

*Valutazione e stima del prezzo di mercato degli immobili pignorati*

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Esecuzione Immobiliare N. 313/2014 R.G.E.  
Incarico del 18/10/2017

ALLEGATI:

1. VERBALE DI ACCESSO AI LUOGHI CON RELATIVE CONVOCAZIONI
2. VISURA IPOTECARIA FORMALITÀ FABBRICATO
3. VISURA IPOTECARIA FORMALITÀ CORTE
4. VISURA IPOTECARIA FORMALITÀ TERRENO
5. VISURA IPOTECARIA RETTIFICA PIGNORAMENTO
6. VISURA IPOTECARIA PIGNORAMENTO
7. VISURA IPOTECARIA IPOTECA LEGALE EQUITALIA
8. VISURA IPOTECARIA TITOLO DI PROPRIETÀ
9. TITOLO DI PROPRIETÀ
10. INDAGINE UFFICIO DEL REGISTRO
11. VISURA CATASTALE STORICA FABBRICATO
12. VISURA CATASTALE STORICA CORTE
13. VISURA CATASTALE STORICA AREA DI SEDIME
14. VISURA CATASTALE STORICA TERRENO
15. VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA ORIGINARIA TERRENO
16. VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA ORIGINARIA TERRENO PREESISTENTE
17. VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA ORIGINARIA AREA DI SEDIME
18. STAMPA REGISTRO PER PARTITA PRE IMPIANTO MECCANOGRAFICO DELLO STATO
19. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
20. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE
21. RISCONTRO TITOLI EDIFICATORI CON RICERCA PRESSO UTC COMUNALE
22. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
23. STATO DI FAMIGLIA CON INDICAZIONE DELLA RESIDENZA
24. CERTIFICATO DI RESIDENZA
25. ESTRATTO DI MATRIMONIO
26. FOGLIO RIASSUNTIVO DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Firmato digitalmente da

**Mario Falace**

INGEGNERE  
MARIO  
Falace Mario  
ORDINE INGEGNERI COSENZA 780000570780  
Ingegnere  
SerialNumber = IT:FLCMRA 78H17D086G  
e-mail = mario.falace.e37914@ingpec.eu  
CIT  
Data e ora della firma: 02/02/2018 15:02:20

**Dr. Ing. Mario FALACE**

Via Rocco Ferrari, 3  
87100 Cosenza (CS)  
Tel. 098438447 - Cell. 3922317521 - Fax. 098438447  
e-mail: [mario.falace@gmail.com](mailto:mario.falace@gmail.com)  
pec: [mario.falace.e37914@ingpec.eu](mailto:mario.falace.e37914@ingpec.eu)  
home page: <http://web.tiscali.it/mario.falace>





## CAPITOLO I

### 1.0) Premessa (Conferimento incarico - Quesiti - Compiti requisiti del Consulente Tecnico d'Ufficio)

#### 1.1) Conferimento Incarico

Il sottoscritto D.R. Ing. Mario FALACE, con studio tecnico ubicato alla via Rocco Ferrari, 3 in Cosenza (CS) iscritto regolarmente all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al N.° 3808 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale dello stesso capoluogo con il n.° 4051, in data 18/10/2017 riceveva ufficialmente incarico dall'Ill.mo Signor Giudice Esecutore adito presso il Tribunale Ordinario di Cosenza (CS), per la risoluzione di problematiche tecniche scientifiche inerenti la procedura in corso di trattazione.

#### 1.2) Formulazione Quesiti

Con verbale di conferimento al procedimento N.° 263/2013 R.G.E., il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio veniva informato dell'oggetto dell'incarico:

***Quesito n.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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di 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 al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

**Quesito n.2:** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

**Quesito n.3:** *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

**Quesito n.4:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti 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;*

**Quesito n.5:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella*





contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di elevata 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;

**Quesito n. 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;

**Quesito n.7:** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**Quesito n.8:** Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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;

**Quesito n.9:** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**Quesito n.10:** Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato 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 degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

**Quesito n.11:** Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

**Quesito n.12:** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**Quesito n.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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



**Quesito n.13 bis:** *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già eliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**Quesito n.14:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*Nello specifico l'esperto considererà come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

*Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*





**Quesito n. 15:** *Riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

### 1.3) Compiti e requisiti Consulente Tecnico d’Ufficio

Il compito del Consulente Tecnico del Giudice quello di collaborare al fine di rendere più chiare al Giudice tutto ciò che è inerente a questioni tecniche, nello specifico caso di agevolare il compito dell’Ill.mo Giudice Esecutore adito. Nello svolgimento del suo mandato, deve dimostrare un atteggiamento consono ai principi del “Codice deontologico”, obiettività, imparzialità, “serenità di giudizio” e competenza professionale, utilizzando gli elementi oggettivi che emergono dallo studio degli atti, soprattutto da quelli desunti dagli accertamenti diretti dei luoghi e della zona di mercato oggetto della stima con corretta interpretazione tecnico – scientifica dello stato dei luoghi per l’identificazione della tipologia di stima e della attendibilità della stessa al fine di generare certezze nell’animo del Magistrato, al quale spetta il “Compito delicato” di trarre le necessarie conclusioni giuridiche, ai fini di “Giustizia”. La sua attività deve concernere le argomentazioni riferite ai Quesiti richiesti.



## CAPITOLO II

### 2.0) Documentazione a disposizione del Consulente Tecnico d'Ufficio oltre agli elementi oggettivi e certi ricercati

- 2.1) Verbale di pignoramento immobili e istanza di vendita immobiliare;
- 2.2) Atto di Intervento di Equitalia SUD S.p.A.
- 2.3) Ispezioni Ipotecarie (Allegati 02, Allegato 03, Allegato 04, Allegato 05, Allegato 06, Allegato 07, allegato 08);
- 2.4) Titolo di proprietà e provenienza (Allegato 09);
- 2.5) Situazione Locativa presso Agenzia delle entrate (Allegato 10);
- 2.6) Visure Catastali Storiche dell'Immobile (Allegato 11, Allegato 12, Allegato 13, Allegato 14, Allegato 15, Allegato 16, Allegato 17, Allegato 18,);
- 2.7) Estratto Catastale di Mappa (Allegato 19);
- 2.8) Planimetria Catastale (Allegato 20);
- 2.9) Riscontro Titoli abilitativi edificatori (Allegati 21);
- 2.10) Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 22);
- 2.11) Stato di famiglia indicazione della residenza dell'esecutato (Allegato 23);
- 2.12) Certificato di Famiglia dell'esecutato (Allegato 24);
- 2.13) Estratto di Matrimonio dell'esecutato (Allegato 25);





## CAPITOLO III

### 3.0) Accertamenti Diretti: (Attività peritali; Esame dell' Immobile)

#### 3.1) Attività Peritale: Sopralluoghi

Al fine di descrivere in modo dettagliato e particolareggiato l'immobile di cui alla presente procedura il sottoscritto in data 11 gennaio 2018, provvedeva, grazie alla disponibilità dell'esecutato e della consorte, occupanti l'immobile quale residenza del nucleo familiare di cui fanno parte anche figli minori a lasciare visitare detto immobile pignorato (Allegato 23, Allegato 24, Allegato 25). In tale occasione il CTU eseguiva gli opportuni rilievi, compreso quello fotografico, e stilava il Verbale di Accesso ai Luoghi di Causa riportato in Allegato 01.

Il fabbricato, edificato in agro del comune di Lappano alla via Piano di Fonte n. 1 si sviluppa di fatto in una corte ed un suolo adiacente usato come giardino e orto.

Detto fabbricato sorge nella zona periferica del Comune di Lappano (CS) ed è situato fuori dal centro abitato nei pressi della contrada Santo Stefano, con accesso attraverso la tortuosa variante della SP 229 unica strada di collegamento da Lappano (CS) a sua volta collegato alla viabilità generale dalla sola SS 107. La zona è periferica nel Comune di Lappano e obbliga i residenti a raggiungere il centro per fruire di servizi quali scuole elementari e medie mentre per le superiori bisogna spostarsi fuori comune con ogni probabilità la sede meglio fruibile è Cosenza distante all'incirca 15 km.

Il compendio confina a Sud con la particella n. 560 del foglio 12 N.C.T. del comune di Lappano (CS); ad Ovest con la SP 229; ad Est ed a Nord con la particella n. 560 del foglio 12 N.C.T. del comune di Lappano (CS).

Al complesso si accede attraverso una rampa cementata (Fig. 1) che delimita con la SP 229 il confine di valle della proprietà che si estende fino ad un muro di sostegno in calcestruzzo armato posto a monte dell'intera proprietà (Fig. 2).

Oltre al vicino centro comunale la zona è priva di molti servizi, quali farmacie, negozi, supermercati, uffici postali, banche, sportello ASP, ecc...

Di fatto sono superate anche le architetture ed il tipo di rifinitura esterna dello stabile.





