

**CTU: Ing. Ulisse Smeriglio**

Via Lucchetta 175 – 87046 Montalto Uffugo (CS)

Cell. 3336688997 - pec: [ulisse.smeriglio.f02750@ingpec.eu](mailto:ulisse.smeriglio.f02750@ingpec.eu)

# ***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

***TRIBUNALE DI COSENZA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 45/2017***

***22/10/2018***

<b>PREMESSA .....</b>	<b>7</b>
Oggetto della C.T.U.....	7
Incarico .....	7
Comunicazioni e avvisi alle parti .....	8
Sopralluogo.....	9
Trasmissione copia perizia.....	9
<b>QUESITO N. 1 .....</b>	<b>10</b>
Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei vent’anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell’esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell’atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;.....	10
Riferimenti catastali.....	11
Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari .....	11
Risultanze della provenienza del bene nel ventennio.....	11
<b>QUESITO N. 2 .....</b>	<b>12</b>
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);.....	12
Elenco delle formalità gravanti sui beni .....	12
<b>QUESITO N. 3 .....</b>	<b>13</b>

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;.....	13
Mappe censuarie .....	13
Certificato di destinazione urbanistica .....	14

**QUESITO N. 4 .....** 14

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona con riferimento 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; .....	14
Ubicazione .....	14
Caratteristiche interne ed esterne .....	17
Superficie calpestabile.....	19
Confini e dati catastali .....	20
Caratteristiche strutturali del bene .....	20
Caratteristiche della zona.....	21

**QUESITO N. 5 .....** 22

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;.....	22
Conformità tra la descrizione attuale del bene e quello indicato nel pignoramento .....	22

**QUESITO N. 6 ..... 22**

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento; ..... 22

**QUESITO N. 7 ..... 23**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... 23

Destinazione d'uso secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale)..... 23

Destinazione d'uso secondo il P.S.A. (Piano Strutturale Associato)..... 23

**QUESITO N. 8 ..... 24**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sulla eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria..... 24*

Documentazione tecnica rilasciata dal Comune ..... 24

*I costi per tali operazioni possono essere quantificati come di seguito indicato: ..... 27*

**QUESITO N. 9 ..... 28**

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'individuazione 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; ..... 28

**QUESITO N. 10 ..... 28**

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa; ..... 28

**QUESITO N. 11 ..... 28**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene; ..... 28

Condizione attuale dell'immobile..... 29

Verifica contratti di locazione..... 29

**QUESITO N. 12 ..... 29**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale..... 29

**QUESITO N. 13 ..... 29**

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 risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;..... 29

**QUESITO N. 13 BIS..... 30**

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; ..... 30

**QUESITO N. 14 ..... 30**

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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; ..... 30

Criterio di stima ..... 30

*Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)..... 31*

*Fonte: indagine di mercato informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari locali ..... 31*

Stima delle unità immobiliari secondo i valori OMI ..... 32

Valore stimato ..... 34

**QUESITO N. 15 ..... 35**

**Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita;** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. .... 35

**RIEPILOGO LOTTO ..... 35**

---

<i>Descrizione del bene</i> .....	35
<i>Dati catastali</i> .....	35
<i>Prezzo base</i> .....	35
<i>Natura e titolarità giuridica</i> .....	35
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>36</b>
<b>CONGEDO ESPERTO</b> .....	<b>36</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>37</b>

## PREMESSA

*Oggetto della C.T.U.*

Rito: **Espropriazione immobiliare post Legge 80**

N. R. G.: **45/2017**

Giudice: **Dott.ssa FRANCESCA GOGGIAMANI (Sostituito con IANNI GIUSI)**

Creditore procedente **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA**  
Via Flaminia N. 1, 88051 CROPANI (CZ)  
*Rappresentato da:*  
Avv. BURZA FRANCESCO (C.F. BRZFNC76E14D086G)  
Via Piave n. 12, 87100 Cosenza (CS)  
Avv. FILICE GIANLUCA (C.F. FLCGLC75P28D086K)  
Via Piave n. 12, 87100 Cosenza (CS)

Debitore

Sulla base di quanto riportato nel fascicolo d'ufficio N.R.G. **45/2017** risulta che il **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA** è creditore, nei confronti del Sig. [REDACTED] per la somma di **€ 138.051,89** giusto atto di pignoramento del 09/12/2016. Pertanto, è stato chiesto di sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare alcuni beni siti nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) e così identificati:

- Abitazione in villini - Foglio di mappa n. 28 particella n. 480 subalterno n. 2 - Cat. A/7;
- Locale rimessa - Foglio di mappa n. 28 particella n. 480 subalterno n. 4 - Cat. C/6;

### *Incarico*

Il sottoscritto C.T.U., Ing. Ulisse Smeriglio nato a Cosenza il 24/06/1980 (C.F. SMRLSS80H24D086R) e residente nel Comune di Rende in Via Valle del Neto n. 18/C, con studio tecnico nel Comune di Montalto Uffugo Via Lucchetta n. 175, previa comunicazione tramite PEC del 14/04/2018 ricevevo la nomina quale esperto estimatore relativa all'esecuzione immobiliare sopra descritta e venivo invitato a comparire nell'udienza del 16/05/2018. In tale data, il sottoscritto,




compariva innanzi al Cancelliere per prestare giuramento dichiarando "giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi".

Al fine di procedere alle operazioni peritali mi venivano posti dei quesiti verso i quali il sottoscritto ha proceduto a formulare le relative risposte.

**(VEDI ALLEGATO 01)**

*Comunicazioni e avvisi alle parti*

- In data 04/09/2018, comunicavo alle parti che giorno 14 settembre 2018 sarebbero iniziate le operazioni peritali con sopralluogo sul posto dove è situato il bene oggetto di pignoramento. In particolare effettuavo le comunicazioni come di seguito riportato:

PARTE	TIPO	COMUNICAZIONE
<b>CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA</b>	<b>Creditore</b> Rappresentante Legale	P.E.C.
Avv. FRANCESCO BURZA francescoburza@pec.giuffre.it  Avv. GIANLUCA FILICE gianluca.filice@avvocaticosenza.it		P.E.C.
<b>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA in p.l.r.p.t.</b>	<b>Creditore intervenuto</b> Rappresentante Legale	P.E.C.
Avv. Gaetano Nicotera gaetano.nicotera@avvlamezia.legalmail.it		P.E.C.
<b>MEDIO CREDITO ITALIANO s.p.a</b> info@pec.mediocreditoitaliano.com	<b>Creditore Intervenuto</b>	P.E.C.
<b>ERARIO DELLO STATO (EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONI S.P.A.)</b> ads.cz@mailcert.avvocaturastato.it	<b>Creditore Intervenuto</b>	P.E.C.
	<b>Debitore</b>	<b>RACCOMANDATA</b>

- Le comunicazioni, inviate alle parti, risultano essere state ricevute.

