

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 297/1994 R.E.

Giudice Dott.ssa Antonella Lariccia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA

CASOLE BRUZIO, 31 MAGGIO 2007

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Ornella Beatrice Longo



Ornella Beatrice Longo

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 297/1994 R.Es. - VERTENZA

PERIZIA ESTIMATIVA

Premessa

Il Sig. Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Antonella LARICCIA, il giorno 03 aprile 2007, nominava C.T.U. per il procedimento di esecuzione immobiliare 297/94 la sottoscritta ing. Ornella Beatrice Longo residente in Casole Bruzio (Cs) via Fiano n° 29, con Studio Tecnico al suddetto indirizzo tel. 0984/432513. Sempre nello stesso giorno la sottoscritta prestava giuramento di rito e riceveva dal Sig. Giudice i seguenti quesiti:

1. provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'articolo 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 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) 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;
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 attuali, 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 esecutati; 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 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 regolarità 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 combinato disposto dagli articoli 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 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 all'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 beni con caratteristiche similari);
18. riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o dell'unico lotto) 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 riportata 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;
 - c) la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
 - d) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore di 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 procedente 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;
- 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 all'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; h) 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 riepilogativa dovendo la stessa essere riportata 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 della FORZA PUBBLICA onde accedere agli immobili pignorati e quivi eseguire le necessarie rilevazioni.

Premessa

L'individuazione della residenza della signora _____ coniuge signor _____ si è rivelata laboriosa. La sottoscritta in data 24.04.2007 inviava lettere raccomandate agli esecutori _____ il giorno 10.05.07; tali lettere tornavano :

_____ si è richiesto, quindi, per la sola signora _____ il certificato di residenza al Comune di _____, sede dell'immobile (vedi Allegato n. 6/a), e l'Ente lo forniva in data 04.05.2007 (vedi Allegato n. 6/e). La sottoscritta, alcuni giorni prima della data fissata per il Sopralluogo, si recava presso l'immobile in questione e lì constatava che, all'indirizzo specificato sul certificato di residenza

_____ mentre i coniugi _____, risiedevano alla

_____ La scrivente chiedeva, dunque, una rettifica di tali dati all'Ufficio Anagrafe (vedi Allegato n. 6/a). In data 30.05.2007, la sottoscritta reperiva il certificato di residenza rettificato (vedi Allegato n. 6/f) della signora _____, dal quale risultava la seguente residenza _____ E' altresì da specificare che all'immobile in questione si accede da due viali, interni al complesso di cui fa parte, ai quali sono stati attribuiti per variazione toponomastica effettuata dal Comune di Castrolibero, i seguenti nomi: Via Erodoto, ed il numero civico 20 all'abitazione oggetto di perizia, e Via Milone, ed il numero civico 19 sempre alla medesima abitazione.

Sopralluogo

Come regolarmente fissato tramite l'invio di n. 6 lettere raccomandate A/R alle parti interessate il giorno 10 del mese di maggio dell'anno 2007 alle ore 10,00 il C.T.U. si recava nel Comune di Castrolibero (CS), contrada Serra Miceli, presso l'immobile, oggetto di pignoramento, ubicato in Via Erodoto, 20 e Via Milone, 19, interno E/3, e

svolgeva opportuno sopralluogo. Il C.T.U. dopo aver preso visione dell'immobile, rilevava in ogni particolare, tramite opportune misurazioni, le dimensioni dei locali effettuando, inoltre, rilievo fotografico.

Quindi il C.T.U., chiudendo le operazioni peritali alle ore 12,45, redigeva opportuno verbale sottoscritto dalle parti presenti (vedi Allegato n. 1).

QUESITI 1-2-3

Si è utilizzata la documentazione in atti (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), controllandone la completezza e l'idoneità presso l'*Agenzia Del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare* (vedi Allegato n. 6).

QUESITO 4

E' stata acquisita dalla sottoscritta, presso l' *Agenzia Del Territorio – Ufficio di Cosenza*, la mappa censuaria dell'immobile sito nel comune di Castrolibero (CS), foglio 8, particella 68, sub 3 (nucleo abitativo), particelle 38 sub 105 e 38 sub 109 (corti annesse), (vedi Allegato n. 4). L'atto di provenienza ultraventennale risultava già negli atti in possesso.

