



# *Tribunale di Cosenza*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relativa alla proc. 223/2017 R.G.E.

### **Promuovente causa:**

**Interhannover International Insurance  
Company of Hannover PLC**

### **Esecutato:**

**Settembre 2018**

**II C.T.U.**



**INDICE**

1. <i>Incarico</i> .....	1
2. <i>Premessa</i> .....	3
3. <i>Sopralluogo ed indagini</i> .....	4
4. <i>Tabelle delle formalità</i> .....	5
5. <i>Descrizione dei cespiti, difformità catastali, lotti</i> .....	5
6. <i>Conformità urbanistico-edilizia, vincoli ed oneri</i> .....	6
7. <i>Disponibilità dell'immobile</i> .....	7
8. <i>Valutazione dei beni</i> .....	7
9. <i>Conclusioni e schema riassuntivo</i> .....	9

**ALLEGATI****ALLEGATI:**

All n. 1 Nomina

All n. 2 Verbale delle operazioni peritali

All n. 3 Documentazione fotografica

All n. 4 Rilievo geometrico

All n. 5 Visura storica per immobile in San Benedetto U. f.5 p.la 245 sub 2

All n. 6 Ispezioni Ipotecarie

All n. 7 Planimetrie catastali

All n. 8 Richiesta al comune di San Benedetto Ullano

All n. 9 Risposta del comune di San Benedetto Ullano

All n. 10 Quotazioni Agenzia del Territorio



**1) INCARICO**

In seguito all'incarico di consulenza tecnica conferitomi in data 18/04/2018 dall'ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa **F. Goggiamani**, io sottoscritto Ing. **Enzo Spinelli**, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3199, ho esaminato i seguenti quesiti che il giudice mi ha sottoposto:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)....;*
- 2) *Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli...;*
- 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....*
- 4) *Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via n° civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva le caratteristiche strutturali del bene, infissi esterni ed interni, pavimentazioni, impianti termici ed elettrici; descriva le caratteristiche della zona la distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione;*
- 5) *Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene e quanto contenuto in pignoramento evidenziando eventuali difformità nei dati catastali...;*
- 6) *Proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni catastali...;*
- 7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.... In caso di violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente gli abusi riscontrati indicando se gli stessi siano sanati o sanabili.....;*



- 9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo alla loro formazione e procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice) alla identificazione dei nuovi confini e frazionamento.....;*
- 10) *In caso di pignoramento pro quota dica se l'immobile è divisibile in natura, procedendo in tal caso alla formazione dei lotti.....;*
- 11) *Accerti se l'immobile è libero od occupato, acquisendo eventuali titoli legittimanti il possesso, verificando se risultano registrati e la relativa data di scadenza...; in difetto del titolo, determini il valore locativo del bene...;*
- 12) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;..... vincoli ed oneri di natura condominiale;... diritti demaniali o usi civici.....;*
- 14) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni, del criterio di stima e letteratura di riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo in considerazione di stato di conservazione, contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge eventualmente opponibili alla vendita...; proceda inoltre all'abbattimento forfetario pari al 15%...;*
- 15) *Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:*
- a. La descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;*
  - b. Per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la natura giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota, la consistenza della quota ed il suo prezzo base;*
- Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti ...;*



**2) PREMESSA**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto il 25/09/2017, presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza, Registro Generale 25330 e Registro Particolare 20885, notificato in data 03.08.2017, la Interhannover International Insurance Company of Hannover PLC, ha sottoposto a esecuzione forzata i diritti , sui seguenti beni che risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di San Benedetto Ullano al:

**1. foglio 5, p.lla 245, sub 2.**

Partendo con il verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., posto con il **quesito n° 1**, ho esaminato il Certificato notarile del dott. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza, e provveduto a reperire presso gli uffici dell'Agenzia Territoriale di Cosenza le visure e relativi elaborati planimetrici catastali delle particelle oggetto di pignoramento.

Di seguito si riporta la descrizione dei beni secondo le risultanze dei vigenti registri catastali trascritti nel Certificato notarile del 14 novembre 2017, che verranno sottoposti a valutazione:

Immobile riportato in Catasto Fabbricati nel Comune di **San Benedetto Ullano (CS)** via Agesilao Milano n.12.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie Cat. m <sup>2</sup>	Rendita €
5	245	2	A/3	1	188	288,70

Diritti e oneri reali: proprietà 1000/1000.

