

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**DEPOSITO  
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**PROC. N. 105/2022 R.G.E.I.  
AD ISTANZA DI ALPITOUR SPA  
NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:  
DOTT.SSA SAVAGLIO MARIAROSARIA**

**IL C.T.U.  
Geom. Giovanni Fabiano**

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## SEZIONE I CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Proc. n. 105/2022 R.G.E.I.**

Ad Istanza di ALPITOUR SPA

nei confronti di: [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione:**

**Dott.ssa SAVAGLIO MARIAROSARIA**

Custode : Avv. Giovanna Pagano

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che nell'udienza del 25/11/2022, il sottoscritto geom. Giovanni Fabiano libero professionista, con studio tecnico in Cosenza, Via Sabotino n. 40, veniva nominato dall'ill.mo Giudice Dott.ssa Mariarosaria Savaglio Consulente Tecnico d'Ufficio, nel Proc. N. 105/2022 R.G.E.I., per la valutazione e la stima dei beni pignorati, che dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, gli venivano formulati i seguenti quesiti:

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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 registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

2)predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

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 alla 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;

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 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 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 combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.

28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 altro 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando 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 o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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 degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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 questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una 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 la 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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

## **PREMESSA**

Prima di procedere al sopralluogo degli immobili oggetto del contenzioso, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione degli atti riguardanti il pignoramento.

Successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ha proceduto ad eseguire le mappe censuarie, le visure e le planimetrie catastali dei suddetti beni - **(Alleg. N. 01)**.

Il giorno 20 del mese di gennaio dell'anno 2023, alle ore 10,30 previo avviso comunicato al sottoscritto a mezzo PEC, da parte del custode giudiziario avv. Giovanna Pagano, sono iniziate le operazioni peritali, presso l'immobile oggetto del contenzioso, sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Via Marsala N. 8, (ex Via Messina snc) - **(Alleg. N. 02)**.

Alle operazioni peritali erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore [REDACTED] e il custode giudiziario.

In tale circostanza, alla presenza continua dei presenti, procedevo alla ricognizione dei luoghi, provvedendo sulla scorta degli elaborati precedentemente acquisiti al rilievo metrico delle unità immobiliari - **(Alleg. N. 03)**.

Eseguivo, altresì foto rappresentative sia della configurazione interna dei vani che di quella esterna del fabbricato - **(Alleg. N. 04)**.

## **Ciò premesso**

Il C.T.U. esaminato gli atti e i documenti di causa e i rilievi eseguiti, presenta la propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

### **Risposta al Quesito n° 01**

Prima di ogni altra attività peritale il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (visure catastali, certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

Nella documentazione consultata non vi sono documenti mancanti o inidonei, relativi ai beni pignorati.

Sono stati acquisiti altresì: - **(Alleg. N. 05)**.

- Il certificato storico di residenza dell'esecutato;
- Il certificato di stato di famiglia, che risulta composta da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
- Estratto dell'atto di matrimonio.

Dai suddetti certificati si evince che entrambi i coniugi sono residenti nel Comune di Montalto Uffugo, in Via Marsala n. 8.

I beni oggetto del contenzioso, sono pervenuti ai signori [REDACTED] e a [REDACTED], (ex coniuge), per la quota di 1/2 ciascuno, prima che questi si unissero in matrimonio, in virtù dell'Atto di Compravendita del 13/04/2006, per Notaio Italo Trota, registrato a Cosenza in data 14/04/2006 al n. 2518, serie 15, numero di rep. 12327/2720 - **(Alleg. N. 06)**.

### **Risposta al Quesito n° 02**

Sulla base dei documenti in atti, emerge che nell'ultimo ventennio a partire dal 13/04/2006 al 19/09/2022 l'immobile è stato oggetto dalle seguenti formalità pregiudizievoli: - **(Alleg. N. 07)**.

**1°) Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 15/04/2006, ai nn. 12728 R.P. e 2397 R.G. a rogito del Notaio Trotta Italo con sede in Montalto Uffugo (CS) del 13/04/2006, rep. 12328/2721, per la somma capitale di € 140.000,00, per la durata di 20 anni.

