

Copia

## Tribunale Ordinario di Cosenza

Dott. Giuseppe Greco

### Espropriazione immobiliare n° 192/2012

Consulenza Tecnica d'Ufficio effettuata su incarico del Giudice del Tribunale di  
Cosenza, Dott. Giuseppe Greco

Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti.....	2
Sopralluoghi.....	3
Considerazioni preliminari.....	3
Risposta al primo quesito.....	3
Risposta al secondo quesito.....	5
Risposta al terzo quesito .....	5
Risposta al quarto quesito .....	6
Risposta al quinto quesito .....	7
Risposta al sesto quesito .....	7
Risposta al settimo quesito .....	7
Documentazione Fotografica .....	9

- 1) *Visure catastali*
- 2) *Stralcio del P.R.G.*
- 3) *Planimetria catastali fabbricato*
- 4) *Verbale di sopralluogo*
- 5) *Certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Acri (permesso in sanatoria)*

### Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti

Con ordinanza il Giudice Delegato del Tribunale di Cosenza, dott. Giuseppe Greco ha convocato il sottoscritto dott. Ing. Davide Contatore come C.T.U. nel procedura espropriazione immobiliare n°192/2012, fissando per il giuramento l'udienza del 25/02/2014 ed in tale udienza, il sottoscritto, dopo aver dichiarato la propria disponibilità ad accettare l'incarico, riceve dal Giudice delegato i seguenti quesiti:

- 1) *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandolo se del caso con rilievi fotografici e planimetria, ed accertare la consistenza degli stessi, non che la corrispondenza o meno con i dati catastali risultati dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi: a) ubicazione; b) Caratteri generali e tipologici; c) estensione; d) identificazione catastale; e) confini; f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile; g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al /ai debitore/i ovvero i terzi; h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.*
- 2) *Accertare se il fabbricato sia conforme o meno alla concessione edilizia (e ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
- 3) *Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completando (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*
- 4) *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile in caso contrario determinare il valore della quota pignorata (copia del contratto registrato);*
- 5) *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
- 6) *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
- 7) *Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riparti: a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli*

*identificativi catastali risultanti dal pignoramento. b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

### Sopralluoghi

Per l'espletamento del mandato affidatogli il sottoscritto ha effettuato n°1 sopralluogo presso il comune di Acri dove ha acquisito gli elementi necessari alla redazione del presente lavoro e un sopralluogo presso i luoghi oggetti a stima previo avviso con nota Raccomandata alle parti per effettuare servizio fotografico dell'immobile, oggetto della consulenza, e per visionare in modo particolare lo stato dei luoghi.

Al sopralluogo del 13/05/2014 ha partecipato il signor. \_\_\_\_\_ in qualità di padre dell'esecutato essendo lo stesso impossibilitato a divvenire lavorando fuori sede.

### Considerazioni preliminari

Svolgendo le necessarie indagini catastali presso l'agenzia del territorio di Cosenza si sono evidenziate delle incongruenze, si è accertato che il fabbricato di civile abitazione A/3 ed il fabbricato rurale censiti nel comune di Acri rispettivamente nel foglio 131 con Particelle 75 e 173 sono identifica nella visura catastale come due beni distinti e separati, invece in realtà sono lo stesso bene.

Inoltre nel foglio 131 la Particella 75 non è riportata nel foglio di mappa ma è riportata il numero 173 così come si faceva notare già nel certificato notariale a firma della Dott.ssa Carmen Infantino per cui la stessa ha richiesto modifica presso gli enti preposti.

Approfondendo le ricerche si è denotato che l'errore catastale è stato realizzato in fase di chiusura del condono edilizio infatti la struttura è stato accatastata creando una nuova particella senza modificare l'estratto di mappa.

**Risposta al Primo Quesito** *(descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandolo se del caso con rilievi fotografici e planimetrie, ed accertare la consistenza degli stessi, non che la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. In descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi: a) ubicazione; b) Caratteri generali e tipologie; c) estensione; d) identificazione catastale; e) confini; f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile; g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/ai ovvero i terzi; h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.)*

Dall' analisi dei dati catastali, dalle carte topografiche alla C.da Cantinella del Comune di Acri è emerso che l'edificio distinto in catasto al Foglio 131, Particelle 75, Categoria A/3 ricade totalmente in zona agricola come si evince dall'allegato p.r.g.

Il Fabbricato, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo piano, sottotetto non abitabile), con unico ingresso. Le rifiniture sia interne che esterne sono tipiche di una edilizia economica e popolare.

L'appartamento, si divide nei seguenti ambienti.

il piano terra è suddiviso in :

- ▶ ingresso e disimpegno, con superficie utile netta di mq. 18.08;
- ▶ Scala interna, con superficie di mq. 3.53 ;
- ▶ bagno di mq. 0.00 utili netti posizionato nel sottoscala;
- ▶ Soggiorno, con superficie utile netta di mq. 27.85;
- ▶ Cucina, con superficie utile netta di mq. 22.87;

il piano Primo è suddiviso:

- ▶ disimpegno, con superficie utile netta di mq. 21.80;
- ▶ camera da letto con superficie utile netta di mq. 16.80;
- ▶ camera da letto con superficie utile netta di mq. 9.10;
- ▶ camera da letto con superficie utile netta di mq. 6.70;
- ▶ bagno di mq. 7,45 utili netti;
- ▶ terrazzino della superficie complessiva di mq. 10.13

il piano sottotetto è un unico ambiente privo di rifiniture ed aperture avente altezza minore di 1.8 m, una estensione pari a mq 71.98.