L'immobile, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 8, p.lla n. 68 sub 3 (cat. A/2, classe 1, Rendita € 883,14), è pervenuto a _____ e _____ coniugi in regime di comunione legale, per acquisto fattone dalla società ' _____ , con sede in _____), con atto per notar Carlo Viggiani di Oriolo, del 18 novembre 1986, trascritto a Cosenza il 27.11.1986, ai nn. 23810 R.G. e 142911 R.S (vedi Allegato n. 8); alla società ' _____

il terreno censito in catasto al foglio 8 particelle 38, 58 e 55 sul quale insiste il fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto è pervenuto dalle germane

nata a _____ nata a _____ nata a (_____ e f _____ ,

nata ad _____ , per atto di compravendita del Notaio Gissonna in data 28.06.1982, trascritto il 17.07.1982 ai nn. 15048/35971; nel ventennio il terreno figura di proprietà delle germane _____ per successione legittima in morte di _____ apertasi il 13.12.73 il cui certificato di successione è stato trascritto il 23.09.1974 ai nn. 18205/81275.

QUESITO 5

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Castrolibero, contrada Serra Miceli, Via Milone, 19 e Via Erodoto, 20, interno E/3.

Il bene in questione consiste in un unico nucleo abitativo facente parte di un complesso di villette a schiera, ad uso di civile abitazione articolato su quattro livelli: un piano seminterrato, un piano rialzato, un piano primo ed un piano sottotetto, con strutture in c.a., in catasto foglio 8 particella 68 sub 3 (superficie residenziale) e particelle 38 sub 105 e sub 109 (corti) (vedi Allegato n. 10 - foto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13). Il piano seminterrato, con accesso da via Milone, 19, è costituito da ingresso-soggiorno-cucina, wc, ripostiglio (foto 4, 5); il piano rialzato con accesso da via Erodoto, 20, è composto da ingresso-soggiorno, stanza, bagno, balcone (foto 6, 7, 8); il piano primo è composto da n. 3 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone (foto 9, 10, 11); il piano sottotetto è composto da n. 2 camere da letto, bagno, disimpegno, sgombero (foto 12, 13), il tutto collegato da scala interna (vedi Allegato n. 2).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, solai in c.a. e laterizi, murature perimetrali e muri divisorii interni in laterizio.

Finiture esterne: facciate esterne completamente intonacate, e tinteggiate; pavimento dei balconi in piastrelle, serramenti in alluminio con avvolgibili in PVC. Finiture interne: soffitto con intonaco civile liscio e tinteggiato; pareti intonacate e tinteggiate ai piani seminterrato e sottotetto con presenza di lievi tracce di umidità, con carta da parati ai piani rialzato e primo; pavimenti in monocottura ai piani seminterrato, rialzato e sottotetto; pavimenti in parquet al piano primo; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in monocottura, serramenti in legno tamburato. Impianti: impianto di riscaldamento costituito da elementi terminali con radiatori in alluminio, alimentati da caldaia a gas metano; impianto idrico-sanitario; impianto elettrico.

L'immobile risulta confinante con unità E/2, con viale interno, con unità E/4, e con viale interno. E' individuato nel N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 8, p.lla n. 68 sub 3, il nucleo abitativo (cat. A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, Rendita € 883,14), particelle 38 sub 105 e sub 109 le corti annesse (vedi Allegato n. 3/c), intestato _____, Proprietà per 500/1000 e _____, Proprietà 500/1000.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si adottano, in particolare, per la superficie residenziale, un coefficiente di ponderazione pari a 1, per i balconi un coefficiente pari a 0,30, (D.P.R.138/98); per le corti un coefficiente di ponderazione pari a 0,15 (norma UNI 10750); i locali con altezza inferiore a m 1,50 non entrano nel computo.