A favore: di Credito Cooperativo Mediocrati - Cooperativa a responsabilità limitata, con sede a Montalto Uffugo (CS), Corso Italia n. 178, gravante sull'immobile riportato in catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio n. 61-partic. 935 sub/5.

Contro: [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,

**2°) Verbale di pignoramento**, in data 25/07/2022 ai nn. 22352 R.G. e 18346 R.P. è stato trascritto il pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza a favore di:

ALPITOUR SPA, con sede a Torino per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,

Contro: [redacted], (cod. [redacted]) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), ex via Messina snc, censito al N.C.E.U. al foglio 61, particella 935 sub/5, piano secondo e terzo.

### **Risposta al Quesito n° 03)**

Per la corretta identificazione dei beni sono state acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza le mappe censuarie, le planimetrie catastali le visure storiche catastali, nonché le visure ipotecarie, riferite al ventennio antecedente alla data di conferimento dell'incarico, valutandone la loro completezza e la loro idoneità.

Non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica in quanto trattasi di beni urbani.

### **Risposta al Quesito n° 04)**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Montalto Uffugo, C.da Sant'Antonello, Via Marsala N. 8, (ex Via Messina senza numero civico), fa parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati denominati "A e B", realizzati nell'anno 2004 e ubicati all'interno di una corte condominiale recintata.

Il suddetto immobile adibito a civile abitazione è ubicato al secondo piano del fabbricato "A", interno 7, confina con vano scala, altra proprietà e area di corte condominiale.

Risulta composto da:

- ingresso soggiorno, con superficie calpestabile di mq 35,00;
- cucina, con superficie calpestabile di mq 11,00;
- Bagno, con superficie calpestabile di mq 7,50;
- balcone, con superficie calpestabile di mq 17,00.

Fa parte dell'immobile anche un sottotetto di pertinenza, posto al piano delle soffitte (terzo piano catastale), che confina con area di corte condominiale per più lati, e vano scala, salvo altri, risulta collegato sia con l'abitazione principale sottostante mediante una scala interna e sia con il vano scala condominiale da cui da un lato si accede.

È composto da: due cucine, due soggiorni, due camere da letto, due bagni e più ripostigli e si presenta completo di tutti i servizi compreso gli impianti.

La superficie interna racchiusa tra l'altezza massima (mt. 2,50) e l'altezza minima (0,90), risulta di 158,00 mq

Il tutto è riportato in catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, al foglio n. 61, particella 935 sub/5, Via Messina snc, piano 2-3, z.c. 2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita € 426,08, in ditta: [redacted] per la quota di proprietà di 1/2 e [redacted], per la quota di proprietà di 1/2.

L'immobile risulta accatastato come da progetto originario.

Fanno parte dell'immobile anche:

- I diritti pari a 1/18 sulla striscia di terreno, adibita a strada pedonale, che consente l'accesso all'intero complesso dei fabbricati "A e B" e che parte della strada comunale si identifica catastalmente al foglio 61, particella 942.
- Una servitù di passaggio perpetua e gratuita, pedonale e carraia, su una striscia di terreno che, partendo anch'essa dalla strada comunale, costeggia la corte del fabbricato "B", per consentire l'accesso alla corte comune del fabbricato "A" e che si identifica catastalmente al foglio di mappa 61, particella 936 sub/16.

La struttura portante è in cemento armato, i solai di piano in latero-cemento.

La superficie calpestabile dell'abitazione principale è di mq 54,00, la superficie esterna è di mq 67,00, esclusa la superficie del balcone che risulta di 17,00 mq.

Le rifiniture interne dell'abitazione principale nonché quella del sottotetto di pertinenza, sono state realizzate impiegando materiali di prima scelta, ossia pavimenti dei vani dell'abitazione: cucina e bagno in gress porcellanato, soggiorno in parquet di legno, quelle del sottotetto parte in parquet di legno e parte in gress porcellanato, compreso quelli dei bagni. .

Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio con tinteggiatura a pittura lavabile.

Gli infissi interni ed esterni sono in PVC con vetro camera e persiane esterne.

