

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Pignoramento Immobiliare N. 135/2008

richiesto da
ITALFONDIARIO SpA

in danno di



parti intervenute
EQUITALIA ETR SpA

Relazione e allegati

Cosenza, 13 aprile 2012

Il C.T.U. del Giudice dell'Esecuzione

Ing. *Luigi Bruno*

INDICE

RELAZIONE

Premessa	pag.	2
1. Quesito N.1	pag.	3
2. Quesito N.2	pag.	3
3. Quesito N.3	pag.	4
4. Quesito N.4	pag.	5
5. Quesito N.5	pag.	8
6. Quesito N.6	pag.	8
7. Quesito N.7	pag.	9
8. Quesito N.8	pag.	9
9. Quesito N.9	pag.	11
10. Quesito N.10	pag.	11
11. Quesito N.11	pag.	11
12. Quesito N.12	pag.	12
13. Quesito N.13	pag.	12
14. Quesito N.14	pag.	13
15. Quesito N.15	pag.	15
16. Disposizione N.1	pag.	16
17. Disposizione N.2	pag.	16
18. Disposizione N.3	pag.	16
19. Disposizione N.4	pag.	17
20. Disposizione N.5	pag.	17
21. Disposizione N.6	pag.	17
22. Disposizione N.7	pag.	17
23. Disposizione N.8	pag.	18
24. Conclusioni	pag.	18

ALLEGATI

- Allegato 1 – Documentazione catastale
- Allegato 2 – Relazione notarile ventennale
- Allegato 3 – Ispezioni ipotecarie
- Allegato 4 – Documentazione Comune di Rende
- Allegato 5 – Verbali di sopralluogo
- Allegato 6 – Planimetrie
- Allegato 7 – Rilievo fotografico
- Allegato 8 – Documentazione aggiornamento catastale
- Allegato 9 – Atto di acquisto del bene

Premessa

Il sottoscritto ing. Luigi Bruno, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3149 dal 1° ottobre 2001 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 3510 dal 16 febbraio 2004 e con studio tecnico in Rende (87036 – CS) alla via Kennedy 99, è stato nominato CTU per la stima dei beni oggetto del pignoramento immobiliare N.135/2008, richiesto da ITALFONDIARIO SpA contro il sig. [REDACTED]. Nell'udienza del 15/11/2011 al sottoscritto CTU, avendo prestato il giuramento di rito, sono stati posti dal Giudice dell'Esecuzione, la dott.ssa Francesca Goggiamani, i quesiti e le disposizioni riportati nel verbale di udienza allegato al fascicolo della procedura.

In base alla seguente descrizione, riportata nell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Cosenza:

*"Immobili facenti parte del complesso residenziale, sito nel comune di Rende alla località Tocci, denominato Metropolis Via Lenin, siti nel fabbricato denominato C, e costituenti da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, contraddistinto dal numero interno 1 e dalla scala O, composto complessivamente da cinque vani ed accessori e da due terrazzi, confinante con gli appartamenti sub.134 e sub.146, spazio condominiale e vano scala; e da un box garage posto al piano seminterrato, confinante con box garage sub.252 e sub.254; immobili tutti riportati nel N.C.E.U. del Comune di Rende alla partita 1011725 **foglio 51, particella 751 sub 133 Via Lenin, interno 1, scala O, in corso di definizione l'appartamento, e foglio 51, particella 751, sub 253 Via Lenin piano S1, in corso di definizione, il box garage.**"*

i beni sono stati identificati in un appartamento ed un box auto, siti rispettivamente al secondo piano ed al piano seminterrato del fabbricato denominato corpo C del complesso residenziale/commerciale Metropolis. L'attuale indirizzo è Via Sandro Pertini 55, 87036 Rende (CS). L'appartamento si trova alla scala O, dalla quale è possibile, inoltre, accedere nei locali in cui è sito il box auto.

I beni sono attualmente censiti, presso il NCEU del Comune di Rende, al fg. 51 p.lla 751 sub 133, l'appartamento, e al fg. 51 p.lla 751 sub 253, il box auto, per come descritto nell'atto di pignoramento. Il fabbricato insiste sulla particella di terreno censita, presso il NCT del Comune di Rende, al fg. 51 p.lla 751. Tutta la documentazione catastale è riportata nell'Allegato 1. Complessivamente sono stati identificati due lotti di vendita, denominati, nel prosieguo, **LOTTO 1** l'appartamento e **LOTTO 2** il box auto.

