

E 17-18-19

# Comune di FAGNANO CASTELLO

## Prov. di COSENZA

TRIBUNALE DI COSENZA - Esec. Imm.

PROC. ES.: n. 65/2005 R.G. Esec. Imm.

- Banca CARIME S.p.A. con sede in Cosenza (*Ente creditore*)  
Avv.

- Sig. \_\_\_\_\_ (*Parte debitrice*)  
Avv.

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO  
--- RELAZIONE ED ALLEGATI ---

Fraz.: San Lauro  
C/da: Agliuzzi

Il CTU

Ing. Francesco FABBRICATORE

Rose li, 13/12/2010

## RELAZIONE DI PERIZIA

### • PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Francesco FABBRICATORE nato a \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ iscritto all'Ordine degli Ingegneri di \_\_\_\_\_ nominato C.T.U., in data 12/01/2010 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dr. Andrea Palma, redige la seguente perizia relativamente alla proc. iscritta al n. 65/05 del R.G. Esec. Imm., promossa dalla Banca Carime S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. \_\_\_\_\_ contro il Sig. \_\_\_\_\_ rappresentato e difeso dall'Avv. \_\_\_\_\_

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato gli atti e tutta la documentazione prodotta, recatosi sui luoghi di causa, con la presente relazione di perizia e gli elaborati di studio allegati, si propone di stimare fedelmente l'immobile oggetto di pignoramento rispondendo puntualmente ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice. Tali quesiti sono di seguito sinteticamente elencati:

1), 2), 3) controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c, valutandone la completezza e l'idoneità, ed in caso di totale mancanza o inidoneità, sospendere ogni attività peritale;

4) acquisire le mappe censuarie ritenute indispensabili se non depositate, per l'identificazione del bene oggetto di



pignoramento, nonché l'atto di provenienza ultraventennale se non già depositato in atti;

5) descrivere gli immobili pignorati indicandone l'ubicazione e la consistenza;

6) accertarne la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziandone l'eventuali difformità;

7) provvedere alla correzione di eventuali irregolarità catastali riscontrate, nonché all'accatastamento dei beni non accatastati se ritenuto conveniente;

8) indicare se l'immobile è libero o occupato e se occupato la natura ed estremi del titolo di occupazione;

9) acquisire il titolo legittimante e in caso di presenza di contratti di locazione verificarne la registrazione e la scadenza;

10) indicare la presenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità sui beni pignorati;

11) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici;

13) verificare la regolarità edilizia e urbanistica ed in caso di irregolarità indicare se l'illecito sia sanato o sanabile ed indicare i costi da sostenersi a tal fine;

14) indicare la consistenza della quota nel caso di immobili appartenenti a più persone;



15) nel caso di pignoramento di quote immobiliari indivise, valutare se esso risulta comodamente divisibile, e predisporre un progetto di separazione, valutando comunque la sola quota indivisa;

16) verificare la vendibilità in uno o più lotti accertandosi che ogni lotto deve essere univocamente identificato catastalmente;

17) determinare il valore commerciale degli immobili pignorati indicando il criterio di stima e le fonti informative utilizzate;

18) nelle conclusioni riportare la descrizione sintetica dei vari lotti o del lotto unico, riportando i loro dati catastali, il prezzo base e la quota, apportando le dovute eventuali detrazioni.

#### • SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Con lettera raccomandata in data 15/10/2010, il sottoscritto comunicava al legale del creditore procedente ed all'esecutato che in data 26 ottobre 2010 alle ore 10:00, si sarebbe svolto il sopralluogo degli immobili pignorati, ossia in Fagnano Castello alla località San Lauro, dando inizio alle operazioni peritali per come si evince dal verbale di inizio di tali operazioni allegato alla presente relazione (v. allegato A). A tale sopralluogo era presente solo il Sig. \_\_\_\_\_ (esecutato), si è preso visione dei luoghi e degli immobili oggetto di pignoramento, effettuando un quadro conoscitivo degli aspetti caratterizzanti oltre a quelli propri del fabbricato anche quelli del contesto urbano in cui esso è inserito, nonché le opportune



verifiche e la necessaria documentazione fotografica.

• **OGGETTO DI CAUSA**

L'oggetto di causa è il pignoramento e l'istanza di vendita degli immobili appresso descritti, avanzata dalla BANCA CARIME S.p.A., con sede legale in Cosenza viale Crati, a seguito di mancato pagamento del mutuo ipotecario per notaio Espedito Claudio Cristofaro, con n. 37974 di rep. e n. 14210 di raccolta stipulato in data 21/06/1995, stipulato tra la suddetta Banca e

il Sig. \_\_\_\_\_ Tali immobili, ubicati tutti nel Comune di Fagnano Castello, prov. di Cosenza, sono così identificati:

- foglio di mappa n. 16, particella n. 289 sub 1, via Agliuzzi n. 10 e 12, piano terra, zona censuaria 2, cat. C/2 classe U, consistenza 152 mq;

- foglio di mappa n. 16, particella n. 289 sub 2, via Agliuzzi n. 5, piano primo, zona censuaria 2, cat. A/2 classe U, consistenza 5,5 vani;

- foglio di mappa n. 16, particella n. 289 sub 3, via Agliuzzi, piano secondo, zona censuaria 2, cat. C/2 classe U, consistenza 80 mq;

• **RISPOSTA AI QUESITI N. 1, 2, 3**

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., si evince che essa è completa ed idonea, e vi è la presenza di certificato notarile sostitutivo della certificazione



ipocatastale e catastale nel ventennio, redatto dal Notaio Francesco Giglio, in data 15/09/2005.

• RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Le mappe censuarie sono già depositate, allegare al certificato notarile, mentre per quanto attiene il certificato di destinazione urbanistica, esso non è dovuto perchè l'oggetto di pignoramento riguarda un fabbricato e non un terreno.

• RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Tutti i beni oggetto di pignoramento, sono ubicati in Fagnano Castello (CS) alla frazione San Lauro c/da Agliuzzi, in zona periferica, confinanti con strada provinciale a nord-est, con strada comunale a sud-ovest, e fabbricato in aderenza di proprietà eredi \_\_\_\_\_ a nord-ovest. Tale zona è munita delle principali opere di urbanizzazioni, quali la fognatura, la rete idrica comunale, l'illuminazione pubblica.

Allo stato attuale, tali beni pignorati consistono in:

a) un magazzino, posto al piano terra costituito da due locali, avente una superficie lorda complessiva di 140 mq, al quale si accede mediante tre aperture dotate ognuna di serranda metallica. La sua struttura portante è realizzata in c.a., è pavimentato con piastrelle in segato di marmo, con pareti intonacate e tinteggiate. E' identificato catastalmente al foglio di mappa n. 16, part. 289 sub 1, categoria C/2 classe unica.

b) un'abitazione, posta al piano primo, alla quale si accede



direttamente dall'esterno tramite il portone d'ingresso. La sua superficie lorda misura 122 mq ed un'altezza utile di 3.10 m; è composta da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere, un bagno e un corridoio; la struttura portante è realizzata in c.a. ed i solai di tipo latero-cementizio, il pavimento in piastrelle di gres porcellanato e i rivestimenti dei servizi in ceramica, mentre le pareti degli altri locali sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio dotate di ante esterne alla veneziana. Dinanzi l'ingresso a tale abitazione è presente un piccolo terrazzino delimitato da muretto in cls con soprastante elementi in alluminio e pannelli in PVC. Tale appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario; le finiture esterne sono realizzate con intonaco civile, presentando un discreto stato conservativo.

c) una soffitta, posta al piano secondo, alla quale si accede direttamente dall'esterno tramite una scala in ferro a due rampe. La sua superficie lorda misura 122 mq ed un'altezza utile media di di 1.80 m; è suddivisa in cinque vani formati dai muri perimetrali e di quinta. Essa è delimitata superiormente dalla copertura a falde inclinate realizzata con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di argilla. Risulta priva di ogni rifinitura interna, infatti il pavimento è costituito dalla soletta in cls del solaio del piano inferiore. Vi è solo un esiguo impianto elettrico per permetterne



l'illuminazione notturna. La porta d'ingresso è in legno, le finestre e porte-finestre sono dotate di ante esterne alla veneziana anch'esse in legno. Sui due lati esposti ad ovest è presente un balcone con ringhiera metallica, il quale sviluppa una superficie di 13 mq.

L'immobile in oggetto è dotato di una piccola corte delimitata da due strade e una parete del fabbricato, avente una superficie di 130 mq (*vedi allegato B*).

• **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Per quanto attiene la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, relativamente a indirizzo, piano, riferimenti catastali e confini, vi è conformità, infatti essi sono univocamente individuati.

• **RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

Allo stato attuale si è riscontrata una sola irregolarità catastale, ossia la planimetria del piano primo è internamente distribuita in modo diverso, quindi si è provveduto alla presentazione della variazione presso l'Agenzia del Territorio; nella planimetria depositata in catasto, è presente una parete divisoria tra la cucina e il soggiorno-pranzo, mentre allo stato attuale tale parete è stata abbattuta ottenendo un vano unico destinato a soggiorno-pranzo e la cucina è stata collocata nel vano alla destra dell'ingresso, il tutto come illustrato nella nuova planimetria (*v. allegato C*).





• **RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

Gli immobili in oggetto sono occupati dall'esecutato,  
\_\_\_\_\_ e dal proprio nucleo familiare, per come da  
lui dichiarato e sottoscritto nel verbale di inizio delle operazioni  
peritali.

• **RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del Sig.  
\_\_\_\_\_ a seguito della donazione dei suoi  
genitori, del terreno sul quale tale immobile è ubicato; predetta  
donazione avvenne per atto a rogito Notaio Cristofaro in data  
07/08/1984 con n. 21611 R.G. e n. 92483 R.P..

• **RISPOSTA AL QUESITO N. 10, 11 e 12.**

Sul fabbricato in oggetto non gravano vincoli artistici, storici,  
alberghieri, di alienabilità o di indivisibilità, condominiali, ed è  
privo di diritti demaniali o usi civici.