**(VEDI ALLEGATO 02)**

### *Sopralluogo*

#### Sopralluogo del 14/09/2018

- Il sottoscritto Ing. Ulisse Smeriglio alle ore 9.30 del 14-09-2018, ora fissata nella comunicazione trasmessa alle parti era presente sul posto. Sul posto si era presentata la parte debitrice, il [REDACTED]
- Alla presenza di quest'ultimo, il sottoscritto C.T.U. Ing. Ulisse Smeriglio per come stabilito dal Giudice, procedeva come segue :
  - Verifica lo stato dei luoghi dell'immobile di cui fanno parte i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, prendendo visione delle caratteristiche esterne ed interne sia architettoniche sia strutturali, oltre che delle rifiniture e degli impianti. Accerta e constata anche le caratteristiche della zona.
  - Verifica lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di causa, confrontando la conformità con le planimetrie;
  - Prende visione delle dimensioni dei locali procedendo ad opportune misurazioni di verifica;
  - Accerta se l'immobile è libero o occupato;
  - Effettua accurata documentazione fotografica interna ed esterna, effettuando foto di tutti gli ambienti, parti comuni e pertinenze;
  - Prende atto di quanto viene dichiarato dal Sig. [REDACTED] e riportato sul verbale di sopralluogo, ovvero:
    - Il contratto di comodato stipulato in data 31-03-2016 e registrato presso l'ufficio di Cosenza alla serie 3 n. 774 del 01-04-2016 è scaduto e che attualmente l'immobile è occupato dal dichiarante nonché proprietario.
    - Inoltre dichiara di voler ricevere eventuali comunicazioni al seguente indirizzo P.E.C. [REDACTED]@it

Avendo effettuato tutte le operazioni necessarie ed acquisito quanto richiesto, alle ore 11.00, il verbale viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

***(VEDI ALLEGATO 02 E ALLEGATO 10)***

#### Trasmissione copia perizia

Dopo aver esaminato ed elaborato quanto richiestomi dal Giudice Esecutivo, il sottoscritto ha provveduto a trasmettere copia della perizia compresa di allegati alle parti interessati di seguito indicate:

PARTE INTERESSATA	TIPOLOGIA TRASMISSIONE E INDIRIZZO	DATA INVIO
CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA	PEC francescoburza@pec.giuffre.it gianluca.filice@avvocaticosenza.it	22/10/2018
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA in p.l.r.p.t.	PEC gaetano.nicotera@avvlamezia.legalmail.it	22/10/2018
MEDIO CREDITO ITALIANO s.p.a	PEC info@pec.mediocreditoitaliano.com	22/10/2018
ERARIO DELLO STATO (EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONI S.P.A.)	PEC ads.cz@mailcert.avvocaturastato.it	22/10/2018
██████████	PEC ████████████████████	22/10/2018

*(VEDI ALLEGATO 02)*

Esaminati gli atti ed i documenti di causa, visti gli esiti ed i rilievi del sopralluogo, viste le documentazioni richieste e reperite presso altri enti che in seguito saranno riportate, il sottoscritto CTU relaziona quanto segue in merito ai beni immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

## QUESITO N. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

La documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 del cod. proc. civ. relativa ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori e depositate dall'Avv. Francesco Burza (Certificazione notarile e nota di trascrizione di pignoramento) e inerente gli immobili pignorati risultata completa e gli stessi sono individuabili in modo chiaro.

#### *Riferimenti catastali*

Dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura in oggetto si possono evincere i dati catastali relativi agli immobili pignorati (Vedi relazione notarile). Di seguito si riporta in sintesi quanto indicato:

Gli immobili sono ubicati nel Comune di SAN PIETRO IN GUARANO (CS) località Rosano (oggi Via PADULA DUE FORNI n. 22) più precisamente:

- **Abitazione in villini**, disposta su piano seminterrato, piano terra e 1° piano composto di 9 vani catastali, con annessa corte esclusiva di 352 m<sup>2</sup>;  
In Catasto è individuato al Foglio di mappa n. 28 Particella n. 480 sub. n. 2, Cat. A/7 cl. U Vani 9 RC euro 720,46 cui risulta graffata la Particella n. 480 sub. n. 6 (corte esclusiva);
- **Garage** posto al piano seminterrato di 23 m<sup>2</sup>;  
In Catasto è individuato al Foglio di mappa n. 28 Particella n. 480 sub. n. 4, Cat. C/6 cl. U mq 23 RC euro 66,52

#### *Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*

Sulla base di quanto illustrato nella "RELAZIONE NOTARILE" depositata il 03/04/2017 presso il Tribunale di Cosenza ed a firma del Notaio Leucio Gissona vengono elencate in sintesi le risultanze della provenienza del bene nel ventennio e le formalità gravanti sull'immobile aggiornate al 21-02-2017.

#### *Risultanze della provenienza del bene nel ventennio*

1. Dal 06/12/1995, a seguito di atto di COMPRAVENDITA del Notaio Posteraro Fabio del 06/12/1995 Rep. N. 37597 i beni sopra descritti risultano di proprietà pari 1/1 al Sig. XXXXXXXXXX, ovvero immobili siti nel Comune di San Pietro in Guarano in località Rosano (oggi Via PADULA DUE FORNI n. 22) e riportati in Catasto al foglio n. 28 particella n. 480 sub 2, 4 e 6.

Pertanto dalle risultanze del bene nel ventennio, risulta che dal 06/12/1995 gli immobili oggetto di pignoramento, meglio identificati al foglio di mappa n. 28 del Comune di San Pietro in Guarano particella n. 480 sub 2, 4 e 6 risultano essere di proprietà per la quota 1/1 del Sig. [REDACTED]

## QUESITO N. 2

*Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare un'ispezione ipotecaria, aggiornata al 18/07/2018, relativa alle suddette unità immobiliari oggetto del pignoramento. Di seguito viene riportato l'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico che riguardano le unità immobiliare.