Conclusa la fase di acquisizione delle necessarie informazioni, comprendente i sopralluoghi e l'acquisizione della documentazione presso gli uffici competenti, nelle pagine successive sono state formulate le risposte ai quesiti ed espletate le disposizioni per come specificato nel verbale di nomina.

1. Quesito N.1

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. 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 rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

Risposta

La documentazione secondo l'art. 567, 2° comma c.p.c. è valida e completa, per come si evince dalla relazione notarile ventennale riportata nell'Allegato 2, redatta dal Notaio Stefano Camilleri il 05/11/2008 e depositata in cancelleria il 17/11/2008.

2. 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).

Risposta

In seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio del Registro, riportate nell'Allegato 3, sono emerse le seguenti annotazioni, iscrizioni e trascrizioni relativamente agli immobili pignorati.

LOTTO 1 - Appartamento, Comune di Rende, fg. 51 p.lla 751 sub 133

ANNOTAZIONE del 21/11/1997 - Registro Particolare 1895 Registro Generale 24424
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 31555 del 10/10/1997
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n.869 del 1994

TRASCRIZIONE del 29/08/2000 - Registro Particolare 12820 Registro Generale 17211
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 7566 del 07/08/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 2239 Registro Generale 15734
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 531/2004 del 03/06/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 04/10/2004 - Registro Particolare 4965 Registro Generale 26880
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 718/2004 del 21/09/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 31/07/2006 - Registro Particolare 5133 Registro Generale 26068

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 6675/34 del 19/07/2006
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

TRASCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 25145 Registro Generale 33254
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 412/2008 del 23/07/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 2 - Box auto, Comune di Rende, fg. 51 p.lla 751 sub 253

ANNOTAZIONE del 21/11/1997 - Registro Particolare 1895 Registro Generale 24424
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 31555 del 10/10/1997
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n.869 del 1994

TRASCRIZIONE del 29/08/2000 - Registro Particolare 12820 Registro Generale 17211
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 7566 del 07/08/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 2239 Registro Generale 15734
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 531/2004 del 03/06/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 04/10/2004 - Registro Particolare 4965 Registro Generale 26880
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 718/2004 del 21/09/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 31/07/2006 - Registro Particolare 5133 Registro Generale 26068
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 6675/34 del 19/07/2006
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

TRASCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 25145 Registro Generale 33254
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 412/2008 del 23/07/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. 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.

Risposta

Tutta la documentazione catastale è riportata nell'Allegato 1. Il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella di terreno su cui insiste il fabbricato contenente l'appartamento e il box auto è riportato nell'Allegato 4, dove è riportata tutta la documentazione rilasciata dall'Amministrazione competente (Comune di Rende), oltre che l'istanza prodotta dal sottoscritto CTU per il rilascio della stessa.

4. 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 all'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.

Risposta

Sebbene il perpetrato ostruzionismo da parte dell'esecutato, sono stati effettuati complessivamente due accessi negli immobili oggetto del presente pignoramento durante i quattro sopralluoghi ufficiali tenuti dal sottoscritto CTU nei giorni 10/12/2011, 04/01/2012, 28/01/2012, e 17/03/2012, i cui verbali sono riportati nell'Allegato 5. Nell'Allegato 6 sono riportate le planimetrie ricostruite dal sottoscritto CTU dei beni pignorati, mentre il rilievo fotografico è riportato all'Allegato 7. Di seguito vengono riportati, schematicamente e suddivisi per lotti, gli elementi descrittivi dei beni.