Immobile costituito da unica cellula abitativa con annesse corti, ad uso di civile abitazione, individuato catastalmente dalla p.lla n. 68 sub 3, la superficie residenziale (cat. A/2, classe 1, Rendita € 883,14, Consistenza 9,5 vani), e particelle n. 38 sub 105 e 109, le due corti annesse (mq 82).

Per il piano seminterrato si ha:

superficie residenziale mq $77,36 \times 1,00 =$ mq 77,36

superficie corte mq $35,00 \times 0,15 =$ mq 5,25

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 82,61.

Per il piano rialzato si ha:

superficie residenziale mq $72,22 \times 1,00 =$ mq 72,22

superficie corte mq $47,00 \times 0,15 =$ mq 7,05

superficie Balcone + ingresso coperto mq $7,69 \times 0,30 =$ mq 2,31

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 81,58.

Per il piano primo si ha:

superficie residenziale mq $76,18 \times 1,00 =$ mq 76,18

superficie balcone mq $3,64 \times 0,30 =$ mq 1,09

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 77,27.

Per il piano sottotetto si ha:

superficie residenziale mq $58,20 \times 1,00 =$ mq 58,20

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 58,20.

QUESITO 6

La descrizione riportata nell'Atto di Pignoramento, localizza l'immobile in "Castrolibero alla contrada Speciale o Serra Miceli, facente parte del fabbricato "E", distinto con il numero interno tre", e ne individua la consistenza e i dati catastali; per quanto riguarda i confini, nel suddetto Atto risulta "confina con unità E/2, con viale interno, con unità E/1 e con viale interno", per quanto appurato durante il Sopralluogo e confermato nello "Stralcio planimetria distanza confini" (vedi Allegato n. 7/d) reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune (vedi Allegato n. 7/d) i confini esatti risultano "unità E/2, viale interno, unità E/4, viale interno". Per variazione toponomastica effettuata dal Catasto, come si evince dalla visura storica effettuata dalla sottoscritta (vedi Allegato n. 3/a), la località Speciale è stata modificata in Via Speciale. Allo stato attuale, per variazione toponomastica effettuata dal Comune di Castrolibero, ai due viali interni al complesso, dai quali si accede all'immobile, sono stati attribuiti i seguenti nomi: Via Erodoto, ed il numero civico 20 all'abitazione (ingresso piano seminterrato), e Via Milone, ed il numero civico 19 sempre alla medesima abitazione (ingresso piano rialzato). Dunque i dati indicati in pignoramento sono inesatti, ma consentono l'individuazione del bene.

QUESITO 7

Le difformità catastali rispetto allo stato di fatto sono le seguenti:

- trasformazione del piano seminterrato, originariamente destinato a locale deposito, lavanderia, ripostiglio, in cucina-soggiorno, wc, ripostiglio;
- trasformazione del piano sottotetto, originariamente destinato a sgombero, stenditoio e lavanderia, in una camera da letto, una stanza, un bagno ed un locale di sgombero.

Tali difformità consistono, dunque, in una variazione della destinazione d'uso (vedi Allegati n. 2 e n. 5), in quanto sia il piano seminterrato che il piano sottotetto non erano stati computati nel calcolo volumetrico ai fini urbanistici.

E' stata effettuata la modifica della denominazione della strada da "Via Speciale" a "Via Milone, 19" presso l'Agenzia del Territorio, previa richiesta di certificazione toponomastica effettuata presso il Comando della Polizia Municipale di Castrolibero. Si allega la visura definitiva (vedi Allegato n. 3/c).

QUESITO 8

A seguito del sopralluogo si è appurato che l'immobile, per uso di civile abitazione, risulta occupato dalla famiglia _____, gli stessi coniugi risultano esserne i proprietari (vedi Allegato n. 8) .

QUESITO 9

La sottoscritta ha ricevuto, dai coniugi _____ il titolo legittimante il possesso dell'immobile. Trattasi di **Atto di Vendita** a rogito del Dr. Carlo Viggiani, Notaio in Oriolo, in data **18 novembre 1986**, trascritto a Cosenza il 27.11.1986, ai nn. 23810 R.G. e 142911 R.P. (vedi Allegato n. 8). L'atto di vendita ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO 10

L'immobile, oggetto di pignoramento, non è soggetto ad alcun vincolo di natura artistica, storica o alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 11

L'immobile, oggetto di pignoramento, non è soggetto ad alcun vincolo o onere di natura condominiale.

