

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Nicoletta Curci della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza.

### 1. Premessa

Con decreto emesso il 7 giugno 2006, la S.V.I. nominava me sottoscritto, dr. ing. Fabio Grandinetti, con studio in Cerisano (Cs) alla via Casalicchio n°35, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col n° 2526, consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n°154/02 R.E. promossa da [REDACTED] contro la [REDACTED] invitandomi a comparire il giorno 30 giugno 2006 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente incarico:

- 1) *provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;*
- 2) *nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività;*
- 3) *nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;*
- 4) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente,della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*
- 5) *descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano,interno etc.),la relativa superficie ,i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 6) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano,*

*interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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 eseguiti, modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà 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 eseguito 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 ed urbanistica dei beni, accertando la conformità fra opera realizzata ed opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità- agibilità; in caso di costruzione*

*realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5° dl 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 delle quote con riferimento a ciascuna di esse;*
- 15) nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle stesse (cfr. quesito n°18);*
- 16) verifichi la vendibilità in uno o più lotti,avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali,( se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);*
- 17) determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc. ), indicando il criterio di stima adottato informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);*
- 18) riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc. ), e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota [...]*

La S.V.I. mi autorizzò altresì ad acquisire presso gli uffici competenti tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Preliminarmente all'inizio del sopralluogo, acquisii , presso lo studio del notaio Amato , copia del rogito (cfr. all. n°11 – copia atti notarili) con il quale l'immobile oggetto della presente consulenza tecnica venne acquistato dalla [REDACTED] (società dichiarata fallita dal Tribunale di

Cosenza), al fine di risalire alla concessione edilizia in forza della quale fu realizzato . In data 19 luglio 2006 mi recai presso l'ufficio tecnico del Comune di Mendicino per visionare la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico, e consegnai una istanza (cfr. all. n°10 - istanza Comune di Mendicino) .

Precedentemente, in data 6 luglio 2006, effettuai, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, la visura dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva (cfr all. n°2 - visure catastali ) e della relativa scheda (cfr all. n°3 - planimetria catastale ) .

Le operazioni di consulenza ebbero inizio effettivamente in data 25 luglio 2006 e proseguirono il 29 agosto, alla presenza del curatore fallimentare della ██████████, dott. Alessandro Guzzo (cfr. verbale di inizio operazioni di consulenza tecnica d'ufficio) . Nel corso del sopralluogo, verificai e rilevai, per mezzo di misuratore laser, le dimensioni dell' immobile facente parte del fabbricato "C", all'interno di un più ampio complesso edilizio ed effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. documentazione fotografica).

### 3. risposte ai quesiti contenuti nel mandato

**3.1 *provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;***

Dall'esame della dichiarazione notarile sostitutiva , emerge che **dalla data della trascrizione del pignoramento n°22707 R.S. a favore della ██████████ e contro la ██████████, avvenuta il 20 dicembre 2002**, la provenienza dell'immobile è certificata per un periodo superiore ai venti anni precedenti, e che sono riportate le formalità su di esso. Tuttavia, al fine di valutare la completezza e l'idoneità della documentazione presente nel fascicolo, ho provveduto ad incaricare un'agenzia specializzata, che in fase iniziale mi ha ragguagliato verbalmente sulla situazione ipocatastale, per fornirmi alla fine una relazione ventennale aggiornata (cfr. all. n°9 - Relazione ventennale aggiornata ). Ad ogni buon conto, dall'analisi del fascicolo della procedura esecutiva n°154/02 e della relazione ventennale aggiornata (cfr. all. n°9 – Relazione ventennale aggiornata), si possono riportare le seguenti formalità pregiudizievoli, sull' immobile già identificato all'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, alla sezione urbana del comune di Mendicino, foglio n°12, p.lla n°532 sub 2 e n° 531 sub 6 e sub 8 per le corti esclusive:

specie	Identificativi C.R.R.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica	Notizie integrative acquisite dalla verifica
Ipoteca volontaria iscritta in data 23.07.1999	n°15199 R.G. n°2891 R.S.	██████	██████████	Dich.notarile sostitutiva dott. Gisonna del 24/01/2003	relazione ventennale aggiornata ██████████ del 30.08.2006	-
Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 20.12.2002	n°29243 R.G. n°22707 R.S.	██████	██████████	Dich.notarile sostitutiva dott. Gisonna del 24/01/2003	relazione ventennale aggiornata ██████████ del 30.08.2006	-

**3.2 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;**

sulla base della documentazione presente ho proceduto all'espletamento del mandato conferitomi.