LOTTO 1 - Appartamento - Dati catastali attuali e confini

NCEU, Comune di Rende

Fg. 51 p.lla 751 sub 133 - Zona Cens. 2 - Cat. A/2 - Cl. 1 - Cons. 7 vani - Rendita € 777,27

Confine Nord: Area condominiale

Confine Est: Fg. 51 p.lla 751 sub 146 in ditta [REDACTED]

Confine Sud: Area condominiale

Confine Ovest: Vano scala, Fg. 51 p.lla 751 sub 134 in ditta [REDACTED]

LOTTO 1 - Appartamento - Descrizione generale, caratteristiche strutturali e rifiniture

L'immobile pignorato è un appartamento sito al secondo piano di un fabbricato con struttura portante in c.a. e rivestito esternamente con elementi di facciata in pietra naturale. Tale fabbricato, costruito negli anni 90, è parte del complesso formante il centro commerciale/residenziale Metropolis sito in Rende ed è identificato, nella documentazione progettuale reperita presso il Comune di Rende, come "Corpo C". Per secondo piano di detto fabbricato si intende il livello immediatamente sovrastante il secondo dei due livelli dell'area commerciale. Infatti, se si considera l'accesso dal portone che affaccia su via Sandro Pertini, l'appartamento si trova salendo un solo livello; pertanto il portone di ingresso al vano scala si sviluppa in corrispondenza del secondo livello del centro commerciale. Il portone (scala O), insieme ad altri cinque portoni (scale I, L, M,

N, P), affaccia su un'area di parcheggio chiusa da una recinzione metallica con accesso mediante un cancello pedonale ed uno automatico per il transito degli automezzi. Il proprietario di ogni appartamento delle sei scale ha diritto ad un posto auto che è stato assegnato per sorteggio all'atto di costituzione dei condomini. Il posto assegnato al proprietario dell'appartamento pignorato, per come specificato dall'amministratore del condominio, è il n.35.

Entrando nell'appartamento si trova l'ingresso (foto 1) di forma rettangolare dal quale si accede, a sinistra mediante una porta a battente, al soggiorno, e ad una prima zona notte, mediante un piccolo corridoio ed una seconda porta a battente. Attraversando quest'ultima porta si arriva in un primo disimpegno dal quale si accede a due stanze da letto (foto 2 e foto 3) ed un bagno (foto 4).

Il soggiorno è un ambiente di forma approssimativamente rettangolare che presente lungo il lato Est l'angolo cottura (foto 5), mentre, mediante un corridoio (foto 6), si accede ad un secondo disimpegno (foto 7) attraverso una porta scorrevole; tale zona rappresenta una seconda zona notte. Su questo secondo disimpegno sono presenti complessivamente sei porte, di cui due scorrevoli. In particolare da tale area si accede a due stanze da letto (foto 8,9), due bagni (foto 10,11) ed un ripostiglio (foto 12).

Lungo gli interi lati Nord e Sud dell'appartamento sono presenti due terrazzi. In particolare sul terrazzo Nord (foto 13,14) si accede mediante le due aperture del soggiorno, mentre, sul terrazzo Sud (foto 15) si accede dalle stanze 1, 2 e 3. Sono inoltre presenti due finestre sul lato Sud (una nella stanza 3 e una nel bagno 2) ed una sul lato Nord (stanza 4). Nessuna apertura è presente sui lati Est e Ovest dell'appartamento, che rappresentano i confini con altre proprietà e il vano scala. Relativamente al terrazzo sul lato Sud si precisa che esso si sviluppa in corrispondenza del livello di copertura del secondo livello del centro commerciale; esso pertanto, affaccia sull'area di copertura dell'intero centro commerciale, dove sono posizionati molti macchinari (essenzialmente per l'areazione del centro commerciale) e alcuni spazi attualmente oggetto di lavori di ammodernamento e ristrutturazione. Come si può notare dalla foto 15, il parapetto di tale terrazzo presenta due interruzioni, che consentono l'accesso diretto a e da tale area di copertura.

Tale appartamento, allo stato attuale utilizzato come abitazione, presenta gli impianti idrici ed elettrici e risulta allacciato alla rete del metano; l'impianto di riscaldamento è autonomo e basato sull'utilizzo di pompe di calore. Tutti gli ambienti sono pavimentati in ceramica monocottura, gli infissi sono in alluminio rivestiti in legno con vetri doppi, le porte sono in legno tamburato. Tutte le finestre e gli infissi sono dotati di grata di protezione metallica. Le rifiniture dell'appartamento sono complessivamente da ritenersi di tipo economico. La superficie commerciale complessiva coperta è risultata pari a 137,5 mq, la superficie del terrazzo Nord è risultata pari a 62,2 mq, mentre quella del terrazzo Sud è risultata pari a 50,5 mq.

