESITO 18 - Conclusioni

In base a quanto già detto e determinato nei quesiti precedenti, tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima, la valutazione dei costi è stata effettuata considerando il bene come unico lotto di cui si riporta di seguito la descrizione sintetica.

LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato a più piani ubicato nella località Pasquali alla via Carlo. Levi n. 35 del comune di Mendicino (CS), identificato in catasto al foglio n° 6 p.lla 159 sub. 4 cat. A/2 - classe 1 – vani 5 – rendita 387,34 € e costituito da un soggiorno-pranzo, cucina, due bagni e tre camere; due camere da letto ed il salone sono dotati di balcone. Superficie commerciale di 132,40 mq. L'immobile è occupato dai coniugi _____, nato a _____ il _____, e _____, nata a _____ il _____, unitamente ai figli minori. I coniugi _____ detengono ciascuno la proprietà per ½. La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.

L'immobile è dotato del certificato di abitabilità e presenta lievi difformità edilizie sanabili, le cui spese presunte occorrenti per la sanatoria sono state decurtate dal valore di stima.

Il prezzo a base del lotto in base alla stima eseguita è di € 93.799,88 (Euro novantatremilasettecentonovantanove/88).



Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento è la rappresentata e difesa dall'avv. Marzia Formoso, ed elett.te domiciliata in via C.so L. FERA, 127- 87100 Cosenza.

Lo scrivente CTU dichiara che, in base al punto A delle disposizioni previste dal G.E. e riportate nel verbale di nomina, in data 26 aprile 2011 ha inviato a mezzo Racc. R.R. copia della relazione (priva degli allegati) ai creditori procedenti e intervenuti ed agli esecutati (anche se non costituiti a mezzo di proprio legale) con invito a far pervenire al CTU ing. Iaconianni Silvano eventuali note auspicabilmente entro 20 (venti) giorni dalla data di ricevimento della copia della relazione medesima al fine di permettere al CTU una larga disponibilità di tempo finalizzata alla elaborazione di controdeduzioni, e comunque non oltre il 15° giorno antecedente l'udienza fissata in data 6 dicembre 2011.

Per quanto sopra esposto, in fede, consapevole di aver operato in scienza e coscienza con l'utilizzo di un metodo logico-pratico, lo scrivente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione integrata da n. 18 allegati, con 19 fotografie a colori, e da N. 2 Supporti informatici CD-ROM Contendenti Perizia Estimativa ed Allegati scannerizzati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza, 22 giugno 2011

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Silvano Iaconianni

Elenco allegati:

- All. n.1- Convocazione alle parti con avvisi di ricevimento;
- All. n. 2: Verbale di sopralluogo redatto il 23 febbraio 2011;
- All. n. 3: Verbale di sopralluogo redatto il 24 febbraio 2011;
- All. n. 3/A - Planimetria catastale dell'appartamento;
- All. n. 3/B - Atto di proprietà;
- All. n. 3/C - Nota di trascrizione dell'atto di proprietà;

Il presente elenco continua sulla pagina seguente



All. n.4/A- Nota Conserv RR II appartamento

All. n. 4/B- Certificato Planimetrico appartamento

All. n. 5: Visure catastali:

5/A: Visura per immobile;

5/B: Visura storica;

5/C: Visura ipotecaria per immobile

5/D: Visura ipotecaria _____

5/E: Visura ipotecaria _____

5/F: Visura ipotecaria _____

5/G: Certificato ipotecario _____

5/H: Certificato ipotecario _____

All. n. 6.Mappa censuaria della particella 159, foglio n. 6 – Comune di Mendicino (CS)

All. n. 7 Licenza per esecuzione di lavori edili - Pratica n. 7 del 12/01/1977.

All. n. 8 Autorizzazione all'abitabilità concessa in data 23/08/1985

All. n. 9 Documentazione fotografica composta di n. 19 foto a colori

All. n.10 Pignoramento BIPIELLE;

All. n. 11 Documentazione progettuale relativa al fabbricato

11/A: Progetto Fabbricato;

11/B: Relazione Tecnica Fabbricato;

11/C: Relazione Fondazioni Fabbricato;

11/D: Collaudo Statico Fabbricato;

All. n. 12 Attest. Assenza Diritti Civici del 09 05 1978 rilasciata da Sindaco di Mendicino;

All. n. 13 Attest. Assenza Vincoli del 22 03 2011

All. n. 14 Certificato di destinazione urbanistica del 22 marzo 2011;

All. n.14/A – Tabella Tipi Edilizi del Comune di Mendicino

All. n. 14/B – Verbale della GM di Mendicino n. 35 del 21/03/2005;

All. n. 15 Risultati Banca Dati Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio

Il presente elenco continua sulla pagina seguente



All. n. 16 Comunicazione invio, a mezzo Racc. R.R. del 26 aprile 2011, della perizia di stima priva di allegati, alle parti con conferma di avvenuto ricevimento;

All. n. 17 Proroghe.