Con la verifica della documentazione reperita presso gli uffici dell'Agenzia Territoriale di Cosenza, dalla visura storica per immobile eseguita sul foglio 5 p.lla 245 sub 2 (Allegato 5) risulta che l'immobile è di proprietà . Sono state riportate delle variazioni il 25.01.1993, in atti



dal 07.11.1997 ed il 16.03.2011 per diversa distribuzione degli spazi.

### 3) **SOPRALLUOGO ED INDAGINI**

Con raccomandate A/R del 10/05/2018, più nello specifico:

- N°

si è nel comune di San Benedetto Ullano.

Sono stati avvisati, la Interhannover International Insurance Company of Hannover PLC, elettivamente domiciliate in Cosenza, Piazza Bilotti, 4, presso lo studio dell'Avv. Francesco Corina che la rappresenta e difende congiuntamente e disgiuntamente con l'Avv. Gaetano Alessi del foro di Roma, tramite posta certificata: [gaetanoalessi@ordineavvocatiroma.org](mailto:gaetanoalessi@ordineavvocatiroma.org) inviata il 14/05/2018.

Il 10 giugno alle ore 10:00 mi sono recato nel comune di San Benedetto Ullano, Relativamente alle indagini, le stesse sono state condotte presso gli uffici del nuovo Catasto Edilizio Urbano, di Cosenza, della Conservatoria dei Registri immobiliari e presso l'ufficio tecnico del comune di San Benedetto Ullano.



#### 4) **TABELLA DELLE FORMALITA'** (quesito n° 2)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari dal 1990 al 2018.

<i>Specie</i>	<i>Identificativo</i>	<i>A favore</i>	<i>Fonte</i>
Ipoteca volontaria	Reg gen. 5448 Reg. part. 887 Del 17/03/1999	Banca Carime spa	Ispezione presso C.RR.II.
Ipoteca volontaria	Reg gen. 3030 Reg. part. 383 Del 24/01/2008	Banca Carime spa	Ispezione presso C.RR.II.
Atto cscutivo	Reg gen. 25330 Reg. part. 20885 Del 25/09/2017	Interhannover International PLC	Ispezione presso C.RR.II.

(vedi Allegato 6, Ispezioni ipotecarie e Note).

#### 5) **DESCRIZIONE DEI CESPITI, DIFFORMITA' CATASTALI, LOTTI** (quesiti n° 4, 5, 6, 9, 10)

L'immobili del comune di San Benedetto Ullano, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 245 Sub 2, categoria A/3, sup. cat. 188 m<sup>2</sup> rendita € 288,70, fa parte di un fabbricato composto da tre livelli, i.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura nei primi del 1940 e, l'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento posto su due livelli, piano primo e secondo, con una piccola cantinola posta al piano terra.

L'appartamento è ben rifinito e risulta perfettamente corrispondente alle planimetrie catastali (Vedi Allegato 7).



**6) CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA, VINCOLI ED ONERI**

*(quesiti n° 7,8,13)*

Il 24 settembre c. a. mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di San Benedetto Ullano, protocollando la richiesta della documentazione tecnica relativa all'immobile (Allegato 8).

Dalla risposta tramite PEC da parte dell'ufficio tecnico comunale nella persona dell'Illegato 9), in merito allo strumento urbanistico ed autorizzazioni edilizie (*quesito n. 7*) risulta:

L'immobile ricade in zona A (Centro storico) del vigente Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio approvato con decreto D.G.R.C. n. 7538 del 30.07.2001.

Non è in possesso di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune perché trattasi di immobile di antica costruzione.

Al protocollo comunale risulta in data 08/02/1999 la DIA n. 534 a nome d Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione, per come dichiarato catastalmente, risulta costruito prima del 1942.

Nell'ottobre del 1942 è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale la prima legge urbanistica che, per la prima volta, prevedeva delle sanzioni per opere abusive, sia essa nuova costruzione, sia ristrutturazione dell'esistente. L'immobile risulta quindi costruito prima che esistesse una qualunque forma di autorizzazione. Essendo che la regolarità edilizia urbanistica di un fabbricato esistente si verifica confrontando lo stato di fatto con il progetto edilizio allegato al titolo abilitativo in forza del quale è stato realizzato l'edificio, e considerato che non siamo venuti a conoscenza della documentazione presentata al comune dal proprietario, in applicazione di quanto disposto dal sig. Giudice nel *quesito n° 8*, nulla si può affermare in merito alla presenza o meno di difformità.





