

**TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO
“Proc. n. 295/2017 R.G.E. “ISP OBG SRL contro ”**

IL C.T.U. :
Arch. Gemma Potestio



INDICE:	pag. 2
PREMESSA	pag. 3
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO	
Quesito 1.....	pag. 7
Quesito 2.....	pag. 8
Quesito 3.....	pag. 9
Quesito 4.....	pag. 10
Quesito 5.....	pag. 11
Quesito 6.....	pag. 11
Quesito 7.....	pag. 11
Quesito 8.....	pag. 12
Quesito 9.....	pag. 15
Quesito 10.....	pag. 15
Quesito 11.....	pag. 15
Quesito 12.....	pag. 15
Quesito 13.....	pag. 15
Quesito 13bis.....	pag. 16
Quesito 14.....	pag. 16
CONCLUSIONI.....	pag. 17



PREMESSA

Premesso che:

- la Dott.ssa Francesca Goggiamani, G.E. nell'ambito della Procedura n. 295/2017 R.G.E. “ISP OBG SRL contro ”, con Provvedimento del 09/02/2018 ha nominato la sottoscritta arch. Gemma Potestio in qualità di C.T.U.;
- in sede di giuramento, tenutosi in data 11/04/2018, il G.E. ha richiesto alla sottoscritta di rispondere ai seguenti quesiti:
 - 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 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, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi d acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti alla 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 beni la cui documentazione sia valida e completa;
 - 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
 - 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 308 dando prova, in caso d mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 - 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 di città e dalle principali vie di collegamento verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti; aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
 - 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati identificati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;



- 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 costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'esperto, dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al cambiato disposto degli art.46, quinto comma del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e 40, sesto comma della L.28/02/1985, n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art.46 comma quinto del D.P.R. del 06/06/ 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 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 Esecutore) all'identificazione di nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione di eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L.03/06/1940 n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione, qualora risultano 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.
- 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 indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali (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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 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 nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;
- 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 di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro-quota la consistenza della quota e il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti 1) e 14).

Il giudice dispone inoltre che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini 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;
- 2) depositi almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in telematico, (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 nelle operazioni di stima);
- 3) invii nello stesso termine, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato;
- 4) entro 5 giorni dalla prima udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che non nessuna nota gli è pervenuta;
- 5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'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;
- 6) allegghi 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);
- 7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copie 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 “informatizzata”);

- 8) segnali tempestivamente al giudice (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all’accesso.

tutto su premesso, la sottoscritta ha acquisito i fascicoli di causa e, previa lettura degli stessi, ha dato corso alle operazioni peritali come di seguito descritte.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

QUESITO N.1

Il bene oggetto di pignoramento si trova in un fabbricato ubicato in Via dell’Accoglienza n.53 , nel Comune di Mendichino (CS), e corrisponde all’abitazione censita nel N.C.E.U. come segue:

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superf Cat.	Rendita
1	4	174	5			A/2	2	7 vani	Totale :148mq Totale escluse aree scoperte** :138mq	Euro 650,74

Prima di procedere con ogni altra attività, la sottoscritta ha:

- verificato le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari attestate nel Certificato Notarile redatto dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Alba Adriatica (TE) iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Teramo e Pescara;
- acquisito la documentazione mancante presso la Conservatoria dei RR.II. **(All.ti D)**;
- accertato la sussistenza delle trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell’esecutato e dei danti causa,
- verificato la corrispondenza tra il diritto di spettanza del debitore e il diritto oggetto di pignoramento.

In seguito, la sottoscritta ha svolto le ricerche e/o indagini rispettivamente presso:

- l’Ufficio Provinciale – Territorio dell’Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire la documentazione catastale del bene pignorato e del terreno di edificazione nonché per compiere le rettifiche dei dati censuari **(All.ti B)**;
- l’Archivio Notarile di Cosenza, al fine di visionare il Titolo di proprietà in capo alla dante causa, riguardante il terreno su cui insiste il bene;
- gli Uffici dei Notai roganti, ubicati nel comune di Rende e Bisignano, al fine di prendere visione e acquisire copia dei titoli di proprietà in capo al debitore e ai dante causa nonché per acquisire copia dell’atto in virtù del quale è stato costituito il fondo patrimoniale **(All.ti C)**;
- l’Ufficio Servizi Demografici del Comune di Mendicino, al fine di acquisire il certificato di residenza storico e dello stato di famiglia del debitore nonché l’estratto di matrimonio della dante causa **(All.ti da E.1 a E.4)**;
- il Settore Urbanistica del Comune di Mendicino, al fine di acquisire informazioni sulla destinazione urbanistica della zona e sui vincoli e prescrizioni in essa vigente, sui titoli abilitativi e/o di sanatoria e condono, rilasciati o con domande in essere o da presentare, nonché sull’esistenza di eventuali convenzioni e atti unilaterali d’obbligo **(All.ti da E.5 a E.20)**;
- il Settore Vigilanza e Protezione Civile del Comune di Mendicino, al fine di acquisire informazioni sulle ordinanze e/o provvedimenti gravanti sul bene **(All.to E.18)**;
- il Dipartimento LL.PP. Servizio Tecnico Regionale (ex Ufficio del Genio Civile) di Cosenza, al fine di prendere visione dei Progetti depositati **(All.ti F)**;
- l’Ufficio del Registro di Cosenza, al fine di accertare l’esistenza di contratti di locazione, comodato o similari **(All.ti G)**;
- le Agenzie immobiliari territoriali, al fine di acquisire informazioni sui prezzi, in atto nella zona, relativi a immobili di analoga destinazione d’uso del bene pignorato **(All.ti da H.3)**.