QUESITO 12

Per l'immobile, oggetto di pignoramento, non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

QUESITO 13

L'immobile, oggetto di pignoramento, è stato realizzato con regolare Licenza di Costruzione n. 944 rilasciata dal Comune di Castrolibero intestata alla ditta

in data il 08/06/1984. Successivamente, in data 01/06/1985, veniva rilasciata Concessione di Edificare in Variante n. 944, intestata alla ditta (vedi Allegato n. 7/b). Si allega, altresì copia conforme dei disegni di progetto approvato, relativi al fabbricato per civile abitazione tipo "E" (vedi Allegato n. 7/c).

Durante il sopralluogo e dalle indagini effettuate presso il Comune di Castrolibero, è emerso che le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato sono le seguenti:

- trasformazione del piano seminterrato, originariamente destinato a garage-cantina, in ingresso-soggiorno-cucina e locali di servizio;
- trasformazione del piano sottotetto, originariamente destinato a sgombero, stenditoio e lavanderia, in una camera da letto, una stanza, un bagno ed un locale di sgombero, mutandone la destinazione d'uso, poiché sia il piano seminterrato sia il sottotetto non erano stati computati nel calcolo volumetrico ai fini urbanistici;
- leggere difformità nella distribuzione interna, rispetto al progetto di variante, anche al piano rialzato ed al piano primo;
- variazione plano-altimetrica dell'intera schiera.

Per il cespite in esame non risulta al Comune di Castrolibero nessuna documentazione attestante l'avvenuta presentazione di istanza per l'ottenimento di precedenti condoni edilizi, per cui, le modifiche ad oggi apportate sono da inquadrarsi come abuso.

Alla luce di quanto sopra detto, ai sensi dell'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che recita: *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Poiché la*

L. 380/2001 continua ad applicarsi per la parte compatibile con la recente disciplina ed essendo le ragioni del credito (Atto di Pignoramento risalente al 21 novembre 1994) anteriori alla data dell'entrata in vigore del secondo condono edilizio, L. 23 dicembre 1994 n. 724, può prevedersi la sanatoria dell'abuso di tipologia 1.

L'abuso, oggetto della richiesta di concessione in sanatoria, riguarda il cambio di destinazione d'uso di tutto il piano seminterrato da garage-deposito in abitazione, detti locali per quanto accertato anche dai tecnici comunali a suo tempo, hanno una superficie utile di mq 59,85 ed un volume di mc 161,59. Si richiede anche concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso parziale del sottotetto per una superficie di mq 34,78 di hm = 1.93 per un corrispondente volume di mc 67,12, mentre la parte restante è rimasta alla destinazione originaria di locale di sgombero-ripostiglio.

Inoltre nel calcolo dell'oblazione si tiene conto della quota spettante per la variazione plano-altimetrica consistente in £. 3.500.000, questa somma era stata a suo tempo determinata per il risanamento di detto abuso suddividendo la somma di £. 7 milioni per il numero di istanze presentate della stessa schiera.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Piano	Dest. d'uso locale	superficie mq	Snr 60%	Su	Sc	Volume
seminterrato	Cucina - pranzo	51,24		51,24		
H=2.70	Ripost- deposito	6,02		6,02		
	AntiB e Bagno	2.59		2.59		
					59,85	161,59
sottotetto						
Hm=1.93	bagno	4.91		4.91		
	Letto1	14.02		14.02		
	Letto 2	10.18		10.18		
	disimpegno	5.67		5.67		
					34.78	67.12
				totale	94.63	228.71