La superficie complessiva degli appartamenti, con terrazzi misurati al 50% è pari a:

	Balconi al 50% (mq)	Superficie (mq)	Superficie Complessiva (mq)
<u>Appartamento (6,5 vani)</u>	10.13	134.18	144.31

In base a quanto è stato accertato mediante sopralluogo, le opere interne e gli impianti risultano ultimati anche se l'impianto di riscaldamento è da ripristinare gli elementi radianti sono in ghisa con caldaia a gas non funzionante, al piano terra è presente un camino di tipo tradizionale inoltre non è stato mai previsto allaccio alla rete elettrica,

Le tamponature non presentano nessuna coibentazione come anche la copertura e gli infissi sono in alluminio privi di taglio termico e vetri singoli.

La suddetta unità immobiliare, confinano a Nord con la particella 172, ad est con la particella 170, a Sud con la particella 174 ed a Ovest con la particella 288, tutte ricadenti nel foglio 131 del Comune di Acri.

#### Vincoli Locativi:

Non è presente nessun vincolo locativo anzi allo stato attuale non risulta abitata.

#### Conformità urbanistica e Risposta al secondo Quesito *Accertare se il fabbricato sia conforme o meno alla concessione edilizia (e ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

L'immobile è stato realizzato in difformità alle norme vigenti del piano regolatore generale, per cui è stata presentata al sindaco del comune di Acri domanda di Condono edilizio in data 29 luglio 1986, con il pagamento dell'intera oblazione e degli oneri concessori autoliquidati. Dagli accertamenti esperiti dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Acri, la richiesta di condono, di tale appartamento, risulta a tutt'oggi, perfezionata, **con titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 2441 di cui si allega permesso in sanatoria.**

Risposta al terzo Quesito *Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cod.proc.civ eventualmente completando (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi l bene).*

Sulla scorta dei documenti prodotti l'immobile non è vincolato da nessuna altra limitazione legale, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere. Si precisa che risulta ipotecato soltanto per quanto riguarda la causa in questione.

**Risposta al Quarto Quesito** *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile in caso contrario determinare il valore della quota pignorata (copia del contratto registrato);*

### Valutazione dell' immobile

Il valore dell' appartamento scaturirà dallo stato dei luoghi del fabbricato dalle sue finiture e dal contesto che lo circonda, oltre ad approfondite analisi del mercato della zona. I costi unitari per Fabbricati di tipo non popolare, nella zona in oggetto, secondo i prezzi correnti di mercato, variano tra € 500,00 ed € 600,00 al mq di superficie

Superficie del fabbricato	
A/3 (6,5 vani)	mq. 134.18
Sottotetto	
Sottotetto	mq. 71.98
Superficie Terrazzi	
Terrazzi	mq. 10.13

Considerato che :

- Le rifiniture sono di tipo economico;
- Nelle vicinanze non ci sono attività commerciali, turistiche e pubbliche di rilevanza;
- Vanno effettuate lavori di ristrutturazione sia per l'ottimizzazione risparmio energetico e nonche ripristino dell'impianto di riscaldamento.

il prezzo di € 350,00 al mq assunto nella fattispecie, risulta congruo.

Valore del Fabbricato					
A/3 (6,5 vani)	mq. 134,18	x	350,00 €/mq	=	€ 46963,00
Terrazzi	mq. 10,13	x	175,00 €/mq (50%)	=	€ 1772,75
Sottotetto	mq. 71,98	x	Non valutabile	=	0

VALORE TOTALE = 48.735,75 €

Risposta al Quinto Quesito *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

L'immobile non può essere separato in lotti perché perderebbe il proprio valore di mercato in quanto essendo di modesta superficie i due appartamenti creati non sarebbero funzionali.

Risposta al Sesto Quesito *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutore;*

Il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima e mediante l'imposta di registro essendo un edificio di proprietà a un privato non soggetto a iva.

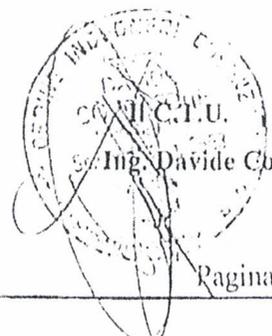
Risposta al Settimo Quesito *Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti: a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento. b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Il Fabbricato di civile abitazione A/3 ed il fabbricato rurale censiti nel comune di Acri rispettivamente nel foglio 131 con Particelle 75 sub 2 risulta coincidente con la particella 173

La Particella 75 non è riportata nel foglio di mappa 131 ma è riportata la numero 173 così come si faceva notare già nel certificato notariale a firma della Dott.ssa Carmen Infantino per cui la stessa ha richiesto modifica presso gli enti preposti.

Su lo stesso fabbricato non esiste nessun diritto di godimento di qualsiasi natura da parte di fisica o giuridica.

Rende, li 25 Maggio 2014

  
C.T.U.  
Ing. Davide Contatore

Pagina 7 di 20

**Tribunale Ordinario di Cosenza**  
**Espropriazione immobiliare n° 192/2012**

**Integrazioni richiesta chiarimento su identificazione particella oggetto a stima**

Svolgendo le necessarie indagini catastali presso l'agenzia del territorio di Cosenza si evidenzia che il Fabbricato di civile abitazione oggetto a perizia e quindi a vendita risulta allo stato attuale identificato nel **foglio 131 particella 753 sub 1** con relativa corte in particolare si specifica:

La particella nel 2014 (redazione perizia) indicata nel catasto terreni foglio 131 particella 173 coincideva con la particella **75 sub 2** del catasto fabbricati.

Allo stato attuale la stessa risulta coincidente con la part. 753 sub 1 in base a una VARIAZIONE del 20/07/2018 Pratica n. CS0096811 in atti dal 23/07/2018 VMI (n. 16320.1/2018)

**Rende, li 11/11/2022**



*Documenti allegati*

- 1) *Visure storiche*
- 2) *Planimetria catastali fabbricato*