Dalla lettura dei fascicoli di causa e della documentazione visionata e/o acquisita, la sottoscritta ha accertato che il debitore, sig. _____ (nato a _____ il _____), detiene la piena proprietà del bene pignorato.

In particolare con **Atto di Compravendita n. Rep. _____ del _____**, a rogito del notaio Nicola Micciulli di Cosenza, registrato a Cosenza il 13/02/1981 al n. _____ serie I e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 16/02/1981 ai nn. _____ R.P. e _____ R.G. (**All.to D.12**) la sig.ra _____ (nata a _____ il _____), madre del debitore e dante causa dello stesso, ha acquistato un lotto di terreno edificatorio dell'estensione di circa 1.715mq, sito alla Contrada Rosario nel comune di Mendicino, distinto in catasto al foglio 4 con le particelle n°:

- 395 (prov. 155/b) di are 2.00,
- 174 (prov. 174/a) di are 8.96,
- 394 (prov. 7/b) di c.a. 60,
- 366/c di c.a. 25,
- 366/d di c.a. 15,
- 399 (prov. 9/a) di are 5.20

come da frazionamento N° prot. Tipo n. 9/ 81 del 30/01/1981 redatto in data 26/01/1981, allegato all'Atto medesimo sotto la lettera D.

A seguito dell'edificazione del fabbricato sono stati introdotti cambiamenti nello stato dei terreni e si è generata l'attuale particella 174, il tutto come rinvenuto dalla denuncia di cambiamento 2720 presentata presso l'Ufficio tecnico Erariale in data 19/07/1988.

Con **Atto di Donazione n. Rep. _____ del _____ (All.to C.1)**, a rogito del notaio Sergio Cappelli di Bisignano, registrato ad Acri il 18-08-1997 al n. _____ serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 21/08/1997 ai nn. _____ R.P. e 1 _____ R.G. (**All.to D.2**), la sig.ra _____, riservandosi l'usufrutto sua vita natural durante con diritto di accrescimento con le più ampie garanzie di legge, ha donato a titolo strettamente personale ai figli _____ (debitore) e _____ (nata a _____ il _____), che hanno accettato, la quota indivisa dell'intera nuda proprietà di alcuni immobili, tra cui l'abitazione pignorata all'epoca ancora in corso di costruzione, per i quali era stata presentata domanda di Concessione in Sanatoria e pagata l'intera oblazione.

A seguito del decesso della sig.ra _____, avvenuto in data 10/11/1999, l'usufrutto si è consolidato e i sig.ri _____ e _____ hanno acquisito la piena proprietà indivisa di tutti gli immobili precedentemente donati ivi incluso quello oggetto del presente pignorato.

Con successivo **Atto di assegnazione di bene in conto futura divisione n. Rep. _____ del _____ (All.to C.2)**, a rogito del notaio Riccardo Scornajenghi di Rende, registrato a Cosenza il 12-05-2006 al n. _____ serie IT e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 09/05/2006 ai nn. _____ R.P. e _____ R.G. (**All.to D.4**), la sig.ra _____, con il consenso del coniuge _____, ha attribuito assegnato e rilasciato, in esclusiva proprietà, al sig. _____, che ha accettato, l'immobile oggetto del presente pignoramento (riportato in catasto al Foglio 4 p.lla 174 sub. 5 in corso di costituzione).

QUESITO N.2

Sulla base della documentazione presente agli atti e delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza, sia per immobile (**All.to D.1**) che in nome del debitore (**All.to D.10**) e dei dante causa (**All.to D.11, D.13, D.14**), nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sul bene pignorato (Fg.4 p.lla 174 sub.5) risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.



- **Costituzione fondo patrimoniale**, trascritto il 24/02/2006 ai nn. R.P. e R.G. (*All.to D.3*) a favore di e per il diritto proprietà nella quota di ¼ ciascuno in regime di separazione dei beni e contro quest'ultima per il diritto proprietà nella quota di 1/2.

La sottoscritta fa presente che nell'Atto di matrimonio, il cui estratto è stato acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mendicino (*All.to E.4*), la costituzione del fondo patrimoniale non è annotata e che nell'Atto di Costituzione del fondo (*All.to C.3*), è riportato che lo stesso era costituito ai sensi e agli effetti dell'art. 167 c.c. e destinato a far fronte ai bisogni della famiglia e includeva i diritti pari a ½ su svariati beni siti nel comune di Mendicino che, come dichiarato dai coniugi , potevano essere alienati e ipotecati soltanto con il consenso di entrambi senza bisogno di autorizzazione giudiziale.

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 21/06/2006 ai nn. R.P. e R.G. (*All.to D.5*), a favore di Banca Intesa Spa e contro derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, di complessivi Euro 150.000,00 (di euro centocinquantamila/00) da estinguersi in 15 anni, in virtù di atto per notaio Riccardo Scornajngi di Rende n. Rep. del 20/06/2006.

Atteso che l'immobile pignorato all'epoca del trasferimento in capo al debitore, era ancora in corso di costruzione, la sottoscritta ha compiuto anche le ispezioni ipotecarie sull'u.i. **censita nel N.C.T. nel Foglio 4 p.lla 174 (*All.to D.7*)** corrispondente all'area di enti urbani e promiscui sulla quale insiste il fabbricato di appartenenza dello stesso.