All. n. 18 Dettagliata descrizione del bene pignorato, inteso come LOTTO UNICO.

N. 2 Supporti informatici CD-ROM Contendenti Perizia Estimativa ed Allegati scannerizzati.

Si allegano anche le seguenti comunicazioni: Convocazione per sopralluogo del 23 febbraio 2011 e Invio Relazione di stima senza allegati, inviate al Custode Giudiziario, Rag. Campisi Francesco, ed entrambe restituite allo scrivente CTU in quanto il destinatario non è reperibile all'indirizzo di

indirizzo che compare negli atti della presente esecuzione immobiliare.

Cosenza, 22 giugno 2011

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Silvano Iaconianni



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'SILVANO IACONIANNI', 'COSTRUTTORE', 'C.A.P. 05521', and '1954'. The signature is written in a cursive style and overlaps the stamp.

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 83/2006 R.E.
BI PI ELLE / CAIRO UMBERTO e PAURA MARIA GRAZIA**

Al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI

alla PERIZIA ESTIMATIVA

COSENZA, 22 giugno 2011

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. **SILVANO IACONIANNI***



A circular professional stamp for Silvano Iaconianni, an Engineer (INGNERIA) in Cosenza. The stamp includes the text: 'INGNERIA', 'SILVANO IACONIANNI', 'LAUREA IN INGNERIA', '1954', and 'Cosenza - Industria'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Elenco allegati:

- All. n.1- Convocazione alle parti con avvisi di ricevimento;
- All. n. 2: Verbale di sopralluogo redatto il 23 febbraio 2011;
- All. n. 3: Verbale di sopralluogo redatto il 24 febbraio 2011;
- All. n. 3/A - Planimetria catastale dell'appartamento;
- All. n. 3/B - Atto di proprietà;
- All. n. 3/C - Nota di trascrizione dell'atto di proprietà;
- All. n. 4/A- Nota Conserv RR II appartamento
- All. n. 4/B- Certificato Planimetrico appartamento
- All. n. 5: Visure catastali:
- 5/A: Visura per immobile;
 - 5/B: Visura storica;
 - 5/C: Visura ipotecaria per immobile
 - 5/D: Visura ipotecaria _____
 - 5/E: Visura ipotecaria _____
 - 5/F: Visura ipotecaria _____
 - 5/G: Certificato ipotecario _____
 - 5/H: Certificato ipotecario _____
- All. n. 6.Mappa censuaria della particella 159, foglio n. 6 – Comune di Mendicino (CS)
- All. n. 7 Licenza per esecuzione di lavori edili - Pratica n. 7 del 12/01/1977.
- All. n. 8 Autorizzazione all'abitabilità concessa in data 23/08/1985
- All. n. 9 Documentazione fotografica composta di n. 19 foto a colori
- All. n.10 Pignoramento BIPIELLE;
- All. n. 11 Documentazione progettuale relativa al fabbricato
- 11/A: Progetto Fabbricato;
 - 11/B: Relazione Tecnica Fabbricato;
 - 11/C: Relazione Fondazioni Fabbricato;
 - 11/D: Collaudo Statico Fabbricato;



All. n. 12 Attest. Assenza Diritti Civici del 09 05 1978 rilasciata da Sindaco di Mendicino;

All. n. 13 Attest. Assenza Vincoli del 22 03 2011

All. n. 14 Certificato di destinazione urbanistica del 22 marzo 2011;

All. n.14/A – Tabella Tipi Edilizi del Comune di Mendicino

All. n. 14/B – Verbale della GM di Mendicino n. 35 del 21/03/2005;

All. n. 15 Risultati Banca Dati Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio

All. n. 16 Comunicazione invio, a mezzo Racc. R.R. del 26 aprile 2011, della perizia di stima priva di allegati, alle parti con conferma di avvenuto ricevimento;

All. n. 17 Proroghe.

All. n. 18 Dettagliata descrizione del bene pignorato, inteso come LOTTO UNICO.

N. 2 Supporti informatici CD-ROM Contendenti Perizia Estimativa ed Allegati scannerizzati

Si allegano anche le seguenti comunicazioni: Convocazione per sopralluogo del 23 febbraio 2011 e Invio Relazione di stima senza allegati, inviate al Custode Giudiziario, Rag. Campisi Francesco, ed entrambe restituite allo scrivente CTU in quanto il destinatario non è reperibile all'indirizzo di Piazza M.L. King, n. 10 (complesso Metropolis) Rende, indirizzo che compare negli atti della presente esecuzione immobiliare.

Cosenza, 22 giugno 2011

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Silvano Iaconianni



The image shows a circular professional stamp for Silvano Iaconianni, a registered professional in Cosenza. The stamp contains the text: 'ORDINE INGEGNERI COSENZA', 'SILVANO IACONIANNI', and 'Iscrizione An. 1934'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.