• **RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

Dalle dichiarazioni dell'esecutato e da indagini effettuate, la  
realizzazione del fabbricato in oggetto è iniziata tra il 1974 ed il  
1975, pertanto successiva al 1967 e quindi era necessaria  
l'acquisizione di una concessione edilizia. Allo stato attuale non  
vi è presenza di concessione edilizia né di domanda di condono  
o sanatoria per tale fabbricato, per come si evince  
dall'attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano  
Castello (*allegato D*), è presente invece una concessione per la



realizzazione della sola copertura (allegato E). In definitiva si può asserire che il fabbricato è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia. In merito alla sanabilità del fabbricato di che trattasi si può affermare: che esso è ubicato in un'area classificata come B1, zona di completamento densa, dallo strumento urbanistico (P.R.G.) vigente nel Comune di Fagnano Castello; che tale zona è caratterizzata da un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,80 mc/mq; che il lotto di terreno su cui è ubicato tale fabbricato misura 260 mq; che la volumetria realizzabile, moltiplicando la superficie del lotto per l'indice di fabbricabilità, risulta pari a 468 mc; che la volumetria ai fini urbanistici sviluppata dal fabbricato in itinere è di 850 mc. Pertanto alla luce di tutti i dati suddetti, si evince che l'immobile non è totalmente sanabile in quanto la volumetria da esso sviluppata è maggiore di quella realizzabile.

• **RISPOSTA AL QUESITO N. 14, 15 e 16**

Tutti gli immobili pignorati sono di esclusiva proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ (proprietà 1000/1000), pertanto non vi sono quote pignorate indivise e la vendita sarà effettuata dell'intero lotto essendo di un unico proprietario.

• **RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato precedentemente descritto, si adotta la



stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita; tutto ciò tenendo conto della zona di ubicazione (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc.), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e ad eventuali pertinenze esterne.

Nella zona di nostro interesse, gli appartamenti con le caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, simili all'immobile oggetto di stima, vengono mediamente trattati ad € 500,00 al mq di superficie lorda, mentre i magazzini ad € 300,00 al mq di superficie lorda. Tali prezzi concordano anche con le quotazioni previste dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) (*allegato F*), gestito dall'Agenzia del Territorio, che per gli immobili siti in zone simili a quella in oggetto, stabilisce un intervallo di prezzi tra € 400,00 ed € 600,00 per le abitazioni, mentre per i box - magazzini un intervallo tra € 280,00 ed € 340,00, in funzione dei parametri caratterizzanti gli immobili.

L'abitazione in esame, sviluppa una superficie lorda complessiva (abitazione+soffitta) pari a 156 mq, avendo considerato il 25% della superficie della soffitta; pertanto si ha un valore di mercato stimato in Euro 78.000,00.



Per quanto concerne il magazzino a piano terra, avendo esso una superficie lorda di 140 mq il suo valore di mercato è stimato in Euro 42.000,00.

In definitiva, il più probabile valore di mercato, di tutti gli immobili pignorati ammonta ad **Euro 120.000,00** (euro centoventimila/00).

#### • RISPOSTA AL QUESITO N. 18 e CONCLUSIONI

L'intero immobile pignorato è ubicato nel Comune di Fagnano Castello (CS) alla frazione San Lauro contrada Agliuzzi ed è costituito da:

- un magazzino della superficie di 140 mq diviso in due locali, posto al piano terra;
- un'abitazione, composta da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere, un bagno e un corridoio, posta al piano primo;
- una soffitta priva di rifiniture della superficie di 122 mq, posta al piano secondo, alla quale si accede tramite una scala esterna in ferro.

Tale immobile risulta di piena proprietà del Sig.

\_\_\_\_\_ (esecutato) ed è catastalmente così identificato:

- foglio di mappa n. 16, particella n. 289 sub 1, via Agliuzzi n. 10 e 12, piano terra, zona censuaria 2, cat. C/2 classe U, consistenza 152 mq (il magazzino);



- foglio di mappa n. 16, particella n. 289 sub 2, via Agliuzzi n. 5, piano primo, zona censuaria 2, cat. A/3 classe 2, consistenza 5,5 vani (l'abitazione);

- foglio di mappa n. 16, particella n. 289 sub 3, via Agliuzzi, piano secondo, zona censuaria 2, cat. C/2 classe U, consistenza 80 mq (la soffitta).

Il prezzo base dell'intero immobile pignorato risulta di € **72.000,00**, scaturito dal valore di mercato pari ad € 120.000,00 al quale sono state effettuate le seguenti detrazioni:

- 15% in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;

- 25% in quanto il fabbricato è stato realizzato senza autorizzazione edilizia e non è totalmente sanabile.

\*\*\*\*\*

Tanto, in perfetta coscienza, ad evasione dell'incarico conferito.

ROSE, li 13/12/2010

Il CTU - Ing. Francesco Fabbricatore



## ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO A: Verbale inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO B: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO C: Nuova planimetria piano primo;
- ALLEGATO D: Attestazione dell'Ufficio Tecnico;
- ALLEGATO E: Concessione edilizia della copertura;
- ALLEGATO F: Prospetto quotazione OMI.