**Fig. 1** – *Visione particolareggiata della rampa di accesso*



**Fig. 2** – *Visione particolareggiata del muro di sostegno*





### 3.2) Descrizione del terreno

Il terreno (Allegato 19) è identificato alla particella n. 734 del foglio di mappa n. 12 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lappano (CS). Siffatto terreno è ampio all'incirca 930 m<sup>2</sup> ed è usato come giardino ed orto. Infatti dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 22) risulta che secondo il vigente piano di fabbricazione ha vocazione principalmente agricola salvo alcune piccole porzioni reliquate in zona di Espansione e in zona di rispetto strade e verde condominiale, con Vincolo Idrogeologico Forestale esteso su tutta la particella. Mentre secondo il Piano Strutturale Associato che è in corso di ratifica tali residuali potenzialità edificatorie verranno revocate a vantaggio dell'insistente vincolo idrogeologico-forestale.

Il suolo (Figg. 3, 4, 5) incolto è adibito a giardino (o piccolo orto) dove insistono alcuni alberi da frutto, il bombolone del gas e sono adagiati un box in metallo ed una tettoia (chiusa su tre lati) adagiata sul muro di sostegno per il ricovero di attrezzature e di legna da ardere.

Su tale suolo non si notano particolari pratiche colturali.





**Fig. 4** – *Visione particolareggiata del terreno*



**Fig. 5** – *Visione particolareggiata del terreno*





### 3.3) Descrizione della corte a servizio dell’abitazione

Tale immobile è identificato al subalterno n. 2 della particella n. 736 del foglio di mappa n. 12 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lappano (CS), che indica la parte retrostante il fabbricato stesso nonché dall’area di sedime del fabbricato compresa la parte antistante comprensiva della rampa di accesso e del terreno scosceso retrostante la SP 229 ed identificato alla particella n. 736 del foglio di mappa n. 12 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lappano (CS) che dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 22) risulta che secondo il vigente piano di fabbricazione ha vocazione principalmente agricola salvo alcune piccole aree reliquate in zona di Espansione e in zona di rispetto strade e verde condominiale, con Vincolo Idrogeologico Forestale esteso su tutta la particella. Mentre secondo il Piano Strutturale Associato che è in corso di ratifica tali residuali potenzialità edificatorie verranno revocate a vantaggio dell’insistente vincolo idrogeologico-forestale.

**Fig. 6 –** *Visione particolareggiata della corte*





**Fig. 7 –** *Visione particolareggiata della corte*



**Fig. 8 –** *Visione particolareggiata della corte*





**Fig. 9** – *Visione particolareggiata della corte*



**Fig. 10** – *Visione particolareggiata della corte*





### 3.4) Descrizione dell'abitazione

Il bene principale oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è costituito da un'abitazione isolata, ubicata in Lappano (CS) alla via Piano di Fonte n. 1, ed identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lappano (CS) al Foglio di Mappa n. 12 Particella n. 736 Subalterno n. 1. Detto immobile è circondato dalla predetta corte.

L'immobile ha una superficie lorda di 157 m<sup>2</sup>, di cui 100 m<sup>2</sup> calpestabili. Superficie commerciale di 190 m<sup>2</sup> ivi compresi soffitto non abitabile ed i metri quadri relativi alla succitata corte. L'edificio è privo di ascensore. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo.

All'immobile accede attraverso un portone coperto da un portico (Fig. 11).

**Fig. 11** – *Visione particolareggiata dell'ingresso*





Detta abitazione è realizzata in muratura e relativo cordolo, solai in elementi latero-cementizi e rivestimenti in intonaco. L'abitazione risulta costruita sul pendio e pertanto è provvista di un rialzo di livellamento integrato con lo scavo di fondazione al fine di assicurare l'orizzontamento del piano di posa. Siffatto manufatto tuttavia è insidiato dall'umidità (Fig. 12) che infesta tutto l'immobile.

**Fig. 12 – Visione particolareggiata opere di livellamento**



Tutte le rifiniture sono di qualità accettabile, corredate da pavimento e battiscopa. Gli infissi sono in alluminio supportanti da vetro camera (Fig. 13) utile per la mitigazione delle perdite energetiche e per la difesa dall'inquinamento acustico.

Da esame a vista non risultano elementi tali da denunciare irregolarità negli impianti.

L'abitazione è composta da un salone, accessibile dal ingresso e corridoio, (Figg. 14, 15 e 16), dalla cucina vivibile (Fig. 17, 18 e 19) accessoriata da ripostiglio, ed al bagno nonché alla zona notte della casa. Detta zona notte è composta da due camere da letto con annesso servizio (Fig. 20) di cui una adibita a deposito (Fig. 21) ed una camera da letto ad uso dei bambini posta davanti al corridoio. In quest'ultima appena si entra si avverte la maggiore pesantezza dell'aria dovuta alla concentrazione di umidità.



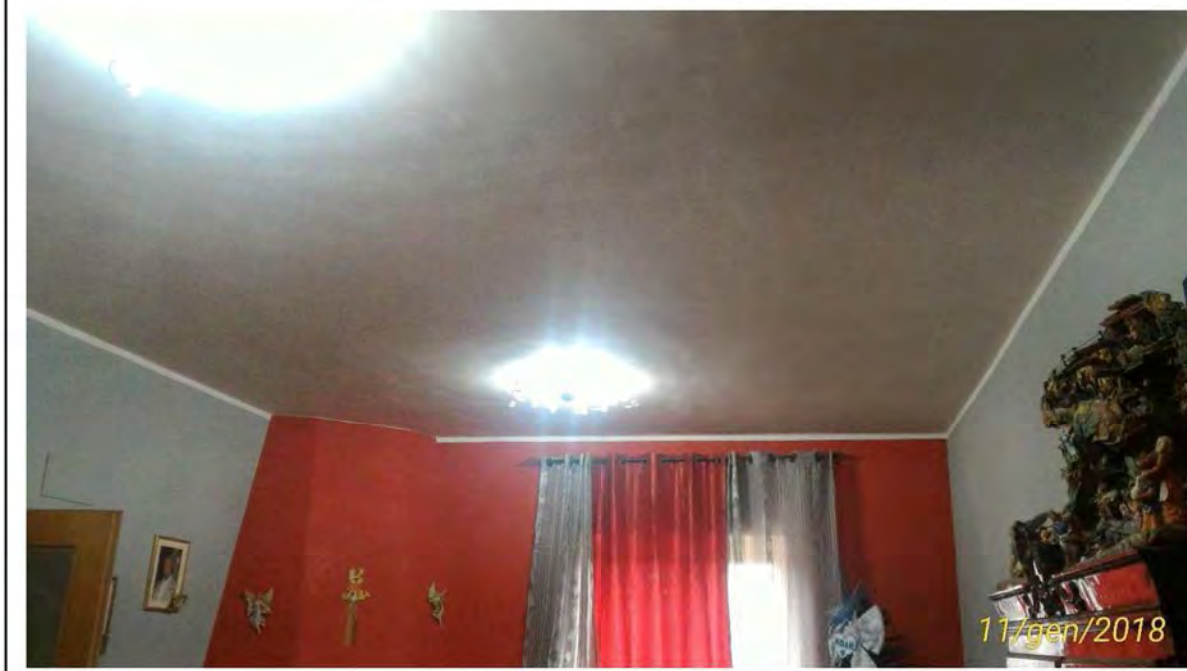


L'umidità infesta tutta la casa ma particolarmente la camera da letto dei bambini (Figg. 22, 23).

**Fig. 13** – *Visione particolareggiata infissi*

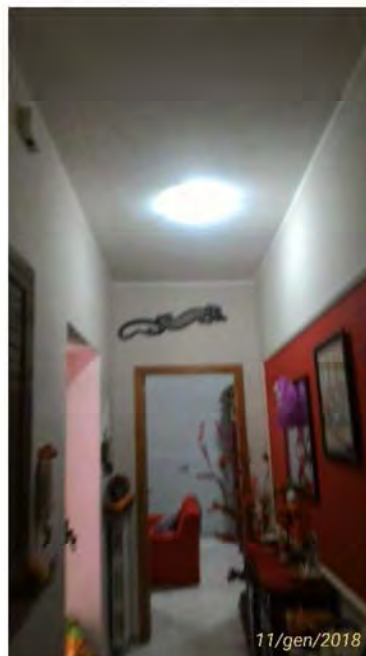


**Fig. 14** – *Visione particolareggiata salone*





**Figg. 15 e 16** – *Visione particolareggiata corridoio*



**Fig. 17** – *Visione particolareggiata della cucina*



**Fig. 18 e 19** – *Visione particolareggiata della cucina*



**Fig. 20** – *Visione particolareggiata camera da letto*





**Fig. 21** – *Visione particolareggiata camera da letto*



**Fig. 22** – *Visione particolareggiata umidità nella camera dei bambini*





### 3.5) Descrizione dei danneggiamenti da umidità

L'umidità riscontrata è causata fundamentalmente dall'inesistenza e/o insufficienza delle opere di isolamento idraulico dalle fondazioni. I moti di filtrazione idrica pervadono tutta la montagna retrostante l'immobile e vengono a contatto il muro di sostegno (Fig. 23) e con le fondazioni che per capillarità attraverso i pori dei materiali inerti che costituiscono l'edificio lasciano che le stesse acque insidino la struttura risalendo quasi fino alla copertura e causando numerosi danni. Infatti i sali presenti nel materiale da costruzione, si sciolgono nell'acqua e si diffondono. Mentre l'acqua evapora il sale rimane nell'intonaco. Il sale, una volta cristallizzato, aumenta il suo volume fino a 12 volte causando una spinta verso l'intonaco e verso il materiale da costruzione. L'intonaco si stacca, così come parte del materiale murario. Con il tempo, infatti, poi si arriva ad un degrado. Qui trovano il loro habitat naturale muffe, macchie ed aloni di umidità, presenza di muffa, intonaco che si sfalda, colore che si scrosta, efflorescenze saline e nei casi peggiori il distacco dell'intonaco dovuto alla spinta dei sali.