**3.3 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;**

Il pignoramento ha riguardato un unico bene.

**3.4 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente,della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);**

In data 6 e 7 luglio 2006 ho provveduto ad acquisire, presso l'agenzia del Territorio della provincia di Cosenza le visure dell'immobile e del terreno su cui questo fu edificato (per effettuare una verifica sulla documentazione catastale presente nel fascicolo dell'esecuzione), l'estratto di mappa (cfr. all. n°1 – estratto di mappa), e le planimetrie del bene (cfr. all. n°2 – visure catastali e all. n°3 - planimetria catastale) . Come già detto nel precedente punto 3.1, al fine di valutare la completezza e l'idoneità della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo, ho provveduto ad incaricare un'agenzia specializzata per la redazione di una relazione ventennale aggiornata (cfr. all. n° 9 - Relazione ventennale aggiornata ).

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

L'immobile è situato alla contrada Fornelle del comune di Mendicino, in un complesso edilizio di tre corpi di fabbrica, più precisamente in quello identificato progettualmente come "fabbricato C" (cfr. all. n° 4 – stralci progetto approvato), costituito da tre unità immobiliari a schiera. Il complesso è raggiungibile dalla strada provinciale che conduce al centro storico di Mendicino, mediante una strada comunale (via Stilluzzo) sulla quale sono state edificate diverse costruzioni edilizie, per lo più caratterizzate dalla presenza di giardini o corti private. Il sopralluogo ha avuto inizio il giorno 25 luglio 2006 alla presenza del curatore fallimentare della [REDACTED], dott. Alessandro Guzzo, ed è proseguito il 29 agosto, stante la necessità di verificare dimensionalmente un organismo edilizio piuttosto articolato .

L' immobile oggetto della procedura esecutiva fa parte del fabbricato "C", caratterizzato da tre unità immobiliari di due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, di non comune ricercatezza in termini di qualità edilizia ed architettonica.

Già identificato all'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, alla sezione urbana del comune di Mendicino, foglio n°12, p.lla n°532 sub 2 e p.lla n° 531 sub 6 (corte esclusiva di mq 200) e sub 8 (corte esclusiva di mq 51) ed intestato alla [REDACTED] (ora identificato al foglio n°12, p.lla n°532 sub 4 e p.lla n° 531 sub 10 (corte esclusiva di mq 200) e sub 11 (corte esclusiva di mq 51) (cfr. all. n°2 – visure catastali), è raggiungibile da una stradina interna comune ai tre edifici di cui è costituito il complesso edilizio, e sulla quale, per il tramite della corte, si apre l'ingresso al piano terra . Questo è costituito da un vestibolo nel quale si sviluppa una scala elicoidale verso i piani superiori e inferiore, e dal quale si percepisce *en plein air* , sia l'ampio soggiorno (sfalsato verso il basso di circa 50 cm) con la sua loggetta esterna, sia il volume a tutt'altezza ad esso sovrastante. A destra dell'ingresso e sul disimpegno, si aprono una camera (sfalsata di tre alzate rispetto alla quota di ingresso) comunicante con la corte esterna esclusiva anteriore, un bagno , e la cucina il cui volume aggetta con un *bow window* sulla corte anzidetta. (cfr. all. n°5 – piante e documentazione fotografica). Le rifiniture sono molto buone, con pareti interne ad intonaco civile e tinteggiate, con pavimentazione in parquet per tutti gli ambienti, porte in legno massello, infissi esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc comandate elettricamente, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica. Nel soggiorno è presente un termocamino, il cui vano tecnico è stato celato in una sorta di camino esterno ricavato sulla loggetta. Quest'ultima affaccia sulla corte esclusiva posteriore, accessibile però dal piano seminterrato, e presenta una

caldaia murale a gas. L'impianto termico è dotato di corpi scaldanti in alluminio.

Riguardo allo stato conservativo, c'è da segnalare qualche traccia di gocciolamento pregresso sul soffitto del soggiorno, l'assenza di qualche battiscopa in legno, di qualche piastrella della parete della cucina (che presenta anche una breccia in corrispondenza degli attacchi agli impianti utilizzatori), di molti portalampada e la mancanza del bidet del bagno.

La **superficie lorda residenziale del piano terra è di circa 124,5 mq**, oltre ad **20 mq di loggetta e spazi aperti** sulla corte anteriore. Quest'ultima, presente nella parte di accesso al piano terra, è estesa per mq 51.