Dalle ispezioni ipotecarie si è evinta:

- Successione legittima n. Rep. del , trascritta il 02/12/2013 nn R.P. e R.G. (*All.to D.8*), corrispondente, chiaramente, ad un errore di trascrizione atteso che riguarda altri soggetti e che la consistenza del terreno (are 11 e 80 centiare) corrisponde a quella dell'originaria particella 174 che nell' Atto di Compravendita n.Rep. del 04/02/1981, con il quale la dante causa aveva acquistato il terreno, era stata frazionata nelle particelle 174 (prov. 174/a), 174 b, 398 (prov. 174/c), e 401 (prov. 174/d) tutte vendute con il medesimo atto.

- **Ipoteca legale** N. Rep. del 20/07/2005, derivante a norma art.77 DPR 29/09/1973 NUM. , iscritta il 05/08/2005 ai nn. Reg.Part. e Reg.Gen. (*All.to D.9*), a favore di E.T.R. S.p.A. per un importo complessivo di 6.250,60 euro (seimiladuecentocinquanta/60) corrispondente, chiaramente, a un errore di trascrizione atteso che riguarda altro soggetto e che la consistenza (are 4) è diversa da quella del terreno su cui sorge il fabbricato di appartenenza del bene pignorato. Il bene in questione corrisponde, verosimilmente, alla particella 174/b che è stata acquistata con il medesimo Atto di compravendita con il quale la sig. ha acquistato il lotto di terreno comprendente le particelle che hanno generato l'attuale p.lla 174.

QUESITO N.3

La sottoscritta, al fine di consentire la corretta identificazione del bene pignorato ha richiesto e acquisito, presso l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate rispettivamente: l'estratto di mappa (*All.to B.1*), l'Elaborato planimetrico con Dimostrazione grafica dei subalterni (*All.to B.2*), l'Elenco immobili (*All.to B.3*) e la Planimetria (*All.to B.4*).

La sottoscritta ha, inoltre, richiesto la visura storica del bene (*All.to B.5*) e quella dell'area di enti urbani e promiscui (Fg. 4 p.lla 174) sulla quale insiste il fabbricato di appartenenza (*All.to B.6*).

Considerato che dalla visura di quest'ultima è emerso che l'intestatario era un altro, che in realtà era proprietario del terreno confinante acquistato con il medesimo Atto di compravendita con il quale la dante causa del debitore aveva acquisito la proprietà del terreno in questione, la sottoscritta ha inoltrato, all'Ufficio competente, domanda di rettifica dell'intestazione (*All.to B.7*).

Considerato che il Funzionario Delegato del citato Ufficio ha comunicato, con nota prot. CS0084254 del 26/06/2018 (*All.to B.8*), che l'istruttoria era stata evasa e che si poteva trovare riscontro nella consultazione delle banche dati catastali, la sottoscritta ha eseguito nuova visura del



terreno (*All.to B.9*). Costatato che l'intestatario era stato rettificato ma che i dati di derivazione del terreno riportavano ancora i tipi mappali e frazionamenti, verosimilmente relativi ad altro terreno, la sottoscritta ha inoltrato nuova domanda con la quale ha richiesto ulteriore verifica e rettifica (*All.to B.10*) a seguito della quale il Funzionario, con istanza prot. CS0117385 del 17/09/2017, ha comunicato che l'istruttoria era stata evasa (*All.to B.11*). La sottoscritta ha, quindi, eseguito una nuova consultazione delle banche dati (*All.to B.12*) constatando l'avvenuta variazione d'ufficio prot. CS0117373 con inserimento di specifica annotazione.

QUESITO N.4

A seguito del sopralluogo effettuato, come da verbale allegato (*All.to A.2*), la sottoscritta ha rinvenuto quanto segue.

Il bene ricade in una zona parzialmente edificata, sita nella periferia del Comune di Mendicino (*All.to A.1*) che dista rispettivamente:

- circa 11,00 Km dai nuclei residenziali del centro storico del paese;
- circa 4,00 Km dal centro del capoluogo di provincia;
- circa 12,00 Km e 5,00 Km rispettivamente dal bivio di Cosenza-nord e di Cosenza sud dell'autostrada A2 Salerno - Reggio Calabria;
- circa 6,00 Km e 40,00 Km rispettivamente dalle stazioni ferroviarie di Cosenza e Paola,
- circa 76,00 Km, 127,00 Km e 195,00 Km rispettivamente dall'aeroporto di Lamezia Terme, di Crotone e di Reggio Calabria;
- circa 76,00 Km, 97,00 Km e 120,00 Km rispettivamente dai porti turistici calabresi di Sibari, di Vibo Valentia e di Tropea nonché a 72,00 Km e a 140,00 Km rispettivamente dal Porto di Corigliano e di Gioia Tauro.

L'area di ubicazione è dotata di allacci alle reti dei servizi (*idriche, fognarie, elettriche per uso domestico, pubblica illuminazione, gas e telefoniche*) ed è provvista, nelle immediate vicinanze, di servizi primari quali scuole d'infanzia e primaria, farmacia, mini-market nonché una chiesa. Nel raggio d'azione di qualche Km sono, inoltre, presenti Presidi ospedalieri, centri culturali, ludoteca e associazioni sportive.

Da quanto rinvenuto dall'estratto di mappa e costatato in sito, il lotto su cui insiste il fabbricato in cui ricade il bene confina a nord con Via dell'Accoglienza (ex Contrada Rosario) e sugli altri lati con lotti in parte già edificati.

Il lotto, recintato perimetralmente, ha una forma irregolare e presenta terrazzamenti posti a quote differenti raccordati da rampe, scale e, solo in parte, da un ascensore esterno.

Il fabbricato, dislocato nella porzione più a sud del lotto, ha un impianto planimetrico irregolare articolato in piano seminterrato, con fronte libero esposto a sud, dove è localizzato l'ingresso principale dal quale si accede al vano scala comune (sub. 6) che conduce alle u.i. del piano terra (sub. 2, 3) e del piano primo (sub. 2, 3) destinate a uso abitativo.