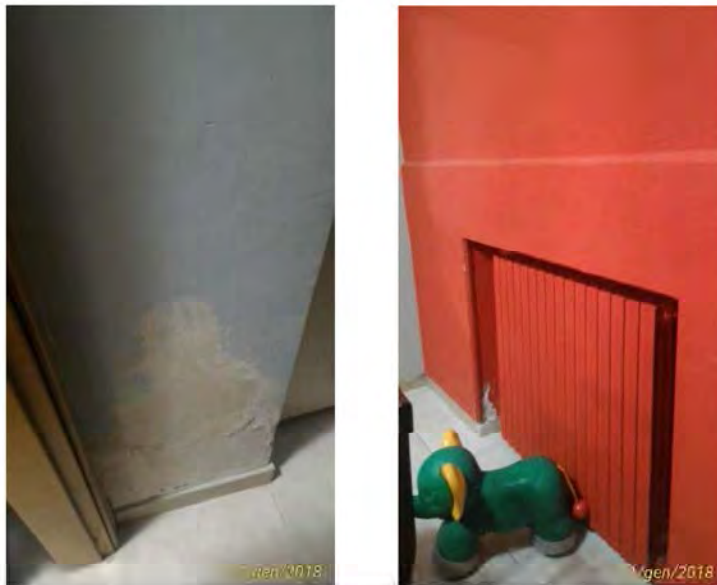
**Fig. 23** – *Visione particolareggiata muro intasato*





Nel caso di specie si è riscontrata la presenza di siffatta umidità in diverse stanze (Figg. 17, 18, 22, 24 e 25) nelle parti basse oltre che su muri e solai in alcuni servizi (Fig. 26, 27).

**Fig. 24 e 25** – *Visione particolareggiata umidità*



**Fig. 26** – *Visione particolareggiata umidità nei solai*



**Fig. 27** – *Visione particolareggiata umidità nei solai*



### 3.6) Descrizione delle difformità rispetto ai documenti

L'immobile risulta diviso secondo la Planimetria Catastale riportata in Allegato 20 dalla quale non si notano sensibili difformità.

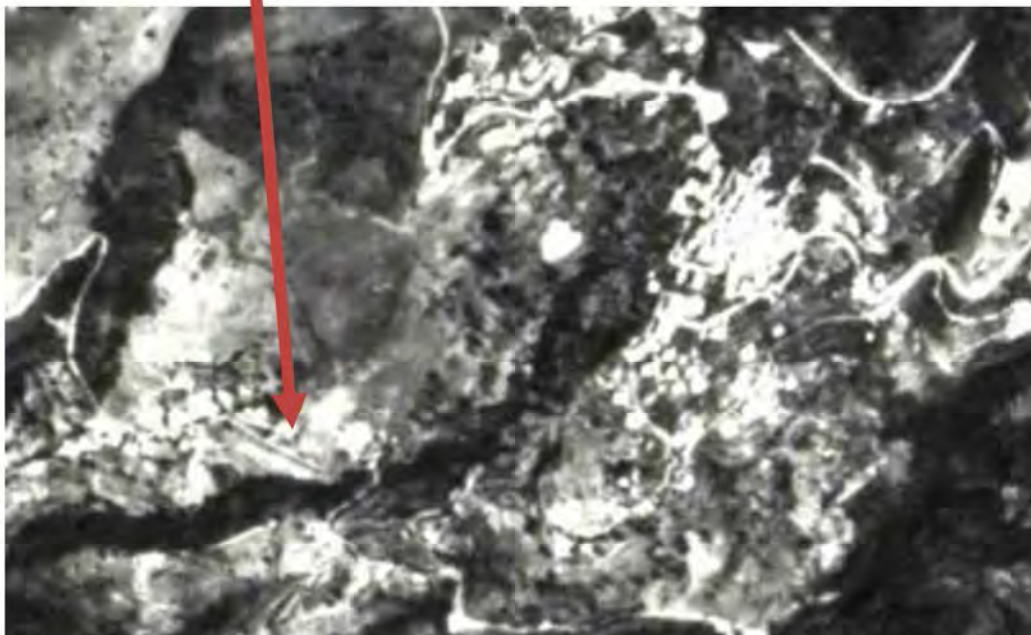
Allo stato, non è possibile accertare se vi siano difformità rispetto al titolo abilitativo alla costruzione in quanto non sono stati reperiti atti progettuali presso l'archivio comunale (Allegato 21) pertanto ne consegue che, allo stato, non è possibile realizzare una verifica circa la conformità al titolo edificatorio e nelle more si deve considerare il fabbricato regolare.

Infatti l'ente comunale potrebbe aver smarrito o riposizionato il progetto, ovvero tale immobile potrebbe essere antecedente al 1967 o al 1942. A corroborare quest'ultima ipotesi interviene la dichiarazione resa ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 nell'atto di acquisto del bene e come detto immobile risulta presente sia nel rilievo areofotografico del 1978 (stralcio in Fig. 28) che del 1989 (stralcio in Fig. 29) forniti gratuitamente dal Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente ([www.pcn.minambiente.it](http://www.pcn.minambiente.it)). Tale ipotesi tuttavia non risulta completamente provata in quanto il ministero non fornisce fotorilievi antecedenti.





**Fig 28** – *Visione particolareggiata fotorilevo del 1978*



**Fig. 29** – *Visione particolareggiata fotorilevo del 1989*



Analogamente anche la presenza di tettoia per ricovero attrezzi poggiata sul muro di sostegno ed il box in metallo non possono esser considerati abusivi. Inoltre siffatte opere



costituirebbero un abuso edilizio essendo opere poggiate al suolo e riconducibili fra quelle previste agli artt. 6 e 6bis del d.P.R. n. 380/2001 s.m.i. e ad opere in deroga dalle norme antisismiche (legge n. 1086/1971 s.m.i.) secondo la D.G.R. n. 330/2011 della Regione Calabria.

Infine si precisa che l'assenza di pratiche edilizie comporta l'assenza di qualsivoglia dichiarazione o certificazione di agibilità o abitabilità.

### 3.7) Descrizione documentale: vincoli e provenienza.

L'abitazione e relativa corte si presenta occupato dal nucleo familiare dell'esecutato composto da moglie e figli minori.

Il suolo è quasi totalmente gravato da vincolo forestale di tipo idrogeologico.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato 10) non risultano in corso contratti di locazione et similia.

### 3.8) Descrizione documentale: provenienza del bene.

La certificazione **ex art. 567 comma secondo codice di procedura civile** redatta dal notaio incaricato e riportato nel fascicolo di parte, tuttavia, non consente di appurare con certezza la continuità degli ultimi vent'anni nel trascorso Ipo-Catastale dei beni.

A tal riguardo lo scrivente ha esperito l'analisi delle trascrizioni ipotecarie (Allegato 02, Allegato 03, Allegato 04, Allegato 05, Allegato 06, Allegato 07 ed Allegato 08) e dalle visure catastali storiche (Allegato 11, Allegato 12, Allegato 13, Allegato 14, Allegato 15, Allegato 16, Allegato 17 ed Allegato 18) al fine di rendere chiara ogni questione inerenti la provenienza al Giudice delle Esecuzioni adito.