### *Elenco delle formalità gravanti sui beni*

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANIZIA DI MUTUO FONDIARIO  
**Iscrizione del 12/04/2005 – Registro Particolare 5398 Registro Generale 13838**  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 74745/23933 del 11/04/2005
2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANIZIA DI MUTUO FONDIARIO  
**Iscrizione del 21/12/2007 – Registro Particolare 10430 Registro Generale 44770**  
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 58234/10676 del 20/12/2007
3. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANIZIA DI APERTURA DI CREDITO  
**Iscrizione del 16/04/2010 – Registro Particolare 2572 Registro Generale 11836**  
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 61874/13066 del 15/04/2010
4. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
**Iscrizione del 24/05/2013 – Registro Particolare 1096 Registro Generale 13205**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 13656/2012 del 29/10/2012

5. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI APPLICAZIONE DI MISURE CAUTELARI REALI ARTT. 316 E SEGG. C.P.P. – P.P. 2631/10

**Trascrizione del 30/12/2013– Registro Particolare 24991 Registro Generale 33751**  
Pubblico ufficiale PROCURA REPUBBLICA C/O TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 284/2013 del 18/12/2013

6. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**Iscrizione del 23/09/2015 – Registro Particolare 2249 Registro Generale 21387**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 184 del 22/01/2013

**(riferita solo al sub n. 2 e n. 6)**

7. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Trascrizione del 21/02/2017 – Registro Particolare 3640 Registro Generale 4520**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2414 del 30/01/2017

**(VEDI ALLEGATO 03)**

### QUESITO N. 3

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

#### *Mappe censuarie*

Il CTU, in data 18/07/2018, ha proceduto a richiedere, presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, le visure storiche delle particelle interessate nonché il relativo estratto di mappa catastale. Nell'allegato indicato in seguito si riporta la rappresentazione grafica con l'individuazione delle particelle interessate e di seguito descritte.

#### Catasto TERRENI

**COMUNE DI San Pietro in Guarano → Foglio n. 28 Particella n. 480 (Porzione vedi sub. 6)**

Catasto FABBRICATI

**COMUNE DI San Pietro in Guarano** → Foglio n. 28 Particella n. 480 sub 2, 4 e 6 (Corte)

**(VEDI ALLEGATO 04)**

*Certificato di destinazione urbanistica*

Il CTU, in data 20/07/2018, ha presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **San Pietro in Guarano** la richiesta del certificato di destinazione urbanistica e la sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù. La documentazione rilasciata dal Ufficio Tecnico non conteneva il certificato di destinazione urbanistica.

Il CTU ha comunque provveduto ad estrapolare i dati attraverso il Geoportale del Comune di San Pietro in Guarano. Tale strumento consente al tecnico di estrapolare i dati per l'individuazione della destinazione urbanistica. Pertanto si riportano le risultanze di quanto interrogato sul Geoportale del Comune al quesito postomi con il n. 7.

**(VEDI ALLEGATO 05)**

## **QUESITO N. 4**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona con riferimento 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;*

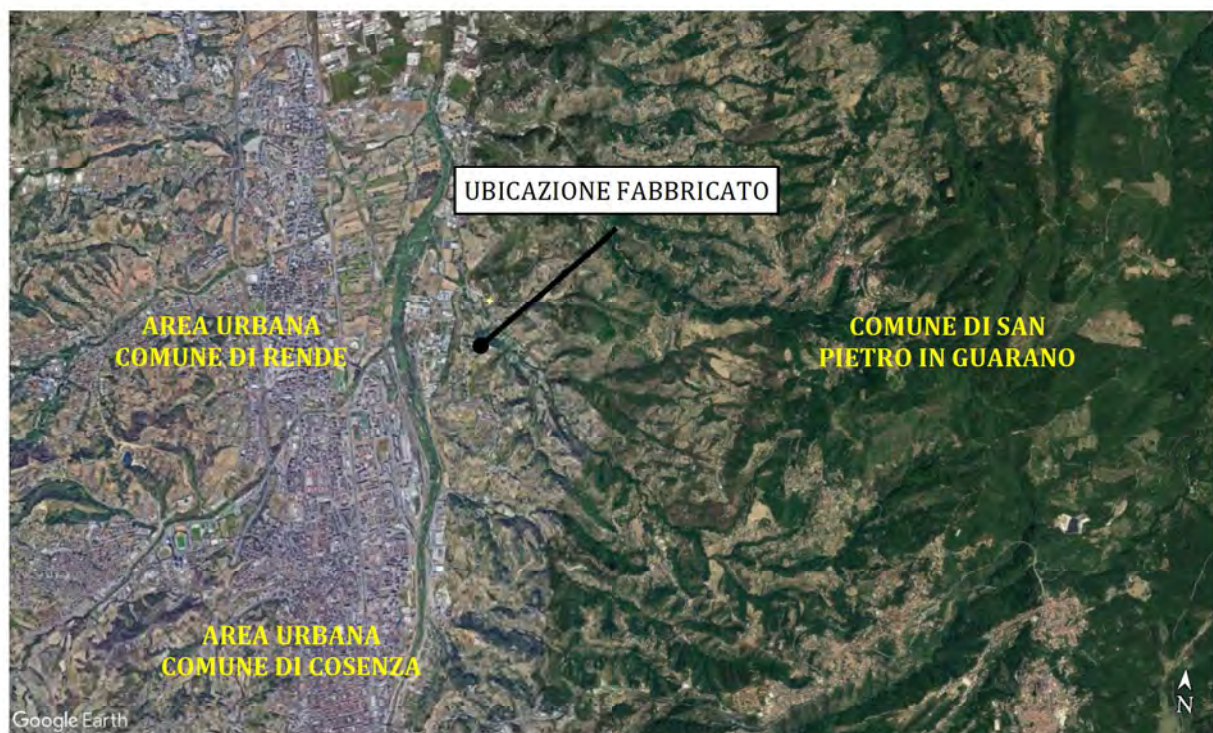
*Ubicazione*

L'immobile oggetto della perizia si trova nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) in Via PADULA DUE FORNI n. 22. Tale zona è situata in prossimità delle basse colline prospicienti la catena appenninica dei monti della Sila. L'area circostante si presenta prevalentemente edificata con caratteristiche tipiche di una zona residenziale di media e nuova edificazione. Una tipologia edilizia

rappresentata dalla presenza di diverse nuove edificazioni prevalentemente a carattere di villette o fabbricati con corte di pertinenza.