La superficie d'abuso risulta mq 94,63

CALCOLO COSTI

	Costo (€/mq)	Sc(mq)	Volume(mc)	Costo (€/mc)	Costo (€)	Costo(€/mq)	Dovuto (€)
OBLAZIONE	55.78	94.63			5277.52		5.278,46
VARIAZ. QUOTA Piano-altimetr.	1.807,60						1.807,60
TOTALE IMPORT. OBLAZIONE							7.086,06
INTERESSI LEGALI							5.003,26
OBLAZIONE +INTERESSI							12.089,32
ONERI URBANIZZ.			228.71	1.74			397,96
COSTO COSTRUZIONE		94.63				10.99	1.039,83
TOT. COSTI ONER.CONC							1.437,79
INTERESSI LEGALI							1.015,62
ONERI CONCES.+INTER.							2.453,41
DIRITTI SEGRETERIA							178,56
TOTALE COSTO							14.721,29
SPESE REVIS. IMPIANTI							3.500,00
SPESE TECNICHE							2.500,00
TOTALE							€ 20.721,29

Come già detto, anche il piano rialzato ed il piano primo presentano una leggera difformità nella distribuzione interna, rispetto al progetto di variante approvato. Tale difformità, incidendo sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, ai sensi dell'art. 32 comma 2 del D.P.R. 380/01, non può ritenersi una variazione essenziale. Pertanto, trattandosi di interventi eseguiti in assenza della Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi dell'art. 37 comma 4 del citato D.P.R. 380/01, e comunque, trattandosi di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia ad oggi, per una regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata e quindi per una sanatoria dell'intervento, si può ricorrere alla presentazione di una DIA in sanatoria che prevede il versamento di una somma variabile (da € 5.6140,00 a € 516,00) stabilita dal responsabile del procedimento in funzione dell'aumento di valore dello stesso, valutato dall'Agenzia del Territorio. Considerato che l'immobile, nel caso in questione, non vede variato il suo valore dall'intervento effettuato, si ritiene probabile il versamento della somma di € 516,00, confermato verbalmente anche dall'Ufficio Tecnico del Comune. A ciò si dovrà sommare il compenso tecnico dovuto al professionista che redigerà la DIA. Dunque si avrà:

- Oblazione per difformità (consistente in una variazione della tramezzatura ai piani rialzato e primo) € 516,00,
- Compenso tecnico per il professionista € 800,00, per un totale di € 1.316,00.

Il costo totale della sanatoria è pari a € 22.037,00. (Cifra approssimata per difetto)

QUESITO 14

L'immobile risulta di proprietà di _____ Proprietà per 500/1000 e
Proprietà 500/1000.

QUESITO 15

Non risultano pignorate quote immobiliari indivise.

QUESITO 16

Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in un unico lotto.

LOTTO UNICO

Immobile consistente in un'unica unità, ad uso di civile abitazione, dislocato su quattro piani: seminterrato, rialzato, primo e sottotetto, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 8, p.lla n. 68 sub 3, l'unità abitativa (cat. A/2, classe 1, Rendita € 883,14, Consistenza 9,5 vani), e particelle 38 sub 105 e sub 109 le corti annesse (mq 82), in ditta _____, nato a _____ e _____, nata a _____

QUESITO 17

La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore dello immobile, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui l'immobile stesso è ubicato, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Come fonte informativa si è utilizzata l'Agenzia Immobiliare Pirelli Re che ha fornito il valore di mercato di un immobile simile, ma di nuova costruzione. Si deve inoltre precisare che, essendo l'immobile dislocato su quattro livelli, esso presenta valori di mercato immobiliare che variano al variare dei livelli stessi (vedi Allegato n. 9).

La località è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di case ad uso residenziale; la sua struttura viaria è impostata in base alla distribuzione dei lotti.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, realizzato a metà anni '80 e costituito da tre piani fuori terra più un seminterrato.

Il paese di Castrolibero è dotato di un mercato immobiliare molto attivo.

• **LOTTO UNICO**

Valutazione Immobile costituito da un'unica unità abitativa, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 8, p.lla n. 68 sub 3, (cat. A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita € 883,14), e da due corti annesse individuate dalle particelle 38 sub 105 e sub 109 (mq 82,00).

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Castrolibero per unità assimilabili a quella in questione si attribuisce il seguente valore unitario.

Piano seminterrato: 500,00 euro/mq

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 89,66.

82,61 mq x 500,00 €/mq = € 41.305,00.