Per rendere più chiaro ed esplicito ogni passaggio si riporta puntualmente ogni atto in ordine cronologico, riguardante i suoli e i fabbricati identificati al Nuovo Catasto Terreni ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lappano (CS) nel foglio di mappa n. 12:

1. Con atto per notaio Pantano Armando del 26 gennaio 1982 di cui al n. 74820 del repertorio e 10099 della raccolta (Allegato 09), registrato a Cosenza il giorno 11 febbraio 1982 al n. 1730 della serie 1 e Trascritto a Cosenza il 25 febbraio 1982 al





- part. N. 4281 e gen. N. 25140 il dante causa dell'esecutato entrava in possesso del fabbricato identificato alla particella 207 e del suolo inglobato in una particella più ampia identificata alla particella n. 387 oltre che di altri terreni inclusi nella partita n. 1125 non ricompresi nella presente procedura.
2. Con ricarica con nuovo numero del 29 maggio 1984 sempre alla partita 1125 il fabbricato precedentemente identificato alla particella n. 207 veniva censito alla particella 545.
  3. Con FRAZIONAMENTO del 10 ottobre 2000 di cui al protocollo n. 5996 dell'Agenzia del Territorio di Cosenza in atti dal 10 ottobre 2000 (n. 4326.1/2000) dalla succitata particella 387 venivano estratte le particelle 733 e **734**.
  4. Con TIPO MAPPALE del 9 gennaio 2001 di cui al protocollo n. 5997 dell'Agenzia del Territorio di Cosenza in atti dal 9 gennaio 2001 (n. 114.1/2001) dalla precedente particella n. 545 veniva costituita in mappa la particella n. **736**.
  5. Con atto di COSTITUZIONE di fabbricato del 19 marzo 2001 di cui al protocollo n. 86254 dell'Agenzia del Territorio di Cosenza in atti dal 19 marzo 2001 COSTITUZIONE (n. 870.1/2001) venivano costituite nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano le particelle **n. 736 sub. 1** identificante l'abitazione e **n. 736 sub. 2** identificante la corte retrostante il fabbricato.
  6. Con atto di compravendita per notaio Scornajenghi Riccardo del 14 marzo 2002 di cui al n. 51693 del repertorio e 18003 della raccolta (Allegato 09) Trascritto a Cosenza a seguito di presentazione n. 30 del 19 marzo 2002 al part. N. 4564 e gen. N. 5767 l'esecutato acquisiva la proprietà dell'abitazione di cui alla particella n. **736 sub. 1** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS), della relativa corte retrostante identificata alla particella n. **736 sub. 2** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS) e corte antistante con area di sedime di pertinenza identificata dalla restante porzione della particella n. **736** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) nonché del terreno di cui alla particella n. **734** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) acquisendole dal dante causa che ne aveva consolidato la proprietà per oltre un ventennio: dal 26/01/1982 al 14/03/2002.





7. Con iscrizione di ATTO AMMINISTRATIVO del 21 maggio 2009 recante numero di repertorio n. 3537/34 a seguito di presentazione n. 91 del 28 maggio 2009 al part. N. 2564 e gen. N. 15129 veniva costituita IPOTECA LEGALE, eseguita a norma dell'art. 77 del d.P.R. del 29 settembre 1973 n. 602, a favore dell'intervenuta EQUITALIA ETR S.p.A. sui fabbricati costituenti l'abitazione e la relativa corte retrostante identificati rispettivamente ai subalterni nn. 1 e 2 della particella n. 736 del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS).
8. Con VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI presente in atti di cui al repertorio n. 2036 del 14 agosto 2014 Trascritto a Cosenza a seguito di presentazione n. 51 del 29 settembre 2014 al part. N. 17790 e gen. 22064 venivano pignorati i beni in capo all'esecutato costituiti dalla proprietà dell'abitazione di cui alla particella n. **736 sub. 1** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS), della relativa corte retrostante identificata alla particella n. **736 sub. 2** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS) e corte antistante con area di sedime di pertinenza ancora identificata dalla restante porzione della particella n. **736** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) nonché del terreno di cui alla particella n. **734** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA. Tali identificativi identificano ancora in modo univoco i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.
9. Con atto di rettifica della Trascrizione del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI presente in atti di cui al repertorio n. 2036 del 14 agosto 2014 rettificato a Cosenza a seguito di presentazione n. 42 del 4 febbraio 2015 al part. N. 2304 e gen. N. 2716 veniva rettificata la denominazione del soggetto favorito, erroneamente denominato CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA nella trascrizione, in COMMERCIO E FINANZA IN A. S. – LEASING E FACTORING attuale creditore procedente in forza del riconoscimento di un credito nei confronti dell'esecutato attraverso sentenza n. 1974/14 relativa al decreto ingiuntivo n. 447/2011 del Tribunale Ordinario di Napoli e notificata all'esecutato con atto di precetto in data 26 giugno 2014.





## CAPITOLO IV

### 4.0) Conoscenza di concetti relativi alla stima immobiliare

#### 4.1) Quadro metodologico

La valutazione dell'immobile de quo è richiesta per conoscere il prezzo di offerta in un'azione di compravendita. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni"*, entrambi alla ricerca del massimo profitto (principio del massimo edonismo). La stima di un'unità immobiliare può essere condotta con il metodo del Market Comparison Approach ed il Sistema Generale di Stima o con il procedimento della stima monoparametrica, generalmente usato per la verifica del valore di stima.

Il Market Comparison Approach si basa sul principio fondamentale per il quale: il mercato determina il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili. Il procedimento si fonda sulla rilevazione dei dati di compravendite recenti d'immobili simili a quello da valutare siti nella stessa zona. La comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili permette di determinare il valore di stima attraverso un complesso di aggiustamenti monetari ai prezzi di mercato, in base alle differenti modalità presentate dalle caratteristiche comuni.

Il Market Comparison Approach provvede alla stima dei prezzi marginali delle caratteristiche stimabili, mentre il sistema generale di stima si occupa della stima dei prezzi marginali delle caratteristiche inestimabili. In pratica si tratta di svolgere la stima esterna dei prezzi marginali stimabili e di introdurre questi prezzi nel sistema generale di stima.

Infine si provvede a risolvere il sistema semplificato per i prezzi marginali inestimabili, ottenuti in precedenza.



Il Sistema Generale di stima è una formalizzazione del Market Comparison Approach, per cui i due procedimenti si possono integrare nel processo di valutazione.

Il procedimento di stima monoparametrico opera in presenza di un parametro di stima ( $m^2$ ,  $m^3$ , vano ecc.) comune agli immobili di confronto ed all'immobile oggetto di stima. Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili per il parametro. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto fra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione.





## CAPITOLO V

### 5.0) Impostazione Tecnica

#### 5.1) Analisi di mercato sulla zona (indagini di mercato)

Dall'analisi di mercato condotta per la stima degli immobili si è evidenziata una condizione molto sfavorevole per la vendita degli stessi.

In primo luogo si deve rilevare una condizione di crisi economica internazionale molto profonda che mortifica gran parte dei mercati mondiali e che spinge l'industria e le attività produttive in recessione. Inoltre si deve osservare che la regione Calabria risente di deficit strutturali storici che impediscono la valorizzazione dell'economia e delle imprese calabresi.

Dalla crisi dei mutui americani, alla crisi energetica mondiale, alla globalizzazione che fa leva sul mercato del lavoro, la complicata situazione economica internazionale costringe le imprese ad una competizione sempre più spinta sui profitti marginali e ad operare tagli, restrizioni ed ad evitare dispersione di risorse, mortificando l'interesse per il particolare e l'originale, appiattendolo pertanto il mercato degli immobili.

Le indagini di mercato sono state condotte nella zona allargando il più possibile le ricerche. La zona in parola è posta nei pressi della periferia del Comune di Lappano (CS), ed è servita dalla sola SP 229.

Nelle vicinanze non stanno sorgendo nuovi complessi residenziali, viceversa il mercato immobiliare versa in una condizione di stallo totale.

#### 5.2) Condizioni in cui si svolge la stima

Per svolgere la stima degli immobili de quo si è proceduto dopo l'analisi delle condizioni del mercato alla ricerca di compravendite utili ad applicare i metodi indicati.

Inoltre le ricerche sono state estese a qualche anno prima al fine di reperire più dati.

Tali dati sono utilizzabili tenendo conto della vastità della zona di indagine (e della sua dispersività) e del fatto che il tasso di sconto ufficiale è praticamente inesistente. Tuttavia siffatta ricerca non ha portato alla conoscenza di dati diretti di compravendite né di richieste





formali attraverso agenzie immobiliari ed operatori economici, ma solo delle richieste informali di pochi operatori che intendono vendere per realizzare liquidità necessaria a far fronte alla crisi. Da tale ricerca escono mortificate le valorizzazioni delle caratteristiche peculiari degli immobili, praticamente annichilite dalla menzionata situazione, ed un prezzo marginale dell'unità di superficie compresa fra i **450,00 €/m<sup>2</sup>** ed i **750,00 €/m<sup>2</sup>** con un valore caratteristico di quasi **600,00 €/m<sup>2</sup>**.

Lo scrivente ha eseguito anche un'ulteriore verifica della zona rispetto alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Detta banca-dati non può in generale costituire da sola una fonte di dati per la stima. Infatti si tratta di un semplice osservatorio che riporta i valori passati e non usa tecniche di stima. Le tecniche di stima utilizzano i dati e le **caratteristiche degli immobili** per predire il prezzo che l'immobile ha nell'immediato futuro (o presente) utilizzando su tali dati tecniche di inferenza statistica. L'osservatorio invece riporta i dati semplicemente omettendo le caratteristiche fondamentali degli immobili, salvo la sola superficie, il che non consente di stimare un bene reale ma solo di capire come varia nel tempo un valore medio/caratteristico. Tali andamenti sono elaborati col metodo statistico del *t-Student*, il che consente di avere una buona rappresentazione statistica del dato medio/caratteristico. Ciò significa che il prezzo di stima di un immobile è mediato fra quelli dello stesso settore di qualsivoglia caratteristiche. Questo appiattisce la stima ed equipara gli immobili di pregevole fattura con quelli di fattura inferiore (come nel caso di specie) della stessa zona. Inoltre vi è una mediazione fra prezzi di parti della stessa zona che hanno resistito di più alla crisi economica in atto con quelle che invece hanno segnato maggiorante il passo.