Il fabbricato fa parte di un Piano di Lottizzazione realizzato dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da San Marco Argentano (CS) giusta apposita convenzione rogata a ministero notaio Lanzillotta in data 03-05- 1990, rep. N. 19396, racc. n. 4232 per l'attuazione della lottizzazione interessante la località allora denominata Padula Inferiore. Il lotto che individua la porzione di fabbricato oggetto di procedura è il n. 17.

**(VEDI ALLEGATO 07)**









#### *Caratteristiche interne ed esterne*

La costruzione dell'edificio risale successivamente al 1992, infatti il 18/02/1992 veniva rilasciata relativo titolo di concessione edilizia n. 8 relativamente ai lotti 16 e 17 (*il lotto n. 17 è la parte interessata*).

La tipologia edilizia è di buon livello con ottime rifiniture interne e presenta caratteristiche costruttive di buona qualità. Il fabbricato si presenta libero su tre lati mentre il quarto è in comune con altra porzione speculare. L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato della seguente tipologia: villa bifamiliare.

Si sviluppa su quattro livelli (Piano Seminterrato, Piano Terra o rialzato, Piano Primo e Piano Sottotetto), tutti i livelli sono collegati da una scala interna. È presente una zona terrazzata sia in prossimità dell'ingresso principale sia sul retro. Da ambo le parti si accede al giardino. All'interno del giardino è presente un'area destinata a prato oltre un albero di agrume e diverse palme oltre vegetazione varia ornamentale.

Due lati del confine (lato strada) è delimitata oltre che da una recinzione anche da una siepe.

Vi è un accesso carrabile con apertura automatica del cancello che delimita il confine tra proprietà privata e pubblica e un cancello pedonale. Inoltre è presente un caratteristico forno da barbecue all'esterno.

Il **piano seminterrato** si sviluppa su una superficie lorda chiusa di 102,70 m<sup>2</sup> con altezza interna di 2,35 m oltre 7,00 m<sup>2</sup> occupati da una scala di servizio esterna che permette di accedere al Piano terra (rialzato) e 7,40 m<sup>2</sup> di area coperta antistante l'ingresso del garage.

La superficie lorda chiusa è composta da un locale garage (21,55 m<sup>2</sup>) ed una tavernetta (81,15 m<sup>2</sup>) organizzata con i seguenti spazi funzionali: zona cucina, zona pranzo, zona salotto, servizio igienico ed un locale destinato a lavanderia e ripostiglio.

Il **piano terra o rialzato** è costituito da ingresso, disimpegno, salotto, sala da pranzo e wc. La superficie chiusa complessiva al lordo delle murature misura 88,00 m<sup>2</sup> per un'altezza di 2,75 m. È presente inoltre una terrazza davanti l'ingresso principale che prosegue lungo il lato che si affaccia sul giardino misurando complessivamente 27,50 m<sup>2</sup>. Alla terrazza si accede tramite una scalinata. Tale scalinata consente sia l'uscita sulla strada pubblica comunale e sia l'accesso all'area antistante il garage. Sul retro è presente una veranda di circa 16,45 m<sup>2</sup> accessibile direttamente dall'interno del piano terra o dall'esterno attraverso una scala. Dalla veranda si può scendere direttamente in giardino o in prossimità del barbecue situato a ridosso del confine est.

Il **piano primo** è costituito da tre camere da letto, un servizio igienico e disimpegno oltre alla scala che consente l'accesso al piano sottotetto. La superficie chiusa complessiva al lordo delle murature misura 85,50 m<sup>2</sup> per un'altezza di 2,75 m. Sono presenti inoltre due terrazze per una superficie complessiva di 16,65 m<sup>2</sup>.

Il **piano sottotetto** è costituito da una zona disimpegno, un servizio igienico ed una stanza usata come ufficio. Su due lati si trovano piccole aree sottotetto (non praticabili) che si possono utilizzare solo come zone di deposito. La superficie complessiva lorda misura circa 47 m<sup>2</sup> un'altezza variabile tra un minimo di 1,35 m e un massimo di 3,50 m.

La corte esclusiva del fabbricato, ovvero il sub 6, misura circa 351 m<sup>2</sup>.

**(VEDI ALLEGATO 04 , ALLEGATO 06 E ALLEGATO 07)**

In sintesi si riportano le superfici lorde:

PIANO	Destinazione	superficie chiusa [m <sup>2</sup> ]	superficie coperta esterna [m <sup>2</sup> ]	superficie scoperta esterna [m <sup>2</sup> ]
Seminterrato	garage	21,55		
Seminterrato	abitazione (tavernetta)	81,15		
Seminterrato	scala esterna		7	
Seminterrato	porticato (antistante garage)		7,15	
Terra/rialzato	abitazione	88,00		
Terra/rialzato	veranda		16,45	
Terra/rialzato	Terrazza		27,50	
Primo	abitazione	85,5		
Primo	Terrazza	16,65		
Sottotetto	abitazione	47,00		
	corte			351,00
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>		<b>339,85</b>	<b>58,10</b>	<b>351,00</b>

Lo stato conservativo sia della struttura e sia delle rifiniture si presenta abbastanza buono.

L'area antistante il garage è tale da consentire un parcheggio comodo per un'auto.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e tutti sono dotati di tapparelle. Le tapparelle sono dotate di apertura automatizzata e sono di tipo rinforzate con fermi per blindatura.

I rivestimenti dei bagni sono in parte in marmo in parte in gres porcellanato.

Il pavimento del piano seminterrato è in gres porcellanato mentre quello degli altri piani (terra, prima e sottotetto) è realizzato in parquet.

Il pavimento delle terrazze, delle scale esterne nonché della veranda è in cotto.

La vetrata che delimita la zona "sala da pranzo" al piano terra è di tipo blindato.

La scala che si sviluppa sui quattro livelli è rifinita in parquet.

Il portoncino di ingresso principale è di tipo blindato.

È presente un termo camino nella zona tavernetta ed un camino nella zona salotto al piano terra.

Il sistema di riscaldamento dell'abitazione è costituito da fan-coil (caldo/freddo) collegati tutti ad un'unità centrale posta sul retro nel giardino. Ci sono infine dei climatizzatore (caldo bagno) autonomi sistemati nei servizi igienici.