Piano rialzato: 900,00 euro/mq

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 74,53.

81,58 mq x 900,00 €/mq = € 73.422,00.

Piano primo: 900,00 euro/mq

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 77,27.

77,27 mq x 900,00 €/mq = € 69.543,00.

Piano sottotetto: 450,00 euro/mq

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 58,20.

58,20 mq x 450,00 €/mq = € 26.190,00.

Tenuto conto della consistenza dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

- Valore immobile, costituito da un'unica unità abitativa, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 8, p.lla n. 68 sub 3, (cat. A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, Rendita € 883,14), e da due corti annesse individuate dalle particelle 38 sub 105 e sub 109 (mq 82,00)

€ 41.305,00 + € 73.422,00 + € 69.543,00 + € 26.190,00 = € 210.460,00.

Una ulteriore conferma, del valore unitario individuato, è fornita dall' OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, che, nella zona in esame, per abitazioni civili in stato di conservazione normale, suggerisce dei valori unitari contenuti nel seguente intervallo:

Valore minimo €/mq 600,00

Valore massimo €/mq 850,00 (vedi Allegato n. 10).

Quindi, considerando un valore di 700,00 €/mq, ed una superficie commerciale pari a mq 299,66, si ottiene il più probabile valore di mercato dato da:

700,00 €/mq X 299,66 mq = € 209.762,00,

valore abbastanza prossimo a quello precedentemente calcolato.

CONCLUSIONI

Visti gli atti, le detrazioni che interessano gli immobili sono:

- il 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;
- i costi per la sanatoria.

Il tutto riportato nella seguente tabella

Lotto Unico	Valore commerc.	Costi sanatoria	15% su valore commerc.	Prezzo Base
	€ 210.460,00	€ 22.037,00	€ 34.066,00	€ 154.357,00

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto:

LOTTO UNICO

Immobile consistente in un'unica unità abitativa con annesse corti, ad uso di civile abitazione, posto ai piani sottostrada, rialzato, primo e sottotetto, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 8, p.IIa n. 68 sub 3, l'unità abitativa (cat. A/2, classe 1, Consistenza 9,5 vani, Rendita € 883,14), e particelle 38 sub 105 e sub 109, le due corti annesse (mq 82,00), in ditta nato : e nata a

Il prezzo base del lotto, in base alla stima eseguita, è di € 154.357,00.

La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.

Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania-S.p.A., con sede Legale in Cosenza C.so Telesio n. 17.

Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.

Si allegano alla presente:

- Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo redatto il 10.05.2007;
- Allegato n. 2: Rilievo dell'immobile sito in Castrolibero, Via Milone, 19 e Via Erodoto, 20:
 - a. Pianta piano sottostrada;
 - b. Pianta piano rialzato;
 - c. Pianta piano primo;
 - d. Pianta piano sottotetto;
- Allegato n. 3: Visura per immobile – Catasto Fabbricati;
 - a. Visura storica dell'immobile;
 - b. Visura dell'immobile;
 - c. Visura dell'immobile definitiva;
- Allegato n. 4: Estratto del foglio di mappa : Agenzia Del Territorio – Ufficio di Cosenza
Foglio n. 8 del Comune di Castrolibero (CS);
- Allegato n. 5: Planimetria Catastale;
- Allegato n. 6: Visura presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Allegato n. 7: Documentazione Comune di Castrolibero (CS)
 - a. Richieste atti
 - b. Copia Concessione di Edificare in Variante del 01.06.1985;
 - c. Copia disegni progettuali approvati;
 - d. Stralcio planimetria distanza confini;
 - e. Certificato di residenza;
 - f. Certificato di residenza rettificato;
- Allegato n. 8: Copia Atto di Vendita, fornito dalla parte esecutata;

- Allegato n. 9: Attestazione dell' Agenzia Immobiliare Pirelli Re;
- Allegato n. 10: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Allegato n. 11: Documentazione fotografica.
- N. 2 Supporti informatici CD-ROM Contendenti Perizia Estimativa ed Allegati scannerizzati.

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Ornella Beatrice Longo