LOTTO 1 - Appartamento - Posizione

L'appartamento è sito alla Via Sandro Pertini n.55 del Comune di Rende, scala O, 2° piano, interno 1 (*Lat. Nord* 39.328511 - *Long. Est* 16.241733).

Le distanze indicative dai principali punti di interesse sono riportate di seguito.

Comune di Rende	3 km
Centro di Cosenza	6 km
Stazione dei treni di Cosenza	5 km
Stazione dei treni di Paola	31 km
Aeroporto di Lamezia Terme	70 km
Porto di Gioia Tauro	140 km

LOTTO 2 - Box auto - Dati catastali attuali e confini

NCEU, Comune di Rende

Fg. 51 p.lla 751 sub 253 - Zona Cens. 2 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 33 m² - Rendita € 103,96

Confine Nord: Area condominiale

Confine Est: Fg. 51 p.lla 751 sub 254 in ditta

Confine Sud: Area condominiale

Confine Ovest: Fg. 51 p.lla 751 sub 252 in ditta l

LOTTO 2 - Box auto - Descrizione generale, caratteristiche strutturali e rifiniture

Il box auto è sito nello stesso fabbricato dell'appartamento, al piano seminterrato. L'accesso ai locali dove è ubicato tale immobile può avvenire sia dalla Via Sandro Pertini, attraverso una rampa presente in corrispondenza dell'ingresso ai parcheggi del centro commerciale, sia dalla via Nicolaj Lenin, dai parcheggi del centro commerciale in corrispondenza del sottopassaggio, sia dalle varie scale del fabbricato (scale I, L, M, N, O, P).

Tale immobile ha forma rettangolare allungata (larghezza 3 metri, lunghezza 12 metri), sono presenti all'interno tre colonne, tutte lungo il lato Ovest ed inoltre, allo stato attuale, risulta diviso, con due pareti in cartongesso non complete e non rifinite, in tre ambienti (foto 16). Tali pareti divisorie sono evidenziate nella planimetria riportata nell'Allegato 6 mediante linee continue grigio chiaro. È inoltre presente un impianto antincendio centralizzato.

La pavimentazione è realizzata in getto di cemento con giunto e successiva lisciatura, mentre le pareti perimetrali ed il soffitto risultano intonacate ma non tinteggiate. Per completare la

tinteggiatura è necessario sostenere una spesa pari a € 560,00 (importo calcolato assumendo 112 mq di superficie da tinteggiare e 5,00 €/mq come costo unitario dell'opera).

Il box auto è dotato di impianto elettrico non indipendente, esso infatti è attaccato allo stesso contatore dall'appartamento. Al fine di rendere indipendenti i due impianti elettrici è necessario sostenere spese per € 747,00 (importo calcolato considerando € 670,00 per l'installazione di un nuovo contatore e € 77,00 per la voltura di un contatore da 1,5 kW).

Complessivamente la superficie commerciale è risultata pari a 36 mq.

LOTTO 2 - Box auto - Posizione

Il box auto è sito alla Via Sandro Pertini n.55 del Comune di Rende, piano seminterrato (*Lat. Nord 39.328451 - Long. Est 16.241449*).

Le distanze indicative dai principali punti di interesse sono le stesse di quelle riportate per il LOTTO 1.

5. 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 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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento ha consentito l'identificazione univoca dello stesso. In particolare sia i dati catastali che la descrizione sono risultati conformi con lo stato attuale dei beni pignorati.

6. Quesito N.6

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Risposta

Per i beni oggetto del presente pignoramento, non risultava completata la procedura di accatastamento. Essi, infatti, pur essendo censiti presso il N.C.E.U., come si evince dalle visure

catastali effettuate prima della redazione della presente relazione, risultavano in corso di costruzione. Pertanto il sottoscritto CTU ha proceduto al completamento della procedura di accatastamento, depositando le planimetrie relative a detti beni.