Il piano primo presenta un corridoio distributivo dal quale, in prossimità dell'arrivo della scala elicoidale, si vede l'ingresso al piano terra ; tre camere da letto, delle quali una dotata di bagno con vasca idromassaggio, un ulteriore bagno sfalsato di circa 35 cm ed un vano ricavato nel sottotetto che copre il *bow window* del piano terra costituiscono i vani della "zona notte" (cfr. all. n°5 – piante e documentazione fotografica).

Anche a questo piano le rifiniture sono molto buone, con pareti interne rifinite ad intonaco civile e tinteggiate , pavimentazione in parquet , porte in legno massello, infissi esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc comandate elettricamente, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica.

Riguardo allo stato conservativo, c'è da segnalare la necessità di sostituire il pavimento in parquet esistente, nella camera più grande ed in prossimità dell'ingresso del bagno, probabilmente per perdita di acqua dal bagno stesso (con ogni probabilità all'atto della rimozione del bidet, anche qui mancante). In questa zona, poi, mancano tre porte e qualche battiscopa in legno. Anche qui molti punti luce presentano i fili privi di portalampada .

La **superficie lorda residenziale del piano primo è di circa 109,5 mq**, oltre ad **8 mq di superficie lorda non residenziale** (di altezza inferiore ad 1,5 m).

Il piano sottotetto presenta un disimpegno che apre su due camere di altezza media ponderale pari circa 2,2 m , e su di un piccolo bagno, oltre a superfici residuali, con altezza molto contenuta.

A questo piano le rifiniture sono buone, con pareti interne in cartongesso (a parte quelle che delimitano il bagno, in laterizi forati ), con pavimentazione in parquet per tutti gli ambienti, porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica. In corrispondenza del colmo di una delle falde del tetto, il tamponamento esterno è costituito da una parete in vetrocemento, visibile sul prospetto principale (cfr. documentazione fotografica).

Riguardo allo stato conservativo, c'è da segnalare la presenza di tracce di umidità, probabilmente da infiltrazioni di acqua piovana, nei pressi della parete in vetrocemento, la mancanza di qualche

battiscopa in legno ed una breccia nel muro in prossimità di una caldaia murale posta nel disimpegno..

La **superficie lorda residenziale del piano sottotetto è di circa 59,5 mq**, oltre a **25 mq di superficie lorda non residenziale** (di altezza inferiore ad 1,5 m).

Il piano seminterrato è costituito da un grande ambiente in cui è presente un camino con annesso forno , un angolo cottura sul lato sud (che affaccia sulla corte esclusiva retrostante), ove è presente anche un piccolo portico che apre sul giardino. Un piccolo bagno di servizio è ricavato nel sottoscala, mentre una porta vetrata a due ante separa un altro ambiente più propriamente seminterrato, con finestre alte. Di qui si accede ad un'intercapedine a forma di "L", terminante con un piccolo vano munito di porta. Le altezze del piano seminterrato sono variabili (cfr. all. n°5 – piante), in funzione dei piccoli salti di quota del solaio di calpestio del piano terra.

Le rifiniture sono buone, con pavimentazione in cotto per tutti gli ambienti, porte in legno massello, infissi esterni in legno con vetrocamera (cfr. documentazione fotografica).

La **superficie lorda residenziale del piano seminterrato è di circa 122 mq**, oltre a **11,5 mq di portico e 17,5 mq di intercapedine**.

Riguardo alle corti esclusive, quella anteriore ( lato nord), risulta delimitata solo dai lati est ed ovest con recinzione metallica, mentre è priva di delimitazioni sulla stradina comune. E' estesa per circa **51 mq**.

La corte esclusiva posteriore è accessibile dal piano seminterrato, a costituire il giardino dell'unità immobiliare. E' terrazzata in tre livelli posti a quote differenti, grazie a due alti muri in pietra a faccia vista.. Una scala in pietra consente di raggiungere gli altri due livelli della corte, estesa complessivamente per circa **200 mq**.

L'unità immobiliare (comprese le corti esclusive) confina a nord con la stradina comune interna al complesso residenziale, a sud con strada privata, ad est con la particella n° 532 sub 1 intestata al Sig. ██████████ (proprietà per 1000/1000) e ad ovest con la particella n° 532 sub 3, intestata ai Sig.ri ██████████ (usufrutto per 1000/1000) e ██████████ (nuda proprietà per 1000/1000).