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento e del sottotetto è costituito da radiatori in alluminio con alimentazione a metano.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'altezza interna dei vani dell'abitazione principale è di metri 2.70, mentre quella del sottotetto di pertinenza, presenta altezza variabile da metri 2,50 rispetto alla linea di colmo a metri 0,90 nella parte più bassa, con una superficie esterna lorda complessiva di 243,00 mq.

Le facciate esterne si presentano con tinteggiatura a pittura lavabile di colore beige.

Gli immobili si presentano in ottimo stato di conservazione.

La Zona è completamente edificata e sono presenti le principali infrastrutture: scuole, negozi, bar, farmacie, centri commerciali ecc..

L'immobile dista circa 15 km dal centro urbano della città di Cosenza.

Le principali vie di comunicazioni verso l'esterno sono la Rete autostradale della Salerno – Reggio Calabria (A2) e la Strada Provinciale SP 241.

#### **Risposta al Quesito n° 05**

Lo scrivente CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando che, nonostante la parziale difformità dovuta al cambiamento di toponomastica ora Via Marsala n. 8, anziché “Via Messina snc”, i dati indicati nel pignoramento, individuano l'immobile pignorato.

#### **Risposta al Quesito n° 06**

L'immobile oggetto di pignoramento è regolarmente accatastato e non ci sono difformità o mancanze nella documentazione catastale relativa all'abitazione principale ubicata al secondo piano, ad eccezione del piano sottotetto che c'è stato un cambio di destinazione d'uso dei locali, che sono stati trasformati ad uso abitativo e attualmente accatastati come da progetto originario (locali di sgombero, lavatoio, stenditoio ecc.).

Inoltre, sono state realizzate anche due aperture interne, comunicanti con le aree non praticabili, non previste nel progetto originario.

Questo potrebbe non costituire un illecito urbanistico a condizione che venga ripristinato lo stato dei luoghi.

#### **Risposta al Quesito n° 07**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montalto Uffugo è il Piano Regolatore Generale, la Zonizzazione prevista per la Zona nel quale ricadano i beni oggetto di stima è quella di Zona di Completamento, “Zona B3” – (Alleg. N. 08)

In tali zone le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto, dove prevalgono largamente le destinazioni d'uso residenziali.

In tali zone, oltre alla residenza, possono essere anche ubicati:

- Attività commerciali al dettaglio;
- Servizi sociali pubblici e privati;
- Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi;
- Uffici, studi professionali;
- Alberghi, pensioni ecc. con l'applicazione dei seguenti indici edilizi:

. SM = 800 mq (per le nuove edificazioni)

. IFF = 1,5 mc/mq

. RC = 0,25

- . Hmax = 13,50 mt
- . DI = 5,00 mt
- . RI = 1,50
- . DF pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non minore a 10 mt.

### **Risposta al Quesito n° 08**

Dal confronto tra la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo e lo stato effettivo degli immobili, sono emerse alcune difformità edilizie solo al piano sottotetto, di pertinenza dell'abitazione principale.

Difformità che consistono nel cambio di destinazione d'uso dei locali, che sono stati trasformati ad uso abitativo, che, da come si evince dall'allegato progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 26 del 29/04/2004 e successivo Permesso di costruire n. 48 del 12/04/2005 e D.I.A. del 18/01/2006, prot. n. 905, detti locali erano stati progettati come locali di: sgombero, stenditoio e lavatoi – (**Alleg. N. 09**).

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è accertato che tali abusi non sono stati regolarizzati, né risulta che siano state inoltrate domande per il rilascio del Permesso Edilizio in Sanatoria.

La normativa nazionale per i locali abitabili prevede un'altezza media minima di 2,70 mt (locali soggiorno, cucina, camere da letto) e 2,40 mt per i locali di servizio (bagni, corridoi ecc.).

La legge del Piano Casa della Regione Calabria, consente il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, a condizione che venga rispettata l'altezza media ponderale dei locali, fissata a metri 2,30, per i comuni con quota minore di 800 mt sul livello del mare, ridotta a mt. 2,10 per i comuni con quota maggiore.