Infine è presente un impianto di videosorveglianza ed un impianto di allarme sezionale (di zona).

#### **(ALLEGATO 06)**

##### *Superficie calpestabile*

La superficie calpestabile dell'immobile viene calcolata considerando la superficie pavimentata dei quattro livelli (piano seminterrato, piano terra o rialzato, piano primo e piano sottotetto comprensivi di terrazze, verande e porticati).

In sintesi si riportano le superfici calpestabili del fabbricato:

<i>Piano seminterrato</i>		104	m <sup>2</sup>
<i>Piano terra</i>		131	m <sup>2</sup>
<i>Piano primo</i>		88	m <sup>2</sup>
<i>Piano sottotetto</i>		42	m <sup>2</sup>
<b><i>Superficie complessiva calpestabile</i></b>		<b>365</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### *Confini e dati catastali*

Il terreno su cui insiste il fabbricato confina su tre lati (Ovest, Sud, Est) con strada comunale "Via Due Forni" e sul lato nord con altra proprietà privata.

#### **(ALLEGATO 04)**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è identificata al NCEU del Comune di **San Pietro in Guarano** (CS) sul foglio di mappa **n. 28** particella **480** così come segue:

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
N° 1	28	480	2		A/7	U	9 vani	720,46 €
N° 2	28	480	4		C/6	U	23 m <sup>2</sup>	66,52 €

Il sub 6 della particella 480 del foglio 28 è graffata con il sub 2 in quanto corte esclusiva e misura 351 m<sup>2</sup>.

#### **(ALLEGATO 04)**

#### *Caratteristiche strutturali del bene*

Sulla base di quanto ho potuto constatare e sulla scorta di quanto illustrato nella documentazione tecnica reperita presso il Comune di San Pietro in Guarano si può giungere alle seguenti conclusioni.

Il fabbricato è costituito da quattro livelli oltre la copertura.

La struttura portante verticale è realizzata in calcestruzzo armato attraverso un sistema di telai (travi e pilastri). I solai sono in latero-cemento. La fondazione è costituita da un reticolo di travi rovesce in c.a.

La copertura è composta da due falde con struttura in latero cemento. Il manto di copertura è costituito da tegole tipo “portoghese”.

La scala interna è realizzata in c.a. con soletta rampante.

### *Caratteristiche della zona*

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la strada comunale “Viale Due Forni”. Tale arteria stradale permette di collegare la zona interessata all'area più urbana posta a valle ovvero la zona limitrofa di Rende e di Cosenza.

L'area è fornita dei servizi principali (rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica e strade).

È una zona prevalentemente residenziale, pertanto la maggior parte dei servizi secondari quali scuole materne ed elementari, farmacia, negozi al dettaglio, etc. sono dislocati a valle ma vicini da raggiungere sia in termini di distanza sia di tempi. Nella zona ci sono aree destinate a verde pubblico e attrezzato.

Le città più vicine sono Rende e Cosenza distanti circa 6 km. A circa 34 km si può raggiungere la stazione principale dei treni “Paola” oppure quella di “Castiglione Cosentino” distante 5 km.

I porti più vicini sono quello di Cetraro a circa 54 km e quello di Corigliano Calabro distante circa 67 km.

Lo svincolo più vicino dell'autostrada SA-RC è quello di “Cosenza Nord” posto circa 6 km.

L'aeroporto più vicino è quello di Lamezia Terme distante circa 72 km.



(ALLEGATO 06 E ALLEGATO 07)

## QUESITO N. 5

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di 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;*

*Conformità tra la descrizione attuale del bene e quello indicato nel pignoramento*

Allo stato attuale l'immobile indicato nella procedura di pignoramento corrisponde con quello verificato ad oggi dal CTU. Eccezione per la denominazione della via che oggi è chiamata "Via Padula Due Forni".

Inoltre i dati identificativi dell'immobile pignorato e riportati nel relativo fascicolo corrispondono con quelli descritti nella presente relazione.

## QUESITO N. 6

*Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Dalla documentazione catastale reperita dal sottoscritto presso gli Uffici del Territorio di Cosenza si riscontrano delle difformità tra la documentazione catastale e lo stato attuale del fabbricato per come illustrato di seguito:

### **A) Difformità tra documentazione catastale e stato attuale**

PIANO SEMINTERRATO

**A.1** diversa distribuzione funzionale degli spazi e occupazione di una porzione di superficie, circa 3,70 m<sup>2</sup>, appartenente al sub 4 (garage di stessa proprietà);

PIANO TERRA O RIALZATO

**A.2** Chiusura di una porzione di superficie (inizialmente terrazza) e destinata a sala da pranzo per circa 4,75 m<sup>2</sup>;

PIANO PRIMO: conforme

PIANO SOTTOTETTO: conforme

Si fa notare, inoltre, che la particella n. 480 del foglio di mappa n. 28 presenta delle incoerenze catastali, ovvero è una particella con rilevante differenza fra superficie grafica e superficie riportata nei dati Censuari:

- Superficie Censuaria: 170 mq
- Superficie Grafica: 966 mq
- Differenza: 796 mq (468 %)

Pertanto sarà necessario procedere alla redazione di un atto catastale per il riallineamento.

Avendo il CTU riscontrato difformità anche nel progetto approvato dal Comune per una migliore illustrazione si rimanda al quesito n. 8.

**(VEDI ALLEGATO 04)**

## QUESITO N. 7

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

Lo strumento urbanistico, attualmente approvato dal Comune di San Pietro in Guarano è il P.R.G. (integrato e modificato) giusta Delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 27-06-2003 approvata con Decreto del Dirigente Generale della Regione Calabria n° 5599 del 06-05-2004.

Risulta adottato, ma non approvato, il nuovo strumento urbanistico ovvero il P.S.A. (Piano Strutturale Associato dei Comuni di San Pietro in Guarano, Castiglione Cosentino, Lappano e Rovito), con delibera di C.C. n.44 del 21/12/2016.

Dunque, la destinazione urbanistica della particella n. 480 del foglio di mappa n. 28 risulta la seguente:

*Destinazione d'uso secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale)*

**ZONA C2 "Zona di espansione periferica"**

*Destinazione d'uso secondo il P.S.A. (Piano Strutturale Associato)*

**Ambito territoriale unitario ovvero "ATU DUE TORRI"** e nel relativo sottoambito **TU "Tessuti consolidati"** ovvero "sottoambiti di espansione a ridosso dai centri storici".