Da quanto costato in sito e dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Comunale, il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in c.a.;
- solai misti in latero-cemento;
- copertura a tetto a padiglione con manto in tegole di laterizio;
- pareti perimetrali a cassa vuota intonacate e tinteggiate.

Il bene pignorato, censito nel N.C.E.U. Fg. 4 P.IIa 174 sub.5, corrisponde all'abitazione dislocata al primo piano/sottotetto che confina ad est con altra u.i. (sub. 4) e con la scala comune (sub. 6-b.c.n.s.) e sugli altri lati con la corte comune (sub. 7 - b.c.n.s.)

Ha un'altezza variabile (da 2,90 m a circa 2.15 m) e presenta un impianto planimetrico irregolare, di superficie lorda residenziale di circa 152,00 mq, articolato, come riportato nella planimetria redatta nel corso del sopralluogo (*All.to A.2*), rispettivamente in: ingresso – soggiorno (superf. calpestabile



di circa 20,50mq), corridoio in cui è ubicata una piccola stufa a legna (superf. calpestabile di circa 14,00mq), cucina abitabile con angolo camino (superf. calpestabile di circa 29,50mq), due camere adibite a stanze da letto (rispettivamente di superf. calpestabili di circa a 12,50 mq e 16,50 mq) e due camere adibite a ripostiglio/spogliatoio (rispettivamente di superf. calpestabili 6,50 mq e 8,30 mq) e due bagni (rispettivamente di superf. calpestabile di circa a 7,40 mq e 13,50 mq).

L'abitazione è, inoltre, dotata di un balcone (superf. calpestabile di circa 5,35 mq) con accesso diretto dal soggiorno e di un balcone sul fronte opposto, con accesso diretto dalla cucina e dalle due contigue camere, che è senza soluzione di continuità con la superficie non residenziale della contigua u.i. e la cui superficie calpestabile complessiva, prospiciente l'immobile pignorato, è di circa 46,70mq.

Le pareti interne sono in laterizio e sono intonacate e tinteggiate salvo nel bagno e nella cucina che sono rivestite, parzialmente, con materiale ceramico.

La porta d'ingresso è blindata e le porte interne sono in legno ad eccezione di quella della cucina che è in legno e vetro.

Gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in p.v.c. e vetro camera con sistema di oscuramento a persiana alla romana.

L'illuminazione naturale è, nel complesso, buona grazie al rispetto del rapporto tra superficie finestrata e calpestabile e alla distanza degli edifici prospicienti.

I pavimenti sono in materiale ceramico.

L'abitazione presenta impianto idrico, fognario, elettrico e di condizionamento caldo-freddo.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è nel complesso buono.

QUESITO N.5

La descrizione attuale del bene coincide con quanto riportato nella trascrizione del pignoramento (*All.to D.6*) salvo che l'indirizzo non è Contrada Rosario ma Via dell'Accoglienza n. 53.

La difformità evidenziata non costituisce, in sé, fatto rilevante alla luce dell'accertata rispondenza fra l'ubicazione del fabbricato nella mappa censuaria e nella planimetria a corredo dei titoli abilitativi rilasciati nonché dell'avvenuto cambio di toponomastica come attestato dal Responsabile dell'area Tecnica (*All.to E.5*).

QUESITO N.6

La planimetria catastale presentata con dichiarazione prot. n° CS0120282 del 09/06/2006 (*All.to B.4*), riproduce lo stato dei luoghi fatta eccezione che per lievi difformità in corrispondenza del balcone sulla facciata nord in cui la parete dell'u.i. confinante (sub. 4) è traslata e ingloba il pilastro e la parete in corrispondenza dello spigolo ovest è di spessore inferiore.

Tali difformità, unitamente ad alcune variazioni al titolo riportate nel quesito 8 (per le quali, in assenza di specifiche condizioni, non sussistono le condizioni per una sanatoria), implicano l'aggiornamento planimetrico.

Il costo per l'aggiornamento catastale, comprensivo di spese per la presentazione di una nuova DOCFA e per prestazioni professionali, può essere quantizzato pari circa a 150,00€, comprensivi di iva e cassa come previsti per legge.

QUESITO N.7

A seguito della richiesta inoltrata (*All.to E.6*) al Settore Urbanistica del Comune di Mendicino, il Responsabile ha attestato (*All.to E.7*) che, ai sensi del vigente strumento urbanistico, il bene ricade in zona omogenea **B24** – Ristrutturazione e completamento (*All.to E 8*).



In tale zona, ai sensi della Tabella dei Tipi edilizi allegata (*All.to E.9*), sono ammesse abitazioni, uffici, negozi, accessori autorimesse, garage mentre sono escluse stalle, industrie, officine e laboratori molesti.

Gli indici e parametri edilizi vigenti sono i seguenti:

Indice fabbricabilità fondiario = 0.8mc/mq

Rapporto copertura = 0.25 mq/mq

N max piani fuori terra = 5

Altezza max fabbricato fuori terra = 16m

Distanza dai confini = assoluta 5m, relativa 0,6H

Distanza dai fabbricati vicini = assoluta 10 m, relativa 1,2 H

Distanza dall'asse stradale = assoluta 12,00m, relativa 1,2 H

Distanza dal ciglio stradale = assoluta 5m, relativa 0,3 H.