**Tuttavia in mancanza di dati più attendibili costituisce una prima fonte di dati e di raffronto.**

Nella fattispecie la zona **BI**(Fig. 30, fonte : [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) è mediata fra le aree della località Piano di Fonte ed il Centro che sicuramente è meno deprezzato.

Pertanto, preso atto che si tratta della zona di mercato dell'OMI definita **BI**, si sono individuati i valori massimi e minimi per unità di superficie, tenendo presente che l'immobile in trattazione. L'osservatorio propone che in zona **BI** del comune di Lappano (CS) le tipologie

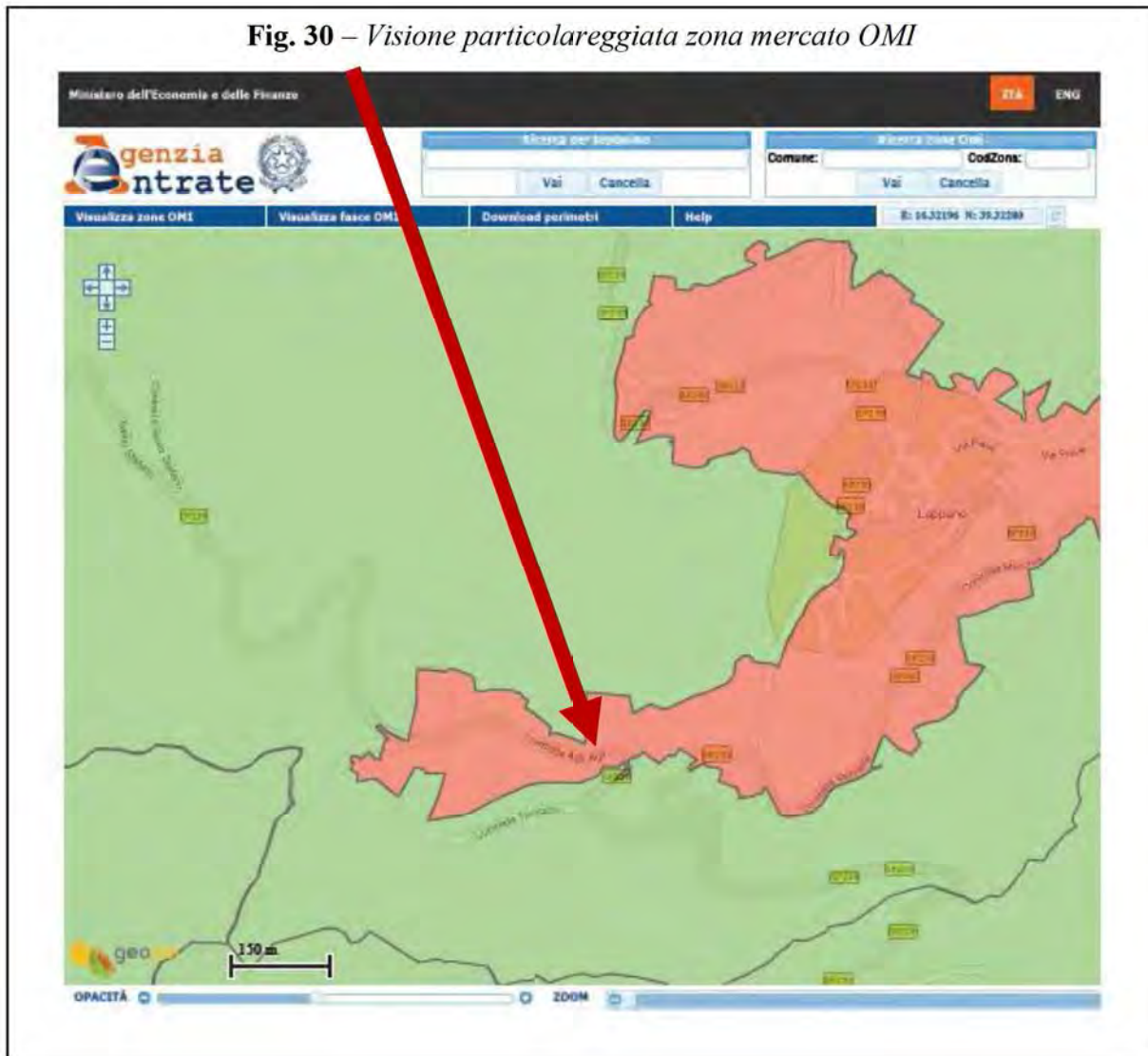




residenziali siano state compra-vendute fra i 530,00 €/m<sup>2</sup> ed i 680,00 €/m<sup>2</sup> per le civili abitazioni e i 390,00 €/m<sup>2</sup> ed i 580,00 €/m<sup>2</sup> per le abitazioni di tipo economico.

Viste le menzionate caratteristiche posizionali, qualitative, di vetustà e di mercato ci si può attendere una stima aderente verso la media della forbice proposta dall'OMI più precisamente intorno ai **600,00 €/m<sup>2</sup>**.

**Fig. 30 – Visione particolareggiata zona mercato OMI**



## CAPITOLO VI

### 6.0) Stima degli immobili pignorati

L'analisi dei prezzi ha rilevato la quasi totale assenza di beni analoghi sul mercato con i cui dati si possa eseguire la stima, già descritta, metodologia del Market Comparison Approach.

Pertanto con i pochi dati in possesso, corroborati dalla forbice dell'OMI che porta sostanzialmente lo stesso risultato si è eseguita la stima con il summenzionato procedimento di stima monoparametrico, usando la superficie commerciale quale parametro di stima.

In particolare si è assunto un valore marginale per l'unità di superficie pari a **600,00 €/m<sup>2</sup>**.

Siffatta stima è relativa ad un immobile in condizioni di conservazioni NORMALI, viceversa il bene della presente esecuzione versa in uno stato di degrado severo in ordine alle argomentate infiltrazioni idriche.

Pertanto secondo il metodo di compensazione deve essere decurtato dal prezzo di vendita il costo di ripristino delle condizioni NORMALI e l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni.

La valutazione di opere di ripristino ed eliminazione delle cause dell'umidità passa necessariamente per le analisi geognostiche e idrologiche dei moti di filtrazione che alimentano dette infiltrazioni, nonché per l'esecuzione di interventi ed opere importanti in ordine al complesso citato la cui entità è molto variabile in ordine ai risultati delle citate analisi.

Allo stato non, risulta possibile al sottoscritto eseguire, nelle more della stima, siffatte analisi ed un progetto di difesa idrica che per sua natura dovrebbe recare necessariamente caratteristiche di progetto esecutivo. Per tali ragioni la stima viene eseguita decurtando il valore del bene di un'aliquota forfettaria compensativa di tutti gli interventi di ripristino conservativo. Precisamente si osserva che tale valore risulta congruo intorno alle **200,00 €/m<sup>2</sup>** che corrisponde a circa un terzo del costo marginale dell'unità di superficie.

Pertanto ne consegue che il valore marginale dell'unità di superficie, nello stato attuale, può essere congruamente assunto intorno alle **400,00 €/m<sup>2</sup>** adeguato alle condizioni reali del bene.





La stima del prezzo di mercato dunque deve essere eseguita moltiplicando valore marginale dell'unità di superficie per il valore della superficie commerciale:

$$400,00 \text{ €/m}^2 \times 190 \text{ m}^2 = 76'000,00 \text{ €}$$

La stima del prezzo di mercato dell'abitazione comprensiva di corte ed area di sedime risulta di circa **76'000,00 €**.

A tale stima va aggiunto l'esiguo valore del piccolo appezzamento di terra usato come giardino e/o orto. Il suolo risulta Siffatto bene può essere valutato con un valore marginale dell'unità di superficie congruente assunto intorno alle **7,00 €/m<sup>2</sup>**.

La superficie del suolo risulta di circa 930 m<sup>2</sup> per cui la stima del suo valore sarà:

$$7,00 \text{ €/m}^2 \times 930 \text{ m}^2 = 6'510,00 \text{ €}$$

La stima del prezzo di mercato del terreno in parola risulta di circa **6'510,00 €**

Ne consegue che la stima del compendio pignorato è di circa **82'510,00 €**

Vista l'esigua consistenza e valore del terreno citato non risulta conveniente venderlo in un lotto separato, pertanto risulta conveniente vendere l'intero compendio in un unico lotto.

Secondo quanto deciso dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni adito tale stima va ridotta del 15% in quanto intende disporre la vendita del bene pignorato in "*assenza di garanzia da vizi*" per cui la stima aggiornata a tale disposizione risulta di 64'600,00 € per l'abitazione comprensiva delle relative corti e di 5'533,50 € per il terreno. Ciò produce un valore marginale dell'unità di superficie dell'abitazione di circa 340,00 €/m<sup>2</sup> e di circa 5,95 €/m<sup>2</sup> per il terreno.

In totale si avrà una stima del compendio di circa **70'133,50 €** approssimabile a circa **70'000,00 €**.