Relativamente ai vincoli, (*quesito n. 13*) non sussiste alcun vincolo e/o servitù.

### 7) **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE** (*quesiti nn. 11, 12*)

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare sita nel comune di San Benedetto Ullano è abitata da

### 8) **VALUTAZIONE DEI BENI** (*quesito n. 14,*)

#### **Metodo di stima**

In generale la valutazione di un immobile nasce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa che tiene conto di norme e procedure atte a fornire il valore di stima, interpretando quest'ultimo come il più probabile valore di mercato che l'immobile assumerebbe se fosse posto in vendita sul mercato stesso.

Si parte dalle quotazioni dell'Agenzia del territorio (Allegato 10), per arrivare a determinare il valore di mercato che non può prescindere da dati oggettivi dell'immobile nonché da valutazioni logiche e razionali del tecnico estimatore, basate su riferimenti concreti.

Il criterio qui applicato è quello sintetico comparativo, che in funzione del prezzo medio unitario (€/superficie) di beni analoghi, della superficie commerciale dello stesso, fornisce la stima richiesta.

Le superfici valutate sono quelle che risultano dal rilievo geometrico (Allegato 4).

	<b>Superficie ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>Valore medio ( €/m<sup>2</sup> )</b>	<b>Valutazione ( € )</b>
<b>Appartamento</b>	<b>183,00</b>	<b>500,00</b>	<b>91.500,00</b>
<b>Terrazzo</b>	<b>55,00</b>	<b>100,00</b>	<b>5.500,00</b>
<b>Cantinola</b>	<b>5,00</b>	<b>100,00</b>	<b>500,00</b>
		<b>Totale</b>	<b>97.500,00</b>



Sulla base di quanto descritto sopra e dal sopralluogo eseguito sull'immobile, si è stimato il valore di 500,00 €/m<sup>2</sup> che, risulta congruo con le quotazioni dell'Agenzia del territorio. Il terrazzo e la cantinola sono stati valutati ad un prezzo di 100,00 €/m<sup>2</sup>, corrispondente ad un quarto del valore dell'appartamento. Il terrazzo e la cantinola assieme risultano 60,00 m<sup>2</sup> e, per la determinazione della superficie commerciale viene preso un quarto del valore, corrispondente a 15,00 m<sup>2</sup>, che sommato con quella dell'appartamento di 183,00 m<sup>2</sup> si ottiene un totale di 198,00 m<sup>2</sup>.

<b>VALUTAZIONE LOTTO N. 1</b>		
<b>Immobile in San Benedetto U.: foglio 5, p.lla 245 sub 2</b>		
<i>Valore Medio Unitario (€/mq)</i>	<i>Superficie Commerciale (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valutazione (€)</i>
500,00	198,00	99.000,00
<i>Decurtazione 15%</i>		- 14.850,00
<i>Prezzo di Base</i>		84.150,00
<i>Prezzo di Base in cifra tonda</i>		84.000,00

Considerato che l'immobili è accatastato come un unico sub, per quanto richiesto dal sig. Giudice, verrà predisposto un solo lotto (*quesito n. 9*).



9) **CONCLUSIONE SCHEMA RIASSUNTIVO** (quesito n. 15)

Si riportano in conclusione la descrizione sintetica del lotto con il relativo prezzo a base d'asta:

**LOTTO N. 1: Immobile ubicato nel comune di San Benedetto Ullano via Agesilao Milano n. 12, al piano terra, primo e secondo di un fabbricato realizzato su tre livelli, Catastalmente riportato al foglio n° 5, p.lla 245, sub. 2, cat. A/3, cl. 1, rendita € 288,70, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 177 m<sup>2</sup>, Proprietà:**

**PREZZO BASE ASTA .....€ 84.000,00**

Ritenendo pertanto, in relazione alle informazioni, agli atti ed alla documentazione fornitami e procuratami, di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimango a disposizione del Sig. Giudice per eventuali ulteriori valutazioni o delucidazioni.

Acri, 28/09/2018

In Fede

il C.T.U.