QUESITO N.8

La sottoscritta, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Mendicino (*All.to E.6*) e di successiva presa visione degli stessi, ha rinvenuto che per la costruzione del fabbricato, in cui è ubicato il bene, sono stati rilasciati alla sig.ra _____, dante causa del debitore, rispettivamente:

- Concessione edilizia n. 11/81 del 02/05/1981 (*All.to E.10*), successivamente annullata e sostituita dalla Concessione in Variante n. 39/87 del 14/11/1987 (*All.to E.11*) della quale, agli atti, si è rinvenuto solo il nulla osta del Genio Civile prot. n.3733 del 02/03/1982 e alcuni elaborati non firmati e vidimati.

- Concessione Edilizia n. 22/93 del 16/06/1993 di cui, agli atti, sono stati rinvenuti il nulla osta del Genio Civile prot. n.12051 del 14/09/1992 e i disegni progettuali (*All.ti E.12*).

A seguito della richiesta di Condono edilizio ai sensi della L.47/85 s.m.i. e del versamento dell'importo dell'oblazione, in data 11/08/1997 è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 148/97 (*All.ti E.13*) per l'esecuzione dei lavori in difformità alla C.E. n.22/93 del 16/06/1993 e alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

I lavori oggetto di sanatoria consistevano nella chiusura parziale del portico al piano seminterrato, nel cambio di destinazione d'uso della scala in vano abitabile, nella chiusura di un balcone e di porzione del terrazzo al piano terra e nella chiusura di due balconi al piano primo in corrispondenza dell'immobile pignorato.

Dalla consultazione dei Registri dell'Ufficio tecnico, come attestato dal Responsabile del Settore, non è stato reperito il certificato di agibilità (*All.ti E.7*).

Sulla scorta della documentazione acquisita, la sottoscritta ha compiuto un sopralluogo nell'immobile ed ha rinvenuto alcune difformità alla C.E. n.22/93, evidenziate nella planimetria di seguito allegata (*All.to A.4*), consistenti:

- nella modifica parziale dei prospetti che si concreta in nuove aperture e/o modifica di quelle esistenti sulle pareti esterne del fabbricato;
- nella realizzazione di tramezzature interne finalizzate a suddividere lo spazio in più vani;
- nell' incremento, di circa 15mq, della superficie utile non residenziale del balcone nord che inglobava la porzione che da progetto era, invece, delimitata da parapetto e coperta con coppi.

Alla luce di quanto constatato e della circostanza che alcune richieste in precedenza formulate erano rimaste inevase, la sottoscritta ha trasmesso una nuova istanza all'Ufficio (*All.to E14*) con la quale ha sollecitato le risposte e chiesto ulteriori verifiche dei titoli abilitativi e/o di sanatoria e condono, rilasciati o con domande in essere, a nome del debitore e dei dante causa nonché un riscontro della sussistenza delle condizioni per ottenere un nuovo titolo in sanatoria per le difformità rinvenute e la quantificazione dei relativi costi.

A riscontro della nuova istanza, il Responsabile del Settore a mezzo lettera Prot. 6754 del 14/06/2018, inviata con posta ordinaria (*All.to E15*), ha dichiarato che il certificato di agibilità non era stato rinvenuto



giacchè non presente alcuna richiesta degli aventi diritto e ha riferito i costi da corrispondere per la presentazione della SCA (Segnalazione certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001).

Relativamente alle difformità rinvenute dalla sottoscritta, il Responsabile ha comunicato di aver trasmesso l'istanza al Responsabile del Settore Vigilanza per i provvedimenti di rito e che per procedere a un esame di ammissibilità doveva pervenire la documentazione tecnica atta ad individuare le opere da sanare e quanto altro necessario a stabilire la conformità agli art. 36 e 37 del DPR 380/2001 e che gli oneri concessori da versare erano rapportati al costo dell'opera realizzata nella misura del 5%.

Alla luce dei contenuti della succitata missiva, la sottoscritta ha interloquito telefonicamente e personalmente con il Responsabile del Settore Urbanistica al fine di conoscere lo stato dell'istruttoria e se gli aventi diritto avevano presentato successiva richiesta di sanatoria per le opere realizzate e le stesse erano state sanate.

In occasione dell'incontro tenutosi presso l'Ufficio comunale in data 05/09/2018, il Responsabile del Settore ha dichiarato che aveva avuto luogo l'accertamento del Settore Vigilanza e che per chiarimenti in merito bisognava rivolgersi al Tecnico incaricato dell'espletamento dell'istruttoria, temporaneamente in ferie, e confermava che, data la tipologia degli abusi segnalati, ai fini dell'accertamento era sufficiente anche la sola planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla sottoscritta e dallo stesso visionata.

In data 11/09/2018, previo appuntamento concordato con il Tecnico Istruttore, la sottoscritta si è recata nuovamente presso l'Ufficio comunale e, a seguito della richiesta di acquisizione dei nuovi atti emessi, è stata invitata dal Tecnico a presentare una nuova istanza sia al Settore Urbanistica che al Settore Vigilanza giacchè, a suo dire, non avrebbe potuto rilasciare copia della documentazione prodotta da altro Settore.

A seguito dell'invio della nuova richiesta (**All.to E.16**), il Responsabile del Settore urbanistica comunicava, a mezzo pec (**All.to 17**), che per quanto riguardava l'immobile pignorato era stata richiesta ricevuta di pagamento, a titolo di sanzione pecuniaria e tutti gli elaborati progettuali previsti per normativa (art. 6 bis DPR 380/2001) altrimenti il ripristino dello stato dei luoghi come da titolo autorizzativo rilasciato, dichiarazione contrastante con quanto attestato dallo stesso nella summenzionata missiva Prot. 6754 del 15/06/2018, nella quale facendo riferimento agli oneri concessori da versare si sottintendeva, di fatto, l'obbligo di un P.d.C.