## CAPITOLO VII

### 7.0) Conclusioni e risposte ai quesiti

Sulla scorta degli accertamenti e delle disamine tecniche espletate con i sopralluoghi eseguiti direttamente nei luoghi interessati e sulle proprietà dell'esecutato, dall'esame delle condizioni generali e specifiche del mercato della zona, dagli atti del procedimento acquisiti nel corso della procedura ed in fine in riferimento a considerazioni di natura tecnica e scientifica oltre che di mercato è possibile da parte del Consulente Tecnico d'Ufficio dare corrette ed esaurienti risposte ai quesiti formulati dall'Ill.mo Signor Giudice Esecutore.

In particolare si può rispondere con puntualità e precisione ai Quesiti:

**Quesito n.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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di 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 al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla*





*redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Come si può notare dall'indagine Ipotecaria (Allegato 02, Allegato 03, Allegato 04, Allegato 05, Allegato 06, Allegato 07 ed Allegato 08) nonché dalle Visure Catastali Storiche (Allegato 11, Allegato 12, Allegato 13, Allegato 14, Allegato 15, Allegato 16, Allegato 17 ed Allegato 18) ed in conformità al certificato notarile (ex art. 567 secondo comma, c.p.c.), in atti, i beni pignorati risultano essere in capo all'esecutato per la piena proprietà, di diritto formale e sostanziale.

Gli immobili in parola costituiti da suoli e fabbricati identificati al Nuovo Catasto Terreni ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lappano (CS) nel foglio di mappa n. 12, compatibilmente con le prescrizioni del dispositivo di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c. in un periodo antecedente alla presente non inferiore a vent'anni hanno subito le seguenti formalità ipo-catastali:

1. Con atto per notaio Pantano Armando del 26 gennaio 1982 di cui al n. 74820 del repertorio e 10099 della raccolta (Allegato 09), registrato a Cosenza il giorno 11 febbraio 1982 al n. 1730 della serie I e Trascritto a Cosenza il 25 febbraio 1982 al part. N. 4281 e gen. N. 25140 il dante causa dell'esecutato entrava in possesso del fabbricato identificato alla particella 207 e del suolo inglobato in una particella più ampia identificata alla particella n. 387 oltre che di altri terreni inclusi nella partita n. 1125 non ricompresi nella presente procedura.
2. Con ricarica con nuovo numero del 29 maggio 1984 sempre alla partita 1125 il fabbricato precedentemente identificato alla particella n. 207 veniva censito alla particella 545.
3. Con FRAZIONAMENTO del 10 ottobre 2000 di cui al protocollo n. 5996 dell'Agenzia del Territorio di Cosenza in atti dal 10



- ottobre 2000 (n. 4326.1/2000) dalla succitata particella 387 venivano estratte le particelle 733 e **734**.
4. Con TIPO MAPPALE del 9 gennaio 2001 di cui al protocollo n. 5997 dell'Agencia del Territorio di Cosenza in atti dal 9 gennaio 2001 (n. 114.1/2001) dalla precedente particella n. 545 veniva costituita in mappa la particella n. **736**.
  5. Con atto di COSTITUZIONE di fabbricato del 19 marzo 2001 di cui al protocollo n. 86254 dell'Agencia del Territorio di Cosenza in atti dal 19 marzo 2001 COSTITUZIONE (n. 870.1/2001) venivano costituite nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano le particelle **n. 736 sub. 1** identificante l'abitazione e **n. 736 sub. 2** identificante la corte retrostante il fabbricato.
  6. Con atto di compravendita per notaio Scornajenghi Riccardo del 14 marzo 2002 di cui al n. 51693 del repertorio e 18003 della raccolta (Allegato 09) Trascritto a Cosenza a seguito di presentazione n 30 del 19 marzo 2002 al part. N. 4564 e gen. N. 5767 l'esecutato acquisiva la proprietà dell'abitazione di cui alla particella n. **736 sub. 1** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS), della relativa corte retrostante identificata alla particella n. **736 sub. 2** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS) e corte antistante con area di sedime di pertinenza identificata dalla restante porzione della particella n. **736** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) nonché del terreno di cui alla particella n. **734** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) acquisendola dal dante causa che ne aveva consolidato la proprietà per oltre un ventennio: dal 26/01/1982 al 14/03/2002.
  7. Con iscrizione di ATTO AMMINISTRATIVO del 21 maggio 2009 recante numero di repertorio n. 3537/34 a seguito di presentazione n. 91 del 28 maggio 2009 al part. N. 2564 e gen. N.





15129 veniva costituita IPOTECA LEGALE, eseguita a norma dell'art. 77 del d.P.R. del 29 settembre 1973 n. 602, a favore dell'intervenuta EQUITALIA ETR S.p.A. sui fabbricati costituenti l'abitazione e la relativa corte retrostante identificati rispettivamente ai subalterni nn. 1 e 2 della particella n. 736 del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS).

8. Con VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI presente in atti di cui al repertorio n. 2036 del 14 agosto 2014 Trascritto a Cosenza a seguito di presentazione n. 51 del 29 settembre 2014 al part. N. 17790 e gen. 22064 venivano pignorati i beni in capo all'esecutato costituiti dalla proprietà dell'abitazione di cui alla particella n. **736 sub. 1** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS), della relativa corte retrostante identificata alla particella n. **736 sub. 2** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS) e corte antistante con area di sedime di pertinenza ancora identificata dalla restante porzione della particella n. **736** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) nonché del terreno di cui alla particella n. **734** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA. Tali identificativi identificano ancora in modo univoco i beni oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.
9. Con atto di rettifica della Trascrizione del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI presente in atti di cui al repertorio n. 2036 del 14 agosto 2014 rettificato a Cosenza a seguito di presentazione n. 42 del 4 febbraio 2015 al part. N. 2304 e gen. N. 2716 veniva rettificata la denominazione del soggetto favorito, erroneamente denominato CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA nella trascrizione, in COMMERCIO E FINANZA IN



A. S. – LEASING E FACTORING attuale creditore procedente in forza del riconoscimento di un credito nei confronti dell'esecutato attraverso sentenza n. 1974/14 relativa al decreto ingiuntivo n. 447/2011 del Tribunale Ordinario di Napoli e notificata all'esecutato con atto di precetto in data 26 giugno 2014.

**Quesito n.2:** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

Come si può notare dall'indagine Ipotecaria (Allegato 02, Allegato 03, Allegato 04, Allegato 05, Allegato 06, Allegato 07 ed Allegato 08) sui beni pignorati costituiti da suoli e fabbricati identificati al Nuovo Catasto Terreni ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lappano (CS) nel foglio di mappa n. 12 risultano essere state trascritte le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Con iscrizione di ATTO AMMINISTRATIVO del 21 maggio 2009 recante numero di repertorio n. 3537/34 a seguito di presentazione n. 91 del 28 maggio 2009 al part. N. 2564 e gen. N. 15129 veniva costituita IPOTECA LEGALE, eseguita a norma dell'art. 77 del d.P.R. del 29 settembre 1973 n. 602, a favore dell'intervenuta EQUITALIA ETR S.p.A. sui fabbricati costituenti l'abitazione e la relativa corte retrostante identificati rispettivamente ai subalterni nn. 1 e 2 della particella n. 736 del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS).
- Con VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI presente in atti di cui al repertorio n. 2036 del 14 agosto 2014 Trascritto a Cosenza a seguito di presentazione n. 51 del 29 settembre 2014 al part. N. 17790 e gen. 22064 venivano pignorati i beni in capo all'esecutato costituiti dalla proprietà dell'abitazione di cui alla





particella n. **736 sub. 1** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS), della relativa corte retrostante identificata alla particella n. **736 sub. 2** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS) e corte antistante con area di sedime di pertinenza ancora identificata dalla restante porzione della particella n. **736** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) nonché del terreno di cui alla particella n. **734** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA. Tali identificativi identificano ancora in modo univoco i beni oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

- Con atto di rettifica della Trascrizione del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI presente in atti di cui al repertorio n. 2036 del 14 agosto 2014 rettificato a Cosenza a seguito di presentazione n. 42 del 4 febbraio 2015 al part. N. 2304 e gen. N. 2716 veniva rettificata la denominazione del soggetto favorito, erroneamente denominato CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA nella trascrizione, in COMMERCIO E FINANZA IN A. S. – LEASING E FACTORING attuale creditore procedente in forza del riconoscimento di un credito nei confronti dell'esecutato attraverso sentenza n. 1974/14 relativa al decreto ingiuntivo n. 447/2011 del Tribunale Ordinario di Napoli e notificata all'esecutato con atto di precetto in data 26 giugno 2014..

**Quesito n.3:** *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa*



*richiesta.*

Lo scrivente ha acquisito l'estratto di Mappa Catastale (Allegato 19) ove è riportato tutto il compendio e la Planimetria Catastale (Allegato 20) dell'unità immobiliare urbana.

Si riporta che, allo stato, non vi sono pignorati terreni su cui insistono lottizzazioni abusive di cui all'art. 30 del D.P.R. del 06.06.2001 n. 380 s.m.i di cui richiedere certificati di destinazione urbanistica. In merito lo scrivente ha tentato di acquisire tutti i titoli edificatori presso l'ente comunale territorialmente competente (Allegato 21).