Nel nostro caso tali altezze non sono rispettate.

Pertanto, l'illecito urbanistico non è sanabile ai sensi delle normative vigenti, salvo con un eventuale condono edilizio.

In ragione di tali circostanze, ai fini della valutazione verrà considerata una detrazione del 20% che verrà conglobata sull'abbattimento forfettario del valore base di stima dell'immobile per garanzia di vizi, ed altro.

Per l'immobile in oggetto, è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 24/03/2006, prot. n. 19669 – (**Alleg. N. 10**).

### **Risposta al Quesito n° 09**

Per una più vantaggiosa occasione di vendita, è consigliabile che il bene pignorato sia venduto in un unico lotto.

### **Risposta al Quesito n° 10**

L'immobile è pignorato solo pro quota, (1/2 di proprietà), la rimanente quota indivisa appartiene ad altra comproprietaria.

Risulta censito in catasto fabbricati da un univoco dato catastale.

Come già risposto nel quesito precedente è consigliabile che l'immobile sia venduto in un unico lotto, tuttavia, si potrebbe procedere anche alla suddivisione in due lotti del sottotetto di pertinenza, considerando che parte di questo, presenta un accesso collegato con il vano scala condominiale.

Si procederà a tale adempimenti solo se il sig. Giudice dell'esecuzione lo riterrà opportuno e previa sua autorizzazione. Successivamente si procederà all'eventuale frazionamento, i cui costi da sostenere saranno di circa 1.200,00 euro, più le spese.

### **Risposta al Quesito n° 11**

L'immobile oggetto del contenzioso risulta occupato solo dall'esecutato [REDACTED], insieme alla moglie [REDACTED].

### **Risposta al Quesito n° 12**

L'immobile, come sopra già detto è occupato dal coniuge separato, [REDACTED], che da come si evince dalla Sentenza di divorzio n. 1735/17 – n. 476/17 RGAC - proc. n. 476/2017 (**Alleg. N.11**), la casa coniugale di proprietà dei signori [REDACTED] a) sita in Montalto Uffugo (CS) alla Via

Marsala, viene consegnata al sig. [REDACTED] parzialmente arredata e i mobili e suppellettili restano di proprietà della sig. [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED] avrà la piena disponibilità della mansarda di pertinenza dell'immobile sopra citato.

L'abitazione viene consegnata alla sig.ra [REDACTED] parzialmente arredata ed i mobili ivi contenuti restano di proprietà del sig. [REDACTED]

### **Risposta al Quesito n° 13 e 13 bis**

Per l'immobile pignorato sono inesistenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sono in essere diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici.

Restano a carico dell'esecutato la somma di € 1.944,90, come oneri condominiali non pagati, negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia e non ci sono stati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato nei riguardi del sig. [REDACTED].

### **Risposta al Quesito n° 14**

Il valore commerciale dell'immobile, con riferimento alla natura del diritto pignorato, è stato calcolato con il metodo di stima comparativo, utilizzando allo scopo sia notizie fornite da agenzia immobiliari diffuse sul territorio, per beni con caratteristiche similari, sia pubblicazioni fatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sul sito dell'Agenzia del Territorio, che fornisce per ogni città italiana il valore di mercato da attribuire agli immobili, con riferimento alla loro ubicazione e alla destinazione d'uso prevista, ovvero: residenziale, commerciale e terziaria (**Alleg. N. 12**).

Nel nostro caso la Banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre anno 2022, fornisce un valore commerciale di mercato che va da un minimo di € 870,00/mq ad un massimo di € 1.300,00/mq.

Sulla base di tutte le informazioni assunte circa il valore di immobili posti in vendita in zone analoghe nel Comune di Montalto Uffugo, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, ho rilevato che il prezzo unitario di mercato, riferito al mq e praticato per le compravendite di immobili simili, oscilla tra € 900,00 ed € 1.300,00.

Mediando i dati acquisiti, è risultato che il valore di mercato più attendibile risulta attestato intorno ad € 1.000,00/mq.

### **Calcolo delle superfici commerciali**

Il calcolo delle superfici commerciali viene eseguito secondo i criteri riportati dalla norma UNI 10750.