La sottoscritta, alla luce di quanto su comunicato e dell'evidente contraddizione con quanto in precedenza attestato dallo stesso Rup, in data 14/09/2018 si è recata nuovamente presso gli Uffici comunali ed ha acquisito, dal Responsabile del Settore Vigilanza, il Verbale di contravvenzione ai sensi del DPR 380/2001 (**All.to E.18**) con annessa la relazione di sopralluogo urbanistico redatta dall'Istruttore Tecnico che rilevava le parziali difformità alla Concessione edilizia in sanatoria riguardanti i vari piani del fabbricato.

L'istruttore tecnico, limitatamente al primo piano (abitazione pignorata), precisava che era stato completato, finito e abitato e che rispetto alla concessione edilizia in sanatoria risultava in completamento e con variazione di una porta finestra nella cucina e due aperture di finestre lato sud-ovest.

Costatate le incongruenze, tra quanto comunicato a mezzo posta ordinaria e pec e quanto accertato nel corso delle operazioni peritali e nel sopralluogo urbanistico, la sottoscritta si è recata nuovamente presso l'Ufficio competente per chiarimenti e per acquisire copia dell'istanza inoltrata al debitore ai fini della sanzione.

In tale occasione, l'Istruttore Tecnico ha dichiarato che la Concessione in sanatoria n.147/98 si riferiva ad immobile ancora in corso di costruzione e i nuovi tramezzi costituivano il completamento dell'immobile e che, giacché il solaio su cui si era ampliato il terrazzo esisteva, a suo dire, non costituiva difformità al titolo. Tali dichiarazioni non sono condivisibili dalla sottoscritta atteso che nel caso di Condoni, essendo regimi amministrativi di natura straordinaria e transitoria, le opere devono essere ultimate entro una data prestabilita, comunque antecedente l'emissione del titolo in sanatoria, e se anche si fosse trattato di regime ordinario, che non è chiaramente il caso in questione, considerati i tempi intercorsi dal rilascio del titolo lo stesso avrebbe perso, comunque, efficacia per la parte non eseguita salvo che entro i tre anni fosse stata presentata una richiesta motivata di proroga.

Alla luce di quanto su detto, i tramezzi rappresentano pertanto un intervento ex novo e la sostituzione della preesistente porzione di copertura con il balcone praticabile, in quanto destinato ad offrire un affaccio e ulteriore utilità ai locali abitativi cui è collegato, forma parte funzionalmente integrante dell'abitazione comportando un evidente incremento di superficie della stessa (la porzione di solaio, d'altronde, pur esistendo non era stata contabilizzata nel calcolo delle superfici ai fini della determinazione dell'oblazione prevista in fase di rilascio del titolo in sanatoria).

In merito alla richiesta del nuovo Atto amministrativo prodotto, sia il Responsabile del Settore che l'Istruttore Tecnico si sono rifiutati di fornirle copia precisando che lo avrebbero fatto solo su espressa



richiesta del G.E. nonostante la sottoscritta facesse presente che, in qualità di CTU, svolgeva il ruolo di ausiliario del Magistrato e già all'atto del Giuramento era stata autorizzata ad accedere ai Pubblici Uffici e non le erano opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

Preso atto del comportamento dei Tecnici, la sottoscritta ha inoltrato istanza al G.E. al fine di renderlo edotto sulle problematiche emerse ed ha richiesto disposizioni al fine di poter acquisire la documentazione. Il G.E., ritenendo ingiustificato il rifiuto opposto dal Comune e riscontrando motivata l'istanza della sottoscritta, ha emesso nuovo provvedimento autorizzativo e le ha concesso una proroga per l'espletamento del mandato conferitole.

La sottoscritta ha, quindi, trasmesso al Settore competente, il provvedimento del G.E. rinnovando la richiesta della documentazione e di informazioni (**All.to E.19**) e ha precisato che, al fine di evitare ulteriori rinvii, in data 27/09/2018 si sarebbe recata presso l'Ufficio per l'acquisizione della documentazione. Nella data fissata, la sottoscritta non ha potuto procedere al ritiro della documentazione per assenza del Responsabile del Settore.

In data 01/10/2018, la sottoscritta ha ricevuto, a mezzo pec, la comunicazione prot. 10559 (**All.to E.20**) con annessa nota prot. 9910 del 13/09/2018 inoltrata al debitore al quale veniva richiedeva la presentazione di CILA per le modifiche rilevate oltre la ricevuta di pagamento, a titolo di sanzione pecuniaria, di 1.000€ (art. 6 bis DPR 380/2001) con avvertenza che, in difetto, si sarebbe proceduto con i provvedimenti del caso ai fini del ripristino dei luoghi come da Concessione Edilizia in sanatoria n.148/97.

Nella comunicazione veniva, inoltre, specificato che la pratica era in itinere e che non erano stati rilevati altri abusi al di fuori di quelli descritti nella relazione.

Il costo complessivo per l'ottenimento del titolo in sanatoria, comprensivo anche dei diritti di segreteria (20,00€) e per istruttoria pratica (30,00€), è stato quantizzato dal Comune pari a € 1.050,00.

Accertato che l'abuso è ancora in essere e non è stata pagata la sanzione, la sottoscritta fa presente che la CILA ai sensi l'art. 6 bis DPR 380/2001 è legittima solo nel caso interventi che non sono riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6 (*attività edilizia libera*), 10 (*interventi subordinati a permesso di costruire*) e 22 (*interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività*) quindi troverebbe applicazione limitatamente alle varianti minori, conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, che riguardano, nello specifico, la realizzazione dei tramezzi ma non trova applicazione nel caso delle nuove aperture e/o modifiche delle esistenti, espressamente citate nella relazione di sopralluogo redatta dall'Istruttore Tecnico, che ai sensi della normativa vigente (art. 10 comma c DPR 380/2001) corroborata anche da pronunce in tal senso, necessitano invece di un Permesso di costruzione in sanatoria.