Da quanto riferitomi dal curatore fallimentare della ██████████, non si ha notizia di un condominio regolarmente costituito. Da quanto in sua conoscenza, eventuali parti comuni sarebbero limitate alla stradina di accesso ai tre corpi di fabbrica. Inoltre negli ultimi due anni non sarebbero a lui pervenute richieste di pagamento di quote condominiali insolute.

### ***3.6 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Come evidenziato dalla dichiarazione notarile sostitutiva contenuta nel fascicolo dell'esecuzione, "i subalterni 6 e 8 nell'atto di pignoramento sono indicate con la particella 532 sub 6 e 8, mentre in catasto risultano censiti con la particella 531 sub 6 e 8". Tuttavia, **i dati indicati in pignoramento sono erronei (solo formalmente) ma consentono l'individuazione del bene**. Nella planimetria catastale infatti, alla particella n°532 sub 2 (cat. A/2) risultano associate le corti esclusive identificate con le particelle n°531 sub 6 e sub 8 (cfr. all. n°3 – planimetria catastale).

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

A seguito delle verifiche dimensionali da me effettuate sull'immobile, si è reso necessario correggere la planimetria depositata, che ha portato alla soppressione del sub 2 della particella n°532 con la costituzione del sub 4 della particella n°532, e seppur non modificati rispetto alle planimetrie originarie, alla conseguente soppressione del sub 6 e 8 della particella n°531 con la costituzione dei subalterni 10 ed 11 della particella n°531. Questa circostanza spiega come i dati indicati nel pignoramento, seppur formalmente errati, non possono che indicare la particella n°532 sub 2 e le sue corti esclusive; infatti una eventuale variazione di subalterno delle corti, avrebbe portato come conseguenza, per modalità procedurali interne al catasto, anche la variazione del sub del fabbricato.

La modifica dei dati catastali ha portato anche all'aumento del numero dei vani, passati da 9 a 15, e della classe (cfr. all. n°2 – visure catastali – ricevuta di avvenuta denuncia di variazione).

I nuovi dati identificativi dell'immobile risultano quindi essere i seguenti:

comune di Mendicino, **foglio n°12, p.lla n°532 sub 4, cat. A2/2**, consistenza 15 vani, sup. cat. 428,

rendita 1394,43 con le corti esclusive p.lla n°531 sub 10 e p.lla n°531 sub 11.

**3.8 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;**

L'immobile risulta libero.

**3.9 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;**

L'immobile risulta libero e non vi sono contratti di locazione registrati, per come confermato anche dal curatore fallimentare della [REDACTED]

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

Non sono presenti sull'immobile vincoli artistici, storici o alberghieri.

**3.11 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);**

Come già detto al punto 3.5, non si ha notizia di un condominio regolarmente costituito. Eventuali parti comuni sarebbero limitate alla stradina di accesso ai tre corpi di fabbrica ed inoltre negli ultimi due anni non sono pervenute al curatore fallimentare richieste di pagamento di quote condominiali insolute.

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

Non sono emersi diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**3.13 verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, accertando la conformità fra opera realizzata ed opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità- agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5° dl 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;**

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica è parte di uno dei tre fabbricati ( "A", "B", "C") edificati a seguito di **concessione edilizia n°18 del 4 giugno 1992** (cfr. all. n°7 - copia concessioni edilizie ) intestata al Sig. ██████████, in qualità di amministratore della ██████████, dopo l'approvazione della commissione edilizia del comune di Mendicino in data 17 dicembre 1990. Successive concessioni in variante (la n°27 del 12 giugno 1994 e la n°45 del 10 agosto 1994), hanno riguardato la "[...] variante fabbricato tipo "A", e quindi non l'edificio in cui è contenuto l'immobile staggito.

Esiste un' **autorizzazione di abitabilità** parziale del complesso edilizio rilasciata dal comune di Mendicino in data **7 aprile 1999**, che comprende esplicitamente anche la particella n°532 sub 2 (cfr. all. n°8 – copia autorizzazione di abitabilità ).

Dall'analisi degli elaborati progettuali di cui alla concessione edilizia n°18 del 4 giugno 1992 e dal confronto con la situazione attuale (cfr. all. n°4 – stralci progetto approvato ed all. n° 5 - piante), emergono una serie di abusi da ritenersi non sanati, dato che non esistono pratiche di condono edilizio sull'immobile (cfr. all. n° 6 – attestato responsabile area tecnica comune di Mendicino).