Inoltre ricade per 86,2 % in area **TU (Tessuti consolidati)** e per 13,8 % in **Viabilità esistente**.

Sull'intera particella infine sussiste il seguente **VINCOLO**:



- **Vincolo PIANO ATTUATIVO "XXXXXXX"** in riferimento alla convenzione stipulata con il Comune in data 13/05/1990.

**(VEDI ALLEGATO 05)**

## QUESITO N. 8

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sulla eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*Documentazione tecnica rilasciata dal Comune*

Il sottoscritto in data 20/07/2018 ha provveduto ad effettuare richiesta di copia della documentazione tecnica nonché delle autorizzazioni inerenti il fabbricato in oggetto.

In data 06/08/2018 l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Guarano mi consegnava, in parte, copia della documentazione e successivamente in data 03/09/2018 mi consegnava ulteriore documentazione.

Ad oggi non risulta essere stata presentata la richiesta di agibilità.

Di seguito si riporta la documentazione utile ad illustrare la situazione dell'immobile dal punto di vista della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, etc.

- Concessione edilizia n. 8/1992 del 18/02/1992;
- Attestazione di deposito del progetto presso Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 25/07/1990 Prot. 12067;
- Polizza fidejussoria relativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione della Concessione Edilizia n. 8/1992;
- Comunicazione dell'Avv. Cipparrone Giuseppe per la trasmissione di un assegno da parte della società Fondiaria Spa in quanto la ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non ha completato le opere di urbanizzazione successivamente eseguite da parte del Comune di San Pietro in Guarano.

- Copia elaborati del progetto: LOTTIZZAZIONE ESECUTIVA – DITTA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – LOCALITA' PADULA INFERIORE – LOTTI N. 16/17.
  - 1 RELAZIONE
  - 2 PLANIMETRIE, PIANTE, SEZIONI E PROSPETTI

**(VEDI ALLEGATO 06)**

Dalla verifica della documentazione tecnica a corredo si può asserire che sussistono delle difformità tra lo stato attuale ed il progetto approvato dall'Ufficio Tecnico comunale. Inoltre è opportuno fa notare che anche la documentazione catastale attuale presenta delle difformità, seppur parziali, rispetto al progetto originario presentato presso il Comune di San Pietro in Guarano e rispetto al quale è stato rilasciato il titolo abilitativo.

Di seguito si riportano le difformità:

**PIANO SEMINTERRATO**

- B.1)** La zona porticato, per una superficie di circa 15,80 m<sup>2</sup>, è stata chiusa e incorporata alla superficie interna;
- B.2)** All'interno del vano scala era prevista la colonna ascensore ma non è stata realizzata;

**PIANO TERRA O RIALZATO**

- B.3)** Diversa distribuzione delle pareti divisorie per la zona wc e la zona sala da pranzo;
- B.4)** La terrazza sul retro è stata avanzata fino al bordo dell'ingombro della gradinata lasciando una scala di accesso larga 1 metro, ottenendo così una maggiore superficie da destinare a veranda per circa 4,30 m<sup>2</sup>;

**PIANO PRIMO**

- B.5)** Diversa distribuzione delle pareti divisorie;

**PIANO SOTTOTETTO**

- B.6)** Previsione di utilizzo nel progetto per locale macchina vano ascensore, oggi utilizzato a studio e wc per circa 41,00 m<sup>2</sup>;

*Considerazioni sulla sanabilità dello stato di fatto.*

Ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 le difformità presenti, essendo delle variazioni di superficie in incremento e quindi maggiore volumetria impegnata, possono essere sanate a condizione che ci sia superficie fondiaria disponibile da vincolare ma, considerato che la costruzione fa parte di un piano di Lottizzazione, tale ipotesi è di difficile applicazione.

**D.P.R. 380/2001**

**Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

*2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.*

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

(comma introdotto dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)

È necessario, dunque, il ripristino delle superfici originarie attraverso l'esecuzione di alcuni lavori e a corredo di una S.C.I.A. da presentare all'ufficio tecnico comunale.

I lavori necessari al fine di ripristinare lo stato del progetto originariamente approvato dall'Ufficio Tecnico e relativo al Piano di Lottizzazione in località "Padula Inferiore" consistono in:

PIANO SEMINTERRATO

- 1) Demolizione di parete perimetrale della tavernetta attuale (zona porticato come indicato da progetto approvato) e realizzazione di nuova parete perimetrale in posizione arretrata secondo il progetto originario;
- 2) Demolizione parete divisoria tra zona garage e zona antistante scale e realizzazione di nuova parete in posizione originaria (stato di progetto approvato);
- 3) Demolizioni pareti divisore zona ripostiglio, wc e lavanderia (stato attuale) e ripristino locale cantina (stato di progetto originario)
- 4) Demolizione di parete zona cucina (stato attuale) e realizzazione nuova parete perimetrale;
- 5) Realizzazione parete confinante con scala lato retro per ripristino locale lavatoio (stato di progetto approvato);

PIANO TERRA RIALZATO

- 6) Realizzazione pareti divisorie per ripristino wc, cucina, studio e disimpegno (per come riportato nello stato di progetto approvato);
- 7) Demolizione porzione di parete perimetrale sala da pranzo (stato attuale) per ripristino superficie originaria della cucina e della terrazza adiacente (stato di progetto approvato);

- 8) Demolizione porzione di solaio in corrispondenza della veranda e ripristino gradinata di accesso al giardino sul retro (stato di progetto originario);
- 9) Demolizione di forno/barbecue in mattoni posto sul retro della casa in giardino;

PIANO PRIMO

- 10) Demolizione pareti divisorie letto 1, letto 2 e wc (stato attuale) e realizzazione nuove pareti divisorie per ripristino bagno, doccia, letto 1 e 2 (stato di progetto approvato);

PIANO SOTTOTETTO

- 11) Demolizioni pareti divisorie tra wc e studio (stato attuale) e ripristino a locale sottotetto con eventuale realizzazione di locale macchina per ascensore.