Lo scrivente tuttavia ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica di tutte le particelle relative ai suoli pignorati (Allegato 22).

**Quesito n.4:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti 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;*

Il compendio è costituito da un fabbricato, edificato in agro del comune di Lappano alla via Piano di Fonte n. 1 si sviluppa di fatto in una corte ed un suolo adiacente usato come giardino e orto.

Siffatto compendio pignorato confina a Sud con la particella n. 560 del foglio 12 N.C.T. del comune di Lappano (CS), ad Ovest con la





SP 229; ad Est ed a Nord con la particella n. 560 del foglio 12 N.C.T. del comune di Lappano (CS).

Detto fabbricato sorge nella zona periferica del Comune di Lappano (CS) ed è situato fuori dal centro abitato nei pressi della contrada Santo Stefano, con accesso attraverso la tortuosa variante della SP 229 unica strada di collegamento da Lappano (CS) a sua volta collegato alla viabilità generale dalla sola SS 107. La zona è periferica nel Comune di Lappano e obbliga i residenti a raggiungere il centro per fruire di servizi quali scuole elementari e medie mentre per le superiori bisogna spostarsi fuori comune con ogni probabilità la sede meglio fruibile è Cosenza distante all'incirca 15 km.

Oltre al vicino centro comunale la zona è priva di molti servizi, quali farmacie, negozi, supermercati, uffici postali, banche, sportello ASP, ecc...

Al complesso si accede attraverso una rampa cementata (Fig. 1) che delimita con la SP 229 il confine di valle della proprietà che si estende fino ad un muro di sostegno in calcestruzzo armato posto a monte dell'intera proprietà (Fig. 2).

Di fatto sono superate anche le architetture e il tipo di rifinitura esterna dello stabile.

Il terreno è identificato alla particella n. 734 del foglio di mappa n. 12 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lappano (CS). Siffatto terreno è ampio all'incirca 930 m<sup>2</sup> ed è usato come giardino ed orto. Infatti dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 22) risulta che secondo il vigente piano di fabbricazione ha vocazione principalmente agricola salvo alcune piccole aree reliquate in zona di Espansione e in zona di rispetto strade e verde condominiale, con Vincolo Idrogeologico Forestale esteso su tutta la particella. Mentre secondo il Piano Strutturale Associato che è in corso di ratifica tali



residuali potenzialità edificatorie verranno revocate a vantaggio dell'insistente vincolo idrogeologico-forestale.

Il suolo (Figg. 3, 4, 5) incolto è adibito a giardino (o piccolo orto) dove insistono alcuni alberi da frutto, il bombolone del gas e sono adagiati un box in metallo ed una tettoia (chiusa su tre lati) adagiata sul muro di sostegno per il ricovero di attrezzature e di legna da ardere.

Su tale suolo non si notano particolari pratiche colturali.

A servizio dell'abitazione è ubicata una corte ad uso esclusivo identificato al subalterno n. 2 della particella n. 736 del foglio di mappa n. 12 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lappano (CS), che indica la parte retrostante il fabbricato stesso nonché dall'area di sedime del fabbricato compresa la parte antistante comprensiva della rampa di accesso e del terreno scosceso retrostante la SP 229 ed identificato alla particella n. 736 del foglio di mappa n. 12 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lappano (CS) che dal Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato 22) risulta che secondo il vigente piano di fabbricazione ha vocazione principalmente agricola salvo alcune piccole aree reliquate in zona di Espansione e in zona di rispetto strade e verde condominiale, con Vincolo Idrogeologico Forestale esteso su tutta la particella. Mentre secondo il Piano Strutturale Associato che è in corso di ratifica tali residuali potenzialità edificatorie verranno revocate a vantaggio dell'insistente vincolo idrogeologico-forestale

Il bene principale oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è costituito da un'abitazione isolata, ubicata in Lappano (CS) alla via Piano di Fonte n. 1, ed identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lappano (CS) al Foglio di Mappa n. 12 Particella n. 736 Subalterno n. 1. Detto immobile è circondato dalla predetta corte.





L'immobile ha una superficie lorda di 157 m<sup>2</sup>, di cui 100 m<sup>2</sup> calpestabili. Superficie commerciale di 190 m<sup>2</sup> ivi compresi soffitto non abitabile ed i metri quadri relativi alla succitata corte. L'edificio è privo di ascensore. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo.

Si accede attraverso un portone coperto da un portico (Fig. 11).

Detta unità immobiliare risulta costituita da un'abitazione isolata realizzata in muratura e relativo cordolo, solai in elementi latero-cementizi e rivestimenti in intonaco. L'abitazione risulta costruita sul pendio e pertanto è provvista di un rialzo di livellamento integrato con lo scavo di fondazione al fine di assicurare l'orizzontamento del piano di posa. Siffatto manufatto tuttavia è insidiato dall'umidità (Fig. 12) che infesta tutto l'immobile.

Tutte le rifiniture sono di qualità accettabile, corredate da pavimento e battiscopa. Gli infissi sono in alluminio supportanti da vetro camera (Fig. 13) utile per la mitigazione delle perdite energetiche e per la difesa dall'inquinamento acustico.

Da esame a vista non risultano elementi tali da denunciare irregolarità negli impianti.

L'abitazione è composta da un salone, accessibile dal ingresso e corridoio, (Figg. 14, 15 e 16), dalla cucina vivibile (Fig. 17, 18 e 19) accessoriata da ripostiglio, ed al bagno nonché alla zona notte della casa. Detta zona notte è composta da due camere da letto con annesso servizio (Fig. 20) di cui una adibita a deposito (Fig. 21) ed una camera da letto ad uso dei bambini posta davanti al corridoio. In quest'ultima appena si entra si avverte la maggiore pesantezza dell'aria dovuta alla concentrazione di umidità. L'umidità, infatti, infesta tutta la casa ma particolarmente la camera da letto dei bambini (Figg. 22, 23).

**Quesito n. 5:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene*



*(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di elevata 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;*

Il bene oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato, edificato in agro del comune di Lappano alla via Piazza di Fonte n. 1 si sviluppa di fatto in una corte ed un suolo adiacente usato come giardino e orto.

Detto complesso è identificato dall'abitazione di cui alla particella n. **736 sub. 1** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS), della relativa corte retrostante identificata alla particella n. **736 sub. 2** del foglio n. 12 del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS), e corte antistante con area di sedime di pertinenza identificata dalla restante porzione della particella n. **736** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS) nonché del terreno di cui alla particella n. **734** del N.C.T. del Comune di Lappano (CS).

I succitati dati sono conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento che attualmente identificano correttamente l'indirizzo del bene immobile.

Pertanto detti dati, hanno identificato e continuano ad identificare correttamente i beni pignorati.

**Quesito n. 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;*





L'immobile risulta diviso secondo la Planimetria Catastale riportata in Allegato 20 ne risultano sensibili difformità rispetto alla documentazione catastale.

**Quesito n.7:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il terreno in parola è identificato alla particella n. 734 del foglio di mappa n. 12 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lappano (CS) dal Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato 22) risulta che secondo il vigente piano di fabbricazione ha vocazione principalmente agricola salvo alcune piccole aree reliquate in zona di Espansione e in zona di rispetto strade e verde condominiale, con Vincolo Idrogeologico Forestale esteso su tutta la particella. Mentre secondo il Piano Strutturale Associato che è in corso di ratifica tali residuali potenzialità edificatorie verranno revocate a vantaggio dell'insistente vincolo idrogeologico-forestale, il tutto meglio specificato nell'Allegato 22.

La corte di cui alla restante parte della particella n. 736 del foglio di mappa n. 12 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lappano (CS) dal Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato 22) risulta che secondo il vigente piano di fabbricazione ha vocazione principalmente agricola salvo alcune piccole aree reliquate in zona di Espansione e in zona di rispetto strade e verde condominiale, con Vincolo Idrogeologico Forestale esteso su tutta la particella. Mentre secondo il Piano Strutturale Associato che è in corso di ratifica tali residuali potenzialità edificatorie verranno revocate a vantaggio dell'insistente vincolo idrogeologico-forestale, il tutto meglio specificato nell'Allegato 22.

L'abitazione e relativa corte retrostante rispettivamente identificati ai subalterni nn. 1 e 2 della particella n. 736 del foglio n. 12



del N.C.E.U del Comune di Lappano (CS) sono destinati ad uso residenziale di civile abitazione.

**Quesito n.8:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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;*

Allo stato, non è possibile accertare, da parte del sottoscritto, se vi siano difformità rispetto al titolo abilitativo alla costruzione in quanto non sono stati reperiti atti progettuali presso l'archivio comunale (Allegato 21) pertanto ne consegue che, allo stato, non è possibile realizzare una verifica circa la conformità al titolo edificatorio e nelle more si deve considerare il fabbricato regolare.