Tali criteri stabiliscono che la superficie commerciale è data dalla somma di:

SUPERFICIE COPERTA, calcolata secondo i seguenti parametri:

- 1) 100% della superficie calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei divisori interni (non portanti);
- 3) 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali, 100% in caso di immobili autonomi;

SUPERFICIE SCOPERTA, calcolata secondo i seguenti parametri:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) 35% dei balconi e dei terrazzi coperti (per coperti si intende chiuso su tre lati);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini;
- g) Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili.

Nel nostro caso le superfici commerciali risultano essere :



• Superficie coperta dell'abitazione principale:	<b><u>67,00</u> mq</b>
• Superficie scoperta balcone: ragguagliata al 25% =	17,00 mq <b><u>4,25</u> mq</b>
• Superficie coperta del sottotetto abitabile: ragguagliata al 45% =	<b>243,00 mq</b> <b><u>109,35</u> mq</b>
Totale superficie commerciale:	<b>180,60 mq</b>

Si evidenzia che il sottotetto di pertinenza dell'abitazione principale si presenta completo di tutti i servizi e di tutti gli impianti:

- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento a metano.

Le rifiniture interne sono state realizzate con materiali di prima scelta.

**Valore commerciale dell'immobile:**

**180,60 mq x € 1.000,00 = € 180.600,00**

**Detrazioni:**

*Si considera una detrazione del 20% del valore commerciale Dell'immobile, per vizi, eventuali spese insolute, nonché per la maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.*

*Pertanto abbiamo:*

*€ 180.600,00 x 20% = € 36.120,00*

*€ 180.600,00 - € 36.120,00 = € 144.480,00*

*Arrotondabile ad € 144.000,00*

**Prezzo base dell'intero bene al netto delle detrazioni: € 144.000,00**

**Essendo l'immobile pignorato solo pro quota (1/2)**

**Il valore commerciale della quota pignorata risulta:**

**€ 144.000,00 x 1/2 = € 72.000,00**

*Che rappresenta il più probabile valore di mercato della quota pignorata.*

Ritengo di avere assolto il mandato ricevuto e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

In osservanza all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Cod. Proc. Civ. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad inviare copia della presente perizia al creditore procedente e al debitore, a mezzo posta elettronica - (**Alleg. N.13**).

La presente relazione di stima completa di tutti gli allegati e del foglio riassuntivo della descrizione dei lotti, nonché della relazione con i nominativi oscurati dei soggetti coinvolti nella procedura – (**Alleg. N.14**), unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta trasmissione al creditore e al debitore, viene trasmessa telematicamente in cancelleria.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, ritengo di avere assolto il mandato ricevuto e sottopongo la presente relazione all'attenzione del sig. Giudice, restando a sua disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti qualora lo ritenesse necessario.

Cosenza, lì 3/02/2023

**Il CTU**  
**Geom. Giovanni Fabiano**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**SEZIONE I CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Proc. n. 105/2022 R.G.E.I.**

Ad Istanza di ALPITOUR SPA

nei confronti di [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione:**

**Dott.ssa SAVAGLIO MARIAROSARIA**

Custode : Avv. Giovanna Pagano

**PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL BENE PIGNORATO**

Descrizione sintetica del lotto

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Montalto Uffugo, C.da Sant'Antonello, Via Marsala N. 8, (ex Via Messina senza numero civico), fa parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati denominati "A e B", realizzati nell'anno 2004 e ubicati all'interno di una corte condominiale recintata.

Il suddetto immobile adibito a civile abitazione è ubicato al secondo piano del fabbricato "A", interno 7, confina con vano scala, altra proprietà e area di corte condominiale.

Risulta composto da:

- ingresso soggiorno, con superficie calpestabile di mq 35,00;
- cucina, con superficie calpestabile di mq 11,00;
- Bagno, con superficie calpestabile di mq 7,50;
- balcone, con superficie calpestabile di mq 17,00.