La documentazione catastale aggiornata è riportata nell'Allegato 1, mentre nell'Allegato 8 è riportata la documentazione prodotta per effettuare l'aggiornamento catastale.

7. Quesito N.7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Risposta

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 4) rilasciato al sottoscritto CTU dal Comune di Rende (Prot. N. 78 del 01/02/2012), secondo lo strumento urbanistico comunale attuale, il terreno su cui è edificato l'immobile ricade in zona "Zona residenziale di completamento B1", per la quale si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Lotto minimo: | 1200 mq |
| 2. Rapporto tra superficie coperta e superficie dell'area interessata: | 1/4 |
| 3. Distanza minima dai confini: | 5,00 ml |
| 4. Altezza massima prescritta: | 24,50 ml |
| 5. Indice di fabbricabilità fondiario: | 3,5 mc/mq |

8. Quesito N.8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base a quanto disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47.

Risposta

Con riferimento alla documentazione rilasciata dal Comune di Rende e riportata nell'Allegato 4, è stato rilevato quanto segue. La costruzione del complesso commerciale/residenziale Metropolis è stata autorizzata con numerose concessioni nel corso degli anni 90. In particolare l'intero complesso è stato suddiviso in una serie di lotti per ognuno dei quali sono reperibili diverse concessioni, varianti e dichiarazioni di abitabilità/agibilità.

Relativamente ai beni pignorati è stata fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende la seguente documentazione.

LOTTO 1 - Appartamento

- Concessione edilizia N.68 del 12/05/1994 per lavori di "Costruzione di un fabbricato per residenze, commercio e uffici - LOTTO N.2 -"
- Concessione edilizia a sanatoria N.292 del 14/10/1997 per lavori di "Costruzione di un fabbricato per residenze, commercio e uffici - LOTTO N.2 - (Variante C.E. N.68 del 12/05/1994)"
- Planimetria depositata con la C.E. N.292 del 14/10/1997
- Autorizzazione di abitabilità (Prot. 710 del 16/11/1998) con decorrenza dal 16/11/1998 relativamente alle C.E. 68/94, 69/94, 292/97, 293/97, 248/97

Per tale immobile risulta regolarmente autorizzata l'edificazione, nonché rilasciata l'abitabilità. Tuttavia, dal confronto della planimetria di progetto con quella rilevata dal sottoscritto CTU durante i sopralluoghi, è emerso come abuso edilizio una differente distribuzione degli spazi interni. Tale abuso è sanabile mediante apposita autorizzazione in sanatoria presentata da un tecnico al Comune di Rende. In tal caso saranno necessari € 516,00 da versare al Comune di Rende come penale per mancata comunicazione di inizio attività, oltre che spese per bolli e diritti, stimabili in € 100,00, nonché le rispettive spese tecniche, stimabili in circa € 1'000,00. Pertanto tale abuso risulta sanabile con una spesa complessiva di circa € 1'600,00.

LOTTO 2 - Box auto

- Concessione edilizia N.121 del 14/06/1994 per lavori di "Costruzione di complesso commerciale e per uffici - Lotti 5A, 5B, 4, 7 -"
- Planimetria depositata con la C.E. N.121 del 14/06/1994
- Concessione edilizia a sanatoria N.294 del 14/10/1997 per lavori di "Costruzione di complesso commerciale e per uffici - Lotti 5A, 5B, 4, 7 - Variante C.E. N.121/94"
- Dichiarazione di agibilità parziale (Prot. 792/1997) con decorrenza dal 16/10/1997 relativamente alle C.E. 68/94, 69/94, 121/94, 292/97, 293/97, 294/97

Anche per questo immobile risulta regolarmente autorizzata l'edificazione, nonché rilasciata l'agibilità. Inoltre, la planimetria attuale risulta conforme a quella di progetto a patto di rimuovere le pareti in cartongesso incomplete presenti all'interno. La spesa per tali demolizioni è stata stimata a corpo dal sottoscritto CTU per un importo pari a € 250,00, importo che sarà detratto dal valore di vendita stimato per l'immobile. Si fa presente che, in base allo stato attuale dei luoghi, risulta economicamente conveniente rimuovere tali parti, al fine di rendere conforme il bene alle prescrizioni progettuali, piuttosto che completare tali parti e regolarizzarle da un punto di vista

urbanistico. Resta tuttavia possibile, per un eventuale acquirente del bene, una volta venutone in possesso, lasciare inalterato lo stato dei luoghi e regolarizzare il bene urbanisticamente e catastalmente.