Considerato che nonostante quanto su riportato e ribadito anche al Responsabile del Comune, lo stesso ha inteso pronunciarsi diversamente, si fa presente, a solo titolo informativo, che in altri Uffici Tecnici del territorio Provinciale in casi analoghi si applica la sanzione in misura di 516,00€ e che i diritti di segreteria e istruttoria pratica sono di circa a 100,00€.

Relativamente alla trasformazione della copertura in balcone, la sottoscritta ribadisce la propria posizione contrastante rispetto a quanto attestato dal Responsabile del Settore urbanistico che ne disconosce l'abuso giacchè, anche secondo l'indirizzo corroborato da pronunce in tal senso, l'intervento comportando un cambio d'uso, una modifica di prospetto e di superfici ai sensi dell'art. 3 e 10 del DPR 380/2001 si configura come intervento di ristrutturazione edilizia che, previa verifica della conformità, avrebbe dovuto essere comunque assoggettato al Permesso di costruzione oneroso.

Il titolo in sanatoria atteso che afferisce la copertura, che ai sensi dell'art. 1117 c.c. rientra per presunzione nel novero delle parti comuni, non può essere rilasciato in assenza del consenso legittimamente manifestato da parte degli altri proprietari del fabbricato.

Per tale intervento non è neanche ipotizzabile un condono ai sensi dell'art 40 comma 6. L.47 del 28-02-1985 e s.m.i., oltre che per le ragioni indicate anche perchè il pignoramento è del 2016, quindi le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge.

Ottenuta la sanatoria per gli altri interventi (realizzazione tramezzi e modifica prospetti), dovrà essere prodotta la SCA ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, il cui costo è di €. 60,00.

Ai costi su indicati dovranno aggiungersi le spese tecniche per la redazione del progetto e della SCA, che si aggirano intorno € 2.500,00 comprensivi di iva e cassa come previsti per legge,



Ai fini del trasferimento del bene dovrà essere, inoltre, redatta l’attestazione di Prestazione Energetica il cui costo è di circa € 150,00 comprensivi di iva e cassa come previsti per legge.

QUESITO N.9

La sottoscritta non ritiene opportuna la vendita in lotti separati giacché ciò implicherebbe non solo un aggravio di spese per garantire l’autonoma funzionalità dei lotti (*costo dei lavori per eseguire la divisione, la diversa distribuzione degli spazi interni e la separazione degli impianti nonché le spese tecniche e per l’acquisizione di un ulteriore titolo edilizio e per le variazioni catastali*) ma soprattutto un deprezzamento del valore complessivo delle nuove unità costituite rispetto a quello del bene, nello stato di fatto in cui si trova, poiché alcune caratteristiche peculiari di quest’ultimo (*unico ingresso, geometria, posizione finestre e balconi, parete cieca in corrispondenza dell’u.i. contigua*) non consentono una comoda distribuzione dei vani e il rispetto delle condizioni di luminosità e areazione e delle prescrizioni imposte dal DM 5/7/75 e s.m.i. per uso abitativo.

Di fatto:

- l’unità immobiliare è dotata di unico accesso dal pianerottolo della scala comune dal quale, non è possibile realizzare un secondo ingresso;
- due ingressi distinti potrebbero, teoricamente, essere realizzati previa creazione di un pianerottolo di distribuzione all’interno dell’abitazione, in prossimità dell’attuale ingresso e del balcone, ma ciò implicherebbe non solo la sottrazione della superficie del pianerottolo da quella dei due lotti, (giacché diventerebbe parte comune agli stessi) e la penalizzazione del balcone ma imporrebbe come unica soluzione possibile quella di due lotti confinanti, lungo l’esistente muro est del corridoio centrale, di cui quello dislocato lungo il muro di confine con altra u.i. si troverebbe ad avere comunque unica esposizione a nord non sufficiente a garantire il rispetto del rapporto tra superficie finestrata e calpestabile e quindi idonee condizioni di luminosità e areazione.

QUESITO N.10

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

QUESITO N.11

Come si evince dai titoli di proprietà e dai titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del fabbricato il debitore detiene la piena proprietà del bene in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. A seguito della richiesta inoltrata presso l’Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Cosenza (*All.to G.1*) è emerso che non risultano, in essere, contratti di locazione o similari a nome del debitore (*All.to G.2*).

Dalle richieste inoltrate all’Ufficio Servizi demografici del Comune di Mendicino (*All.ti da E.1 a E.3*) nonché da quanto constatato in sito, il debitore risiede nell’immobile pignorato con il proprio nucleo familiare.

QUESITO N.12

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

QUESITO N.13

A seguito delle richieste inoltrate all’Ufficio urbanistica del Comune di Mendicino (*All.ti E.6, E.14*), il Responsabile del Settore ha attestato che il bene non è sottoposto a vincoli artistici,



storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità ne risultano in essere atti unilaterali d’obbligo stipulati tra l’Amministrazione e il debitore e/o i danti causa (*All.to E. 7, E.15*).

Non è stata rilevata l’esistenza di altri diritti gravanti sul bene neanche dai titoli e dalle ispezioni telematiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II.

La sottoscritta fa presente che, poiché l’immobile si trova in un fabbricato che comprende altre u.i. e beni comuni (scala e corte) sussistono diritti (godimento) e doveri (spese per la manutenzione, costruzione o ristrutturazione), indipendentemente dall’approvazione di un regolamento o dalla validità del medesimo.