Fa parte dell'immobile anche un sottotetto di pertinenza, posto al piano delle soffitte (terzo piano catastale), che confina con area di corte condominiale per più lati, e vano scala, salvo altri, risulta collegato sia con l'abitazione principale sottostante mediante una scala interna e sia con il vano scala condominiale da cui da un lato si accede.

È composto da: due cucine, due soggiorni, due camere da letto, due bagni e più ripostigli.

La superficie interna racchiusa tra l'altezza massima (mt. 2,50) e l'altezza minima (0,90), risulta di 158,00 mq.

**Il tutto è riportato in catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, al foglio n. 61, particella 935 sub/5, Via Messina snc, piano 2-3, z.c. 2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita € 426,08, in ditta: [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 e [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2.**

La struttura portante è in cemento armato, i solai di piano in latero-cemento.

La superficie calpestabile dell'abitazione principale è di mq 54,00, la superficie esterna è di mq 67,00, esclusa la superficie del balcone che risulta di 17,00 mq.

Le rifiniture interne dell'abitazione principale nonché quelle del sottotetto di pertinenza, sono state realizzate impiegando materiali di prima scelta, ossia pavimenti dei vani dell'abitazione: cucina e bagno in gress porcellanato, soggiorno in parquet di legno, quelle del sottotetto parte in parquet di legno e parte in gress porcellanato, compreso quelli dei bagni. .

Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio con tinteggiatura a pittura lavabile.

Gli infissi interni ed esterni sono in PVC con vetro camera e persiane esterne.

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento e del sottotetto è costituito da radiatori in alluminio con alimentazione a metano.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Il sottotetto si presenta completo di tutti i servizi e di tutti gli impianti.

L'altezza interna dei vani dell'abitazione principale è di metri 2.70, mentre quella del sottotetto di pertinenza, presenta altezza variabile da metri 2,50 rispetto alla linea di colmo a metri 0,90 nella parte più bassa, con una superficie esterna lorda complessiva di 243,00 mq.

Le facciate esterne si presentano con tinteggiatura a pittura lavabile di colore beige.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

La Zona è completamente edificata e sono presenti le principali infrastrutture: scuole, negozi, bar, farmacie, centri commerciali ecc..

L'immobile dista circa 15 km dal centro urbano della città di Cosenza.

Le principali vie di comunicazioni verso l'esterno sono la Rete autostradale della Salerno – Reggio Calabria (A2) e la Strada Provinciale SP 241.

Dal confronto tra la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo e lo stato effettivo degli immobili, sono emerse alcune difformità edilizie solo al piano sottotetto, di pertinenza dell'abitazione principale.

Difformità che consistono nel cambio di destinazione d'uso dei locali, che sono stati trasformati ad uso abitativo, progettati inizialmente come locali di: sgombero, stenditoio e lavatoi.

Tali difformità non sono sanabili ai sensi delle normative vigenti, salvo con un eventuale condono edilizio, in quanto non risultano rispettate le altezze minime dei locali fissate dalla normativa.

In ragione di tali circostanze, per garanzia di vizi ed altro, sono state considerate delle detrazioni del 20% sulla base di stima dell'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 26 del 29/04/2004 e successivo Permesso di costruire n. 48 del 12/04/2005 e D.I.A. del 18/01/2006, prot. n. 905.

E' stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 24/03/2006, prot. n. 19669.

L'immobile è regolarmente accatastato come da progetto originario.

L'immobile oggetto del contenzioso risulta occupato solo dall'esecutato [REDACTED] insieme all'attuale moglie e risulta libero da vincoli locativi.

L'immobile è pignorato per la quota di piena proprietà di 1/2.

La superficie commerciale dell'intero immobile calcolata secondo i criteri della norma UNI 10750, risulta di 180,60 mq.

La superficie commerciale della sola quota pignorata risulta 90,30 mq.

Il valore commerciale dell'intero al netto delle detrazioni è di 144.000,00

**Essendo l'immobile pignorato solo pro quota (1/2)**

**Il valore commerciale della quota pignorata**

**risulta di € 72.000,00**

**Che rappresenta il più probabile valore di mercato della quota pignorata.**

Cosenza, lì 3/02/2023

**Il CTU**  
**Geom. Giovanni Fabiano**