9. 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'identificazione 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.

Risposta

I beni pignorati sono stati suddivisi in due lotti di vendita, per come specificato in premessa, senza la necessità di identificare nuovi confini e quindi di redigere uno o più frazionamenti.

10. 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, provvedendo 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 esposto dall'art. 577 cod. proc. civ. e 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.

Risposta

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono pignorati per intero.

11. 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 o 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.

Risposta

Gli immobili pignorati, allo stato attuale, risultano occupato dall'esecutato.

12. 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.

Risposta

I beni oggetto della presente pignoramento non sono coinvolti in atti di separazione fra coniugi.

13. Quesito N.13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di 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 o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Risposta

Sui beni oggetto del presente atto di pignoramento, in base alla documentazione ed alle informazioni acquisite presso gli uffici competenti ed in base all'atto di acquisto riportato nell'Allegato 9, non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. In merito ai vincoli ed agli oneri di natura condominiale, si evidenziano una serie di servitù necessarie per il buon funzionamento del centro commerciale specificate nelle pagine 4,5,6 dell'atto di acquisto riportato nell'Allegato 9, che per brevità non vengono riportate nella presente risposta. Relativamente alle quote condominiali, inoltre, si specifica quanto segue.

LOTTO 1 - Appartamento

L'appartamento fa parte di un condominio la cui spesa bimestrale ordinaria, in base ad un colloquio fra il sottoscritto CTU e l'amministratore del condominio, è di € 135,98. Ad oggi l'esecutato risulta non aver versato quote ordinarie e straordinarie per € 4'095,67, corrispondenti alle spese condominiali fino al 30 aprile 2012. Tale somma sarà detratta dal valore di vendita individuato dal sottoscritto CTU per il presente immobile.

LOTTO 2 - Box auto

Il box auto fa parte di un condominio differente da quello dell'appartamento, la spesa bimestrale ordinaria è di € 24,00. Ad oggi l'esecutato risulta non aver versato quote ordinarie e straordinarie

per € 717,79, corrispondenti alle spese condominiali fino al 30 aprile 2012. Tale somma sarà detratta dal valore di vendita individuato dal sottoscritto CTU per il presente immobile.

14. 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Risposta

Il criterio adottato per la stima del bene pignorato è il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto ed altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato. Si è tenuto conto, inoltre, delle finiture, dello stato di conservazione e della ubicazione dell'immobile.

Per analizzare il mercato immobiliare della zona di interesse sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al Comune di Rende, Zona B1 Centrale - Via Bari, Trieste, Pellico, Menotti (parte), V.le Resistenza (parte), riferiti al II semestre dell'anno 2011.
2. Altre stime reperite sul sito www.astegiudiziarie.it relativamente a beni di tipologia e ubicazione simili a quelli oggetto del presente pignoramento.
3. Indagini condotte direttamente sul posto e presso le agenzie immobiliari che operano sull'area di interesse.

LOTTO 1 - Appartamento

In merito ai dati di cui al punto 1, è stato riportato, nel caso di abitazioni civili con stato conservativo normale, un valore di mercato compreso fra 1'550 e 2'150 €/mq.

Relativamente alla quotazione di cui al punto 2, per un bene sito su Via Kennedy, distante circa 500 metri dall'appartamento oggetto di stima, è stata individuato dal CTU un valore unitario di mercato 1'900 €/mq.

Infine, relativamente alle quotazioni di cui al punto 3, sono stati reperiti, per la tipologia di abitazione in esame, valori di mercato compresi fra 1'300 e 1'700 €/mq.