QUESITO N.13 bis

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

QUESITO N.14

Trattandosi di unità immobiliare con destinazione d’uso suscettibile di comparazione nell’ambito di un mercato ordinario, la sottoscritta ritiene che il metodo di stima, per la quantificazione del più probabile valore di mercato, è quello sintetico comparativo.

Definite la superficie commerciale, dei vani regolarmente assentiti e/o sanabili, pari circa a 162mq la sottoscritta ha, quindi, attinto a fonti di natura indiretta (banca dati delle Quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate - OMI), al fine di acquisire i dati sulle transazioni per compravendite di beni situati nello stesso intorno zonale e aventi medesima destinazione d’uso, inoltre ha svolto indagini dirette presso Operatori privati specializzati nel Settore immobiliare al fine di acquisire informazioni sulle vendite in atto nella zona.

Considerato che:

- i beni ricadono nella zona omogenea D1 – Periferica della mappa GEOPOI (*All.to H.1*);
- le ultime quotazioni immobiliari OMI (1° semestre del 2018) relative a transazioni di abitazioni di analoga categoria catastale (A/2- civile), di nuova edificazione e usate in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea variano tra 790,00€ ÷ 1.150,00 €/mq (*All.to H.2*);
- sono state rinvenute proposte di vendita nella zona, relative ad u.i. con destinazione d’uso abitativo nella medesima zona (*All.to H.3*) che, a differenza di quelle di acquisto formalizzate, presuppongono comunque abbattimenti propri delle transazione;

la sottoscritta ha compiuto un’assimilazione economica comparativa dell’ u.i. di causa a quelli di riferimento applicando i relativi coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche riscontrate (taglio alloggio, piano, stato manutentivo).

Alla luce di quanto detto il più probabile valore di mercato è pari a:

$$VM = 700,00 \text{ €/mq} \times 162,00 = 113.400,0 \text{ €}$$

Al valore su determinato, come richiesto espressamente, si applica l’abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizi occulti

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni è pari a:

$$VM = 96.390,00\text{€}$$



CONCLUSIONI

Nel corso dell'espletamento del mandato conferitole, la sottoscritta ha riscontrato una serie di problematiche che, come riportato nelle risposte ai quesiti, hanno riguardato:

- la ricostruzione della titolarità, in capo alla dante causa, del terreno su cui sorge il fabbricato atteso che nell'Atto di Compravendita risultavano altri terreni e che i dati di derivazione degli stessi, riportati nelle visure storiche catastali, erano errati, ciò ha comportato accertamenti incrociati presso l'Archivio Notarile e l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio nonché la richiesta reiterata di rettifiche delle banche dati;
- la ricostruzione della piena titolarità del bene pignorato in capo al debitore atteso che lo stesso era pervenuto originariamente come quota indivisa dell'intera nuda proprietà, in seguito consolidata e che, prima del definitivo Atto di assegnazione in conto futura divisione, l'altro dividendo aveva incluso i diritti della quota indivisa in un fondo patrimoniale il che ha comportato la necessità di verifiche dell'Atto di matrimonio e dell'Atto di costituzione del fondo al fine di accertare che non sussistessero elementi ostativi all'alienazione del bene;
- la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. che ha comportato la necessità di eseguire ispezioni non solo sul bene pignorato e sui proprietari ma anche sul terreno atteso che dai titoli di proprietà era emerso il bene era trasferito in corso di costruzione. Dalle ispezioni sono emerse, inoltre, incongruenze che hanno implicato ulteriori verifiche al fine di accertare che si trattasse di errori di trascrizione e/o iscrizione;
- l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile atteso che a seguito dell'edificazione del fabbricato erano stati introdotti cambiamenti nello stato dei terreni, originariamente acquistati dalla dante causa del debitore, e che l'indirizzo attuale è differente da quello riportato nella trascrizione del pignoramento a causa di avvenuti cambi di toponomastica;
- la richiesta e acquisizione della documentazione presso diversi Uffici che ha implicato reiterati incontri con i rispettivi Responsabili e Funzionari;
- l'accertamento dell'esistenza di difformità tra lo stato dei luoghi e il titolo abilitativo rilasciato e la verifica delle condizioni per l'ottenimento di un nuovo titolo in sanatoria atteso il ripetuto atteggiamento di ostruzione messo in atto dai dipendenti del Settore Competente che si è concretato non solo nel reiterato rifiuto di fornirle la documentazione (*per questa ragione la sottoscritta si è trovata costretta, suo malgrado, a segnalare l'accaduto al G.E. e successivamente a rivolgersi al Comandante dei Vigili Urbani per sollecitare l'accesso agli atti e l'acquisizione degli stessi*) ma anche nel mancato riconoscimento di alcune violazioni constatate, nel rilascio di dichiarazioni fra loro discordanti in merito al titolo in sanatoria da richiedere e nella determinazione dei costi complessivi per l'ottenimento dello stesso, circostanze che hanno portato la sottoscritta non solo a dissentire dalle dichiarazioni rese dai succitati Tecnici ma anche a dover ipotizzare costi presumibili sulla scorta di indagini svolte in altri Uffici tecnici comunali limitrofi;
- l'ipotesi di variazione catastale e la quantificazione dei relativi (consegna pratica e competenze professionali).

Tutto su detto, con la presente relazione che si compone di n° 17 pagine dattiloscritte, oltre il foglio riassuntivo, la documentazione fotografica e gli allegati, la sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e trasmette il tutto alla Cancelleria competente e alle parti in causa e assegna a queste ultime un termine non superiore a 15 giorni, prima dell'udienza, per farle pervenire eventuali note di osservazioni al proprio elaborato.

Il C.T.U.
Arch. Gemma Potestio