**VEDI ALLEGATO 10**

I costi per tali operazioni possono essere quantificati come di seguito indicato:

<b>S.C.I.A (Ripristino dello stato di progetto approvato)</b>		
Diritti di segreteria presentazione SCIA presso Ufficio Tecnico Comunale	€	100,00
Compensi tecnici per prestazione professionale ( <i>Progetto, D.L. e Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione</i> )	€	6 000,00
Inarcassa	4%	€ 240,00
Iva su compensi e inarcassa	22%	€ 1 372,80
<b>SOMMANO</b>	€	<b>7 712,80</b>
<b>AGGIORNAMENTO CATASTALE</b>		
Versamenti per l'aggiornamento della planimetria catastale sub 2-6, 4	€	100,00
Compenso tecnico per aggiornamento atti catastali e verifica incoerenza dati catastali (vedi superficie particella e superficie corte)	€	1 000,00
Inarcassa	4%	€ 40,00
Iva su compensi e inarcassa	22%	€ 228,80
<b>SOMMANO</b>	€	<b>1 140,00</b>
<b>LAVORI DA ESEGUIRE (VEDI ALLEGATO N. 10)</b>	€	<b>15 000,00</b>
<b>TOTALE SPESE</b>	€	<b>23 852,80</b>

### **QUESITO N. 9**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'individuazione 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;*

L'ipotesi di vendere i beni pignorati in più lotti risulta di difficile applicazione in quanto il fabbricato è concepito per essere fruito nel suo insieme per intero.

### **QUESITO N. 10**

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

**Quesito non applicabile**

### **QUESITO N. 11**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

*Condizione attuale dell'immobile*

L'unità immobiliari ad oggi risulta occupato dal Sig. ██████████.

*Verifica contratti di locazione*

Il sottoscritto CTU, ha presentato richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, circa l'esistenza di vincoli locativi sugli immobili in oggetto in data 18/07/2018 Prot. n. 0060362. In riscontro a tale richiesta, l'Agenzia delle Entrate, in base alle informazioni acquisite al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria in riferimento al soggetto interessato nonché all'immobile oggetto della perizia, con nota del 30/07/2018 Prot. n. 60362/1 attesta che per l'unità immobiliare così identificata Foglio di mappa n. 28 Particella n. 480 sub n.2 risulta un contratto di comodato gratuito registrato presso l'Ufficio di Cosenza alla Serie 3 N. 774 in data 01/04/2016.

Il signor ██████████ dichiara nel verbale di sopralluogo del 14/09/2018 che il contratto di cui sopra risulta scaduto e che alla data attuale l'immobile è occupato dal dichiarante.

*(VEDI ALLEGATO 08)*

## **QUESITO N. 12**

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

**Quesito non applicabile**

## **QUESITO N. 13**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sulla base del sopralluogo effettuato e dalla documentazione in mio possesso non risultano apposizioni di vincoli per come richiamati nel quesito su esposto.

*(VEDI ALLEGATO 06)*

### **QUESITO N. 13 bis**

*Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**Quesito non applicabile**

### **QUESITO N. 14**

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

#### *Criterio di stima*

Il criterio di stima che si intende adottare è quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dai dati reperiti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* (aggiornato al I Semestre 2018) per compravendite e dal mercato locale riferito a contrattazioni similari. Si ritiene opportuno fare riferimento alle quotazioni immobiliari suddette per le quali si individua un valore, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie, per ogni determinata tipologia edilizia in ambiti territoriali omogenei.

Con l'utilizzo di tale **metodologia** è stato possibile effettuare una stima collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario derivato da una più estesa indagine (non solo locale), implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Le quotazioni pubblicate nel 1° semestre 2018 nella Zona omogenea di riferimento: Suburbana/Zona valliva a confine con Castiglione Cosentino – Microzona catastale n. 0 – Tipologia prevalente Abitazioni civili – Destinazione Residenziale, sono le seguenti:

TIPOLOGIA: VILLE E VILLINI

Valore di mercato	}	<b>MIN</b> 810 €/m <sup>2</sup>
		<b>MAX</b> 1150 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA: BOX

Valore di mercato	}	<b>MIN</b> 290 €/m <sup>2</sup>
		<b>MAX</b> 395 €/m <sup>2</sup>

**(VEDI ALLEGATO 09)**

Fonte: indagine di mercato informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari locali

Le informazioni reperite da alcune agenzie immobiliari locali sono state espresse in riferimento ad immobili di tipologia simile. Dalla analisi dei valori raccolti si ritiene congruo il seguente intervallo di valore di mercato:

TIPOLOGIA: VILLE E VILLINI

Valore di mercato	}	<b>MIN</b> 800 €/m <sup>2</sup>
		<b>MAX</b> 1050 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA: BOX

Valore di mercato	}	<b>MIN</b> 250 €/m <sup>2</sup>
		<b>MAX</b> 350 €/m <sup>2</sup>



Le pertinenze (terrazze, porticati, area a parcheggio etc.) vengono valutati con dei coefficienti di omogeneizzazione sulla base di quanto indicato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Destinazioni d'uso	Coeff.
Abitazione	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi e terrazze coperti	35%
Patii e porticati	35%
Giardini	15%
Verande	65%
Cantine/soffitte/assimilati comunicanti	50%
Cantine/soffitte/assimilati non comunicanti	25%

Stima delle unità immobiliari secondo i valori OMI

Piano	Destinazione	Sup. Lorda [ m <sup>2</sup> ]	Coeff. * %	Valore immobile [ €/m <sup>2</sup> ]	Totale	
Sem.	<b>Garage</b>	21,55	100%	<b>370</b>	€ 7 973,50	
Sem	<b>porticato/scala esterna</b>	14,15	35%	<b>1150,00</b>	€ 5 695,38	
Sem.	<b>Abitazione (tavernetta)</b>	81,15	100%		€ 93 322,50	
Terra	<b>Abitazione (zona giorno)</b>	88,00	100%		€ 101 200,00	
Terra	<b>Terrazza</b>	27,50	35%		€ 11 068,75	
Terra	<b>Veranda</b>	16,45	65%		€ 12 296,38	
Primo	<b>Abitazione (zona notte)</b>	85,50	100%		€ 98 325,00	
Primo	<b>terrazza</b>	16,65	35%		€ 6 701,63	
Sottotetto	<b>Abitazione</b>	47,00	100%		€ 54 050,00	
	<b>Giardino e area parcheggio</b>	351,00	15%		€ 60 547,50	
<b>VALORE COMPLESSIVO STIMATO</b>					<b>€ 451 180,63</b>	
<b>Incremento per rifiniture interne</b>			20%			€ 90 236,13
<b>Riduzione per difformità e ripristino stato originario</b>					€ 23 852,80	
<b>VALORE DI STIMA COMPLESSIVO **</b>					<b>€ 517 563,95</b>	