Come valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima è stato assunto il valore medio pesato fra le tre fonti utilizzate. In particolare i pesi sono stati scelti in base all'attendibilità della fonte. La fonte più attendibile è certamente la n.3, essendo quella che si basa su dati reali e attuali di vendita, pertanto a tale fonte è stato assegnato un peso pari a 0.6. La seconda più attendibile è stata considerata la n.1, la quale, pur basandosi su un elevato numero di dati, essa raggruppa elementi valutativi a volte molto disomogenei, inoltre tale dato di riferisce al II semestre 2011; per questa fonte è stato assegnato un peso pari a 0.3. Infine la fonte n.2 è stata considerata la meno attendibile, essendo un dato del 2007 ed essendo l'immobile pignorato di tipologia leggermente differente da quella oggetto del presente pignoramento. Nel caso in cui le fonti abbiano fornito un intervallo di valori (punto 1 e punto 3), come valore unitario è stato assunto il valore minimo dell'intervallo stesso, considerando le rifiniture modeste e l'attuale distribuzione degli spazi interni dell'appartamento.

Pertanto il valore di mercato è risultato pari a:

$$(0.3 \times 1'550 \text{ €/mq} + 0.1 \times 1'900 \text{ €/mq} + 0.6 \times 1'300 \text{ €/mq}) = 1'435 \text{ €/mq}$$

Per la superficie scoperta si è assunto, vista la notevole estensione di tali parti se raffrontate con la parte coperta, 1/5 (un quinto) di tale valore, ovvero 287 €/mq, nel caso del terrazzo Nord, mentre 1/10 (un decimo) di tale valore, ovvero 143,50 €/mq, nel caso del terrazzo Sud. Quest'ultimo, infatti, risulta ubicato in corrispondenza del livello di copertura del centro commerciale ed è direttamente accessibile per chiunque dall'area condominiale. Inoltre affaccia su un'area che, allo stato attuale, risulta oggetto di lavori di ammodernamento, oltre ad ospitare una serie di macchinari utilizzati per l'areazione della zona commerciale del fabbricato.

Dal valore dell'immobile, inoltre, sono stati decurtati sia le quote condominiali non ancora pagate che le spese necessarie per sanare gli abusi edilizi, calcolate, rispettivamente, nelle risposte ai quesiti n.13 e n.8.

In definitiva la stima del valore di vendita del presente immobile può essere sintetizzata con il seguente prospetto.

Superficie coperta	137,5 mq x 1'435,00 €/mq	= 197'312,50 €
Superficie scoperta (terrazzo Nord)	62.2 mq x 287,00 €/mq	= 17'851,40 €
Superficie scoperta (terrazzo Sud)	50.5 mq x 143,50 €/mq	= 7'246,75 €
Decurtazione spese condominiali non corrisposte		= -4'095,67 €
Decurtazione spese di regolarizzazione urbanistica		= -1'600,00 €
TOTALE		216'714,98 €

LOTTO 2 - Box auto

In merito ai dati di cui al punto 1, è stato riportato, nel caso di box auto con stato conservativo normale, un valore di mercato compreso fra 770 e 1'000 €/mq.

Relativamente alla quotazione di cui al punto 2, per un bene sito su Via Bernini, distante circa 3 km dal box auto oggetto di stima, è stata individuato dal CTU un valore unitario di mercato 1'200 €/mq.

Infine, relativamente alle quotazioni di cui al punto 3, sono stati reperiti, per la tipologia di immobile in esame, valori di mercato compresi fra 750 e 1'000 €/mq.

Come valore di mercato del box auto oggetto di stima è stato assunto il valore medio pesato fra le tre fonti utilizzate, adottando, per motivazioni similari i medesimi pesi. Nel caso in cui le fonti abbiano fornito un intervallo di valori (punto 1 e punto 3), come valore unitario è stato assunto il valore medio dell'intervallo stesso, considerando le rifiniture del box auto e le decurtazioni apportate dal sottoscritto CTU.

Pertanto il valore di mercato è risultato pari a:

$$(0.3 \times 885 \text{ €/mq} + 0.1 \times 1'200 \text{ €/mq} + 0.6 \times 875 \text{ €/mq}) = 910,50 \text{ €/mq}$$

Dal valore dell'immobile, inoltre, sono stati decurtati le quote condominiali non ancora pagate, le spese di tinteggiatura e di allaccio alla rete elettrica, le spese necessarie per sanare gli abusi edilizi, calcolate, rispettivamente, nelle risposte ai quesiti n.13, n.4 e n.8.