Detti abusi possono essere così riassunti:

<b>tipologia di intervento</b>	<b>tipologia di abuso edilizio</b>
Aumento della volumetria dell'u.i.	1
Trasformazione ai fini abitativi del sottotetto	2
Realizzazione di muro di contenimento	6
Nuova realizzazione di camino e canna fumaria all'esterno	6
Apertura, chiusura o modificazione di porte e finestre in facciata	6
Nuova apertura di finestre su muro perimetrale	6
Apertura di finestre sul tetto	6

Riguardo all'aumento di volumetria dell'u.i. per chiusura balconi, creazione nuovi aggetti ed altri

incrementi di volume, l'abuso si colloca nella tipologia 1 (“opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alla prescrizione degli strumenti urbanistici”) della L. 326/2003, per cui l'oblazione da versare è pari a € 100,00 per  $mq_{complessivi} = mq_{utili} + 0,6 * mq_{non\ residenziali}$  e l'anticipazione degli oneri concessori pari a € 38,00 per  $mq_{complessivi}$  (comune con popolazione fino a 10.000 abitanti). Riguardo alla trasformazione ai fini abitativi del sottotetto, l'abuso si colloca nella tipologia 2 (“opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alla prescrizione degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento”) della L. 326/2003, per cui l'oblazione da versare è pari a € 80,00 per  $mq_{complessivi} = mq_{utili} + 0,6 * mq_{non\ residenziali}$  e l'anticipazione degli oneri concessori pari a € 18,00 per  $mq_{complessivi}$  (comune con popolazione fino a 10.000 abitanti).

Riguardo agli abusi collocabili nella tipologia 6 (“opere di manutenzione straordinaria, come definite dall’art.3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”) della L. 326/2003, per cui l'oblazione da versare ammonta forfetariamente ad € 516,00.

Si possono quindi determinare le seguenti spese :

Aumento della volumetria dell'u.i.		
$superficie_{complessiva} = superficie_{utile} + 0,6 * superficie_{non\ residenziale} = mq\ 13,5 + 0,6 * mq\ 11 = mq\ 20$		
oblazione da versare	$mq\ 20 * €\ 100,00/mq =$	€ 2.000,00
anticipazione oneri concessori	$= mq\ 20 * €\ 38,00/mq =$	€ 760,00
per un totale parziale di		€ 2.760,00

Trasformazione ai fini abitativi del sottotetto		
$superficie_{complessiva} = superficie_{utile} + 0,6 * superficie_{non\ residenziale} = mq\ 59,5 + 0,6 * mq\ 25 = mq\ 74,5$		
oblazione da versare	$mq\ 74,5 * €\ 80,00/mq =$	€ 5.960,00
anticipazione oneri concessori	$mq\ 74,5 * €\ 38,00/mq =$	€ 2.831,00
per un totale parziale di		€ 8.791,00

Realizzazione di muro di contenimento		
oblazione da versare		€ 5.16,00
anticipazione oneri concessori	-	-
per un totale parziale di		€ 5.16,00

Nuova realizzazione di camino e canna fumaria all'esterno		
oblazione da versare		€ 5.16,00
anticipazione oneri concessori	-	-
per un totale parziale di		€ 5.16,00

Apertura, chiusura o modificazione di porte e finestre in facciata		
oblazione da versare		€ 5.16,00
anticipazione oneri concessori	-	-
per un totale parziale di		€ 5.16,00

Nuova apertura di finestre su muro perimetrale		
oblazione da versare		€ 5.16,00
anticipazione oneri concessori	-	-
per un totale parziale di		€ 5.16,00

Apertura di finestre sul tetto		
oblazione da versare		€ 5.16,00
anticipazione oneri concessori	-	-
per un totale parziale di		€ 5.16,00

**Quindi la somma complessiva stimata per sanare gli abusi riscontrati** ed ottenere l'eventuale titolo abilitativo in sanatoria, **ammonta complessivamente ad € 14.131,00** .

**3.14 nel caso di immobili appartenenti a più persone,indichi la consistenza delle quote con riferimento a ciascuna di esse;**

L'immobile risulta intestato alla ██████████, proprietaria per 1000/1000.

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

Non risultano pignorate quote immobiliari indivise.

**3.16 verifichi la vendibilità in uno o più lotti,avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali,( se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incombeni e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);**

L'immobile può essere venduto in unico lotto.

**3.17 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 informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);**

Riguardo alla valutazione del bene oggetto di procedura espropriativa, essa tiene conto delle eventuali spese da sostenere per gli interventi manutentivi necessari per ripristinare quei difetti già evidenziati nel corso della presente consulenza tecnica d'ufficio e per riportare l'efficienza prestazionale complessiva ad uno *standard* ottimale.