Stima delle unità immobiliari secondo i valori di mercato reperiti da agenzie immobiliari locali

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.*	Valore immobile	Totale	
		[ m <sup>2</sup> ]	%	[ €/m <sup>2</sup> ]		
Sem.	<b>Garage</b>	21,55	100%	<b>350</b>	€ 7 542,50	
Sem	<b>porticato/scala esterna</b>	14,15	35%	<b>1050,00</b>	€ 5 200,13	
Sem.	<b>Abitazione (tavernetta)</b>	81,15	100%		€ 85 207,50	
Terra	<b>Abitazione (zona giorno)</b>	88,00	100%		€ 92 400,00	
Terra	<b>Terrazza</b>	27,50	35%		€ 10 106,25	
Terra	<b>Veranda</b>	16,45	65%		€ 11 227,13	
Primo	<b>Abitazione (zona notte)</b>	85,50	100%		€ 89 775,00	
Primo	<b>terrazza</b>	16,65	35%		€ 6 118,88	
Sottotetto	<b>Abitazione</b>	47,00	100%		€ 49 350,00	
	<b>Giardino e area parcheggio</b>	351,00	15%		€ 55 282,50	
<b>VALORE COMPLESSIVO STIMATO</b>					<b>€ 412 209,88</b>	
<b>Incremento per rifiniture interne</b>			20%			€ 82 441,98
<b>Riduzione per difformità e ripristino stato originario</b>					€ 23 852,80	
<b>VALORE DI STIMA COMPLESSIVO **</b>					<b>€ 470 799,05</b>	

\* tale coefficiente serve per calcolare la SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

\*\* la valutazione delle superficie è stata effettuata tenendo in considerazione lo stato attuale dei luoghi e successivamente è stata applicata una riduzione del valore dovendo ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto previsto dal progetto originario approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

*Valore stimato*

Sulla base di questi riferimenti, in considerazione delle descrizioni peculiari sopraesposte, delle caratteristiche dell'intero stabile e delle pertinenze, secondo le conoscenze professionali personali sul mercato della zona, si ritiene equo stimare un valore complessivo dei beni oggetto della perizia attraverso una media aritmetica dei due valori complessivi stimati con parametri diversi per ottenere un valore complessivo finale ritenendo che esso possa rappresentare in modo attendibile il più probabile valore di mercato attuale.

Facendo la media aritmetica tra i valori di stima ottenuti si ha:

Valore di stima OMI				€ 517 563,95
Valore da indagine di mercato				€ 470 799,05
Valore medio	$\frac{€ 517 563,95 + € 470 799,05}{2}$	=		€ 494 181,50

Pertanto il valore finale attribuibile ai beni oggetto della procedura esecutiva è pari a:

<b>VALORE STIMATO DEI BENI</b>	<b>€ 494 171,50</b>
abbattimento forfettario del 15% *	€ 74 125,73
<b>VALORE DI STIMA BASE D'ASTA</b>	<b>€ 420 045,78</b>

\* Al valore di stima ottenuto si applica un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

**PER ARROTONDAMENTO SI CALCOLA UN VALORE DI STIMA FINALE PARI A**

**€ 420.000,00**

**(DICONSI EURO QUATTROCENTOVENTIMILA/00)**



## CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto il C.T.U., ritiene di aver svolto l'incarico conferitogli con la massima cura e attenzione.

Ha effettuato le dovute indagini presso il Catasto di Cosenza, l'Ufficio del Registro Immobiliare, la Conservatoria, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Guarano, oltreché i dovuti sopralluoghi presso l'immobile oggetto di perizia.

Ha constatato che il fabbricato di proprietà del Sig. ██████████ è ben rifinito anche se sprovvisto di agibilità.

Ha riscontrato difformità rispetto a quanto presentato sia presso gli uffici del Catasto sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Guarano. Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli ambienti ha trovato delle variazioni al piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e sottotetto ed ha pertanto provveduto a quantificare la spesa per il corretto aggiornamento e ripristino allo stato originario di progetto approvato dal Comune.

Ha realizzato un unico lotto di vendita per il fabbricato e la corte di pertinenza in quanto venderli separatamente non avrebbe utilità.

## CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore stimato così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Montalto Uffugo, li 22 ottobre 2018

**Il C.T.U.**

Ing. Ulisse SMERIGLIO

**F.to digitalmente**

## ELENCO ALLEGATI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 155/2015 – TRIBUNALE DI COSENZA

- ALLEGATO 1. INCARICO CTU**  
Verbale di accettazione di incarico peritale di estimo
- ALLEGATO 2. SOPRALLUOGHI**  
Comunicazioni per convocazione sopralluogo  
Ricevute di trasmissione comunicazioni  
Ricevute di trasmissione perizia alle parti  
Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 3. ISPEZIONE IPOTECARIA**
- ALLEGATO 4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
Stralcio dal Geoportale del Comune dei dettagli incoerenze catastali  
Estratto di mappa catastale  
Elaborato Planimetrico  
Planimetrie catastali  
Visure catastali (attuali e storiche)
- ALLEGATO 5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
Stralcio dal Geoportale del Comune della destinazione urbanistica
- ALLEGATO 6. DOCUMENTAZIONE TECNICA RILASCIATA DAL COMUNE**  
Richiesta rilascio copia documentazione tecnica  
Concessione edilizia  
Attestazione di deposito progetto Ufficio Genio Civile di Cosenza  
Polizza fideiussoria  
Comunicazione Avv. Cipparrone per polizza fidejussoria  
Elaborati di progetto:  
1 Relazione  
2 Planimetrie, Piante, Prospetti e Sezioni
- ALLEGATO 7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- ALLEGATO 8. VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE**
- ALLEGATO 9. QUOTAZIONI IMMOBILIARI**  
Tabella valori di mercato OMI

**ALLEGATO 10. DIFFORMITÀ PRESENTI E COSTI PER RIPRISTINO STATO ORIGINARIO**

Raffronto tra progetto approvato e stato di fatto (piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e piano sottotetto)

Computo dei lavori di ripristino stato progetto approvato dal Comune

**Il CTU**

Ing Ulisse Smeriglio  
(Firmato digitalmente)