In definitiva la stima del valore di vendita del presente immobile può essere sintetizzata con il seguente prospetto.

Superficie commerciale	36,00 mq x 910,50 €/mq	=	32'778,00 €
Decurtazione spese per tinteggiatura		=	-560,00 €
Decurtazione spese per allaccio alla rete elettrica		=	-747,00 €
Decurtazione spese condominiali non corrisposte		=	-717,79 €
<u>Decurtazione spese di regolarizzazione urbanistica</u>		=	<u>-250,00 €</u>
TOTALE			30'503,21 €

15. Quesito N.15

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.

Risposta

Su apposito foglio riassuntivo a parte sono stati riportati i dati specificati nel quesito.

16. Disposizione N.1

Riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato.

Nella presente relazione sono riportate le risposte a tutti i quesiti posti del Giudice dell'esecuzione.

17. Disposizione N.2

*Depositati, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nella operazione di stima).*

L'udienza per la determinazione delle modalità di vendita dei beni pignorati, alla data di deposito della presente relazione, risulta fissata per il giorno 15/05/2012. Il sottoscritto CTU, a causa dell'ostruzionismo dell'esecutato, pur non avendo potuto rispettare il termine dei 45 giorni prima di detta udienza, per come indicato dal G.E. durante il proprio orario di ricevimento, ha comunque depositato in cancelleria l'elaborato peritale il giorno 13/04/2012 unitamente a tutti gli allegati e il suddetto foglio riassuntivo, sia in formato cartaceo, sia in formato elettronico su apposito cd rom. Eventuali nuovi termini, qualora lo dovesse ritenere necessario, saranno stabiliti nelle opportune sedi dal G.E..

18. Disposizione N.3

*Invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

Il giorno 12/04/2012 il sottoscritto CTU ha inviato al creditore procedente, al creditore intervenuto ed al debitore, mediante raccomandata A/R, copia della presente relazione priva di allegati in formato cartaceo, facendo presente l'attuale data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita ed invitando le parti, qualora lo ritenessero opportuno, a far pervenire presso il proprio studio tecnico eventuali osservazioni al presente elaborato.

19. Disposizione N.4

Entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta.

Qualora perverranno note di chiarimento, il sottoscritto CTU provvederà, entro 5 giorni prima dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita, a depositare gli opportuni chiarimenti. Qualora, invece, non perverrà alcuna richiesta di chiarimento dalle parti, il sottoscritto CTU, nel medesimo termine, comunque depositerà nota al fine di far presente che nessuna istanza gli è pervenuta.

20. Disposizione N.5

Intervenga nell'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Il sottoscritto CTU interverrà nell'eventuale udienza per la determinazione della modalità di vendita per rendere eventuali chiarimenti.

21. Disposizione N.6

Alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica").

La documentazione fotografica completa è riportata nell'Allegato 7 ed è stata depositata sia in formato cartaceo che elettronico.

22. Disposizione N.7

Alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica").

Tutti gli allegati ritenuti di supporto alla vendita, oltre che quelli esplicitamente richiesti nella presente disposizione, sono stati depositati sia in formato cartaceo che elettronico.

23. Disposizione N.8

Segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali l'esecutato ha ostacolato il normale svolgimento delle operazioni peritali. Più volte, infatti, il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili pignorati e non è riuscito ad accedervi, non essendo presente nessuno per conto l'esecutato. Tuttavia, in seguito a numerose comunicazioni, il sottoscritto CTU è riuscito ad accedere all'interno degli immobili pignorati e ad ultimare tutti i rilievi necessari al completamento della presente relazioni di stima.

24. Conclusioni

Con la presente relazione è stata condotta la stima dei beni oggetto del pignoramento immobiliare N. 135/2008 richiesto da Italfondario SpA in danno del sig. [REDACTED]. I beni stimati formano due lotti i cui valori di vendita sono risultati rispettivamente pari a € 216'714,98 nel caso del LOTTO 1, che risulta essere un appartamento, e € 30'503,21 nel caso del LOTTO 2, che risulta essere un box auto.

Cosenza, 13 aprile 2012

Il CTU del Giudice dell'Esecuzione
Ing. Luigi BRUNO