Per determinare il valore venale di queste unità immobiliari all'attualità, ho proceduto all'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*,che "appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono

generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà pertanto definita con il *procedimento di stima sintetico*, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando telefonicamente privati e agenzie immobiliari. ”

In effetti, ho personalmente contattato diverse agenzie immobiliari operanti nella città di Cosenza ed in particolare l'agenzia Tecnocasa di Mendicino, che mi hanno mostrato un mercato piuttosto vivo, vista la vicinanza della zona alla città capoluogo.

Il prezzo base di stima ( $P_{\text{base di stima}}$ ) scaturirà moltiplicando, la superficie lorda, il 33% della superficie dei balconi ed il 25% della superficie dei vani con altezza inferiore a m 1,5 per il prezzo unitario individuato.

Il prezzo di vendita ( $P_{\text{vendita}}$ ) scaturirà dalla differenza fra il prezzo base di stima diminuito delle spese occorrenti per la sanatoria degli abusi edilizi ( $P_{\text{sanatoria}}$ ), ed il 15% del prezzo base di stima (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè

$$P_{\text{vendita}} = ( P_{\text{base di stima}} - P_{\text{sanatoria}} ) - ( P_{\text{base di stima}} * 0,15 )$$

Il prezzo unitario medio da assumere quale base per la valutazione dell'unità immobiliare è di € 1000,00 / mq.

Sulla base di questo prezzo unitario e dei costi per la sanatoria, già esplicitati al punto 3.13, si ha:

Unità immobiliare sita in Mendicino, contrada Fornelle, via Stilluzzo, identificata al foglio n°12 p.lla n°532 sub 4 con corte esclusiva di mq 51 (p.lla n°531 sub 11) e corte esclusiva di mq 200 (p.lla n°531 sub 10)

$$P_{\text{base di stima}} = [\text{mq } 415,5 + \text{mq } (0,33*31,5) + \text{mq } (0,25*40,5)] * \text{€/mq } 1000,00 = \text{mq } 436 * \text{€/mq } 1000,00 = \text{€ } 436.000,00$$

$$P_{\text{vendita}} = ( P_{\text{base di stima}} - P_{\text{sanatoria}} ) - ( P_{\text{base di stima}} * 0,15 )$$

$$P_{\text{vendita}} = (\text{€ } 436.000,00 - \text{€ } 14.131,00) - (\text{€ } 436.000,00 * 0,15) = \text{€ } 421.869,00 - \text{€ } 65.400,00 = \text{€ } 356.469,00 \text{ ed in cifra tonda } \text{€ } 356.000,00$$

**3.18 riportati nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena**

*proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc. ), e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota [...]*

Il bene oggetto della procedura espropriativa può essere venduto in un unico lotto:

**LOTTO UNICO – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN MENDICINO  
ALLA C.DA FORNELLE (VIA STILLUZZO)  
PERVENUTA PER ATTO PER NOTAR STANISLAO AMATO  
DA BELVEDERE MARITTIMO DEL 4 AGOSTO 1999, N°86312 REP.  
PREZZO BASE DI VENDITA € 356.000,00**

in comune di Mendicino , identificata al foglio n°12, p.lla n°532 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 15 vani, sup. cat. 428, rendita 1394,43 con le corti esclusive anteriore e posteriore indicate alla p.lla n°531 sub 10 e p.lla n°531 sub 11, intestata alla [REDACTED] , costituita da due piani fuori terra oltre ad un sottotetto abitabile e ad un seminterrato, pervenuta per atto per notar Stanislao Amato da Belvedere Marittimo del 4 agosto 1999, n°86312 Rep., trascritto presso la C.RR.II. di Cosenza al n° 17567 R.G. e n° 13012 R.P., dalla [REDACTED] .

Risulta libera , necessita di sanatoria (relativi oneri già detratti dal prezzo base) ed è dotata di dichiarazione di abitabilità.

#### **4. Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo dell'unico lotto individuato:

**LOTTO UNICO – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN MENDICINO  
ALLA C.DA FORNELLE (VIA STILLUZZO)  
PERVENUTA PER ATTO PER NOTAR STANISLAO AMATO  
DA BELVEDERE MARITTIMO DEL 4 AGOSTO 1999, N°86312 REP.  
PREZZO BASE DI VENDITA € 356.000,00**

Cosenza, 8 settembre 2006

(Il c.t.u. dr. ing. Fabio Grandinetti