Infatti l'ente comunale potrebbe aver smarrito o riposizionato il progetto, ovvero tale immobile potrebbe essere antecedente al 1967 o al 1942. A corroborare quest'ultima ipotesi interviene la dichiarazione resa ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 nell'atto di acquisto (Allegato 09) del bene e come detto immobile risulta presente sia nel rilievo areofotografico del 1978 (stralcio in Fig. 28) che del 1989 (stralcio in Fig. 29) forniti dal Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente ([www.pcn.minambiente.it](http://www.pcn.minambiente.it)). Tale ipotesi tuttavia non risulta completamente provata in quanto il ministero non fornisce fotorilievi antecedenti. Viceversa, nelle more, si deve ritenere attendibile la dicitura nell'atto di proprietà (Allegato 09), risultante anche dalla provenienza.





Analogamente anche la presenza di tettoia per ricovero attrezzi poggiata sul muro di sostegno e il box in metallo non possono essere considerati abusivi. Inoltre siffatte opere costituirebbero un abuso edilizio essendo opere poggiate al suolo e riconducibili fra quelle previste agli artt. 6 e 6bis del d.P.R. n. 380/2001 s.m.i. e ad opere in deroga dalle norme antisismiche (legge n. 1086/1971 s.m.i.) secondo la D.G.R. n. 330/2011 della Regione Calabria.

Infine si precisa che l'assenza di pratiche edilizie comporta l'assenza di qualsivoglia dichiarazione o certificazione di agibilità o abitabilità.

**Quesito n.9:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione de lGiudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Trattandosi di un abitazione isolata con corte e giardino/orto unico separabile per lotti di esigua entità e valore non risulta utile vendere il bene in lotti separati appunto per l'esiguità del terreno pignorato, ma sarà più proficuo che il compendio pignorato sia venduto in un unico lotto.

**Quesito n.10:** *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato 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 proprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*



*l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

Il bene immobile è pignorato interamente.

A causa dell'argomentata natura dei beni componenti il lotto si ribadisce la sua indivisibilità per la vendita

**Quesito n.11:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato 10) è emerso che non risultano in corso contratti di locazione et similia.

L'abitazione e relativa corte si presenta occupato quale residenza (Allegato 23) del nucleo familiare dell'esecutato composto da moglie (Allegato 25) e figli minori (Allegato 23), che lo usano come residenza dal 23 settembre 2010 (Allegato 24).

Tale situazione, se pur non opponibile alla presente procedura, potrà considerarsi come un serio impedimento nei confronti dell'eventuale acquirente nel rendere di fatto libero l'immobile e poterne godere tutti i diritti reali.

**Quesito n. 12:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex contuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di*





*assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile è occupato dal nucleo familiare dell'esecutato composto da moglie e figli minori e non risultano separazioni e/o divorzi.

**Quesito n. 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Allo stato non risultano vincoli di tipo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né oneri o vincoli di natura condominiale.

Non risultano, altresì, diritti demaniali, di servitù pubbliche, di superficie né usi civici.

Il suolo è quasi totalmente gravato da vincolo forestale di tipo idrogeologico.

**Quesito n.13 bis:** *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già eliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Trattandosi di abitazione isolata non vi sono spese condominiali o costi manutentivi e di gestione.

Oltre il citato ripristino delle per annullare le lamentate infiltrazioni sono prescrivibili le normali opere di manutenzione decennale, quali tinteggiatura, servizi igienico sanitari, e vari lavori,



nonché le manutenzioni straordinarie di tipo più longevo tipo il manto di copertura et similia.

Più precisamente si può valutare in circa 38'000,00 € il costo delle opere di ripristino delle parti infiltrate, già scomputati e considerati nel processo di stima e all'incirca mille euro l'anno per le altre manutenzioni citate.

**Quesito n.14:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*Nello specifico l'esperto considererà come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*





*Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

La metodologia di stima usata è quella del procedimento monoparametrico di stima, già descritto in trattazione cui si rimanda.

La stima del prezzo di mercato dell'abitazione comprensiva di corte ed area di sedime risulta di circa **76'000,00 €** già depurato dei costi di ripristino e bonifica dei luoghi.

Per la stima del prezzo di mercato del terreno in parola risulta di circa **6'510,00 €**.

Ne consegue che la stima del compendio pignorato è di circa **82'510,00 €**

Secondo quanto deciso dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni adito tale stima va ridotta del 15% in quanto intende disporre la vendita del bene pignorato in "assenza di garanzia da vizi" per cui la stima aggiornata a tale disposizione risulta di **64'600,00 €** per l'abitazione comprensiva delle relative corti e di **5'533,50 €** per il terreno.

Ciò produce un valore marginale dell'unità di superficie dell'abitazione di circa **340,00 €/m<sup>2</sup>** trattandosi di un'unità immobiliare da 190 m<sup>2</sup> commerciali, calcolati secondo le norme UNI e di **circa 5,95 €/m<sup>2</sup>** per il terreno trattandosi di un'unità immobiliare da 930 m<sup>2</sup>, calcolati secondo le norme UNI.

In definitiva si avrà una stima del compendio di circa **70'133,50 €** approssimabile a circa **70'000,00 €**.

**Quesito n. 15:** *Riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*



Valutazione e stima del prezzo di mercato degli immobili pignorati

Si riporta in una tavola riassuntiva quanto richiesto dall'Ill.mo  
Giudice Esecutore adito, riportato anche nell'Allegato 24 all'uopo redatto:

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Abitazione isolata in periferia del Comune di Lappano (CS) corredata da corte retrostante ed antistante ad uso esclusivo superficie commerciale pari a 190 m <sup>2</sup> , superficie calpestabile 100 m <sup>2</sup>	Terreno agricolo in periferia del Comune di Lappano (CS)
COMUNE	LAPPANO (CS)	LAPPANO (CS)
FOGLIO DI MAPPA N.°	12	12
PARTICELLA N.°	736	734
SUBALTERNO N.°	1 e 2	-
CLASSE	U	SEMINATIVO ARBORATO
CONSISTENZA CATASTALE	6,5 vani	390 m <sup>2</sup>
CATEGORIA CATASTALE	A/3	
RENDITA	335,70 Euro	Dominicale 3,12 Euro Agrario 1,20 Euro
NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO	PIENA PROPRIETÀ	PIENA PROPRIETÀ
PREZZO BASE	64'600 , 00 Euro	5'533,50 Euro
PREZZO BASE INTERO LOTTO	<b>70'000,00 Euro</b>	

*Quanto sopra si riferisce in ordine all'incarico ricevuto, con la più serena coscienza, con assoluta e profonda obiettività e serenità di giudizio ai fini di "Giustizia".*

*Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio Giura di avere Bene e Fedelmente adempiuto alle onorevoli funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere la "Verità" ai fini di "Giustizia".*

**Cosenza (CS) lì, 02 FEBBRAIO 2018**

**ALLEGATI:**

1. VERBALE DI ACCESSO AI LUOGHI CON RELATIVE CONVOCAZIONI
2. VISURA IPOTECARIA FORMALITÀ FABBRICATO
3. VISURA IPOTECARIA FORMALITÀ CORTE
4. VISURA IPOTECARIA FORMALITÀ TERRENO
5. VISURA IPOTECARIA RETTIFICA PIGNORAMENTO
6. VISURA IPOTECARIA PIGNORAMENTO
7. VISURA IPOTECARIA IPOTECA LEGALE EQUITALIA
8. VISURA IPOTECARIA TITOLO DI PROPRIETÀ
9. TITOLO DI PROPRIETÀ
10. INDAGINE UFFICIO DEL REGISTRO
11. VISURA CATASTALE STORICA FABBRICATO
12. VISURA CATASTALE STORICA CORTE
13. VISURA CATASTALE STORICA AREA DI SEDIME
14. VISURA CATASTALE STORICA TERRENO
15. VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA ORIGINARIA TERRENO
16. VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA ORIGINARIA TERRENO PREESISTENTE
17. VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA ORIGINARIA AREA DI SEDIME
18. STAMPA REGISTRO PER PARTITA PRE IMPIANTO MECCANOGRAFICO DELLO STATO
19. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
20. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE
21. RISCONTRO TITOLI EDIFICATORI CON RICERCA PRESSO UTC COMUNALE
22. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
23. STATO DI FAMIGLIA CON INDICAZIONE DELLA RESIDENZA
24. CERTIFICATO DI RESIDENZA
25. ESTRATTO DI MATRIMONIO
26. FOGLIO RIASSUNTIVO DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dr. Ing. Mario FALACE**  
Firmato digitalmente da  
**Mario Falace**



2018

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

*Valutazione e stima del prezzo di mercato degli immobili pignorati*

CHIARIMENTI  
SULLA  
PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Esecuzione Immobiliare N. 313/2014 R.G.E.  
Incarico del 18/10/2017  
Richiesta di chiarimenti del 30/06/2018

Firmato digitalmente da

**Mario Falace**

CN Falace Mario  
O ORDINE INGEGNERI COSENZA/00000570780  
T Ingegnere  
SerialNumber IT-FUCMRA78-117D086G  
e-mail mario.falace.e37914@ingpec.eu  
C IT  
Data e ora della firma: 14/09/2018 15:49:12

**Dr. Ing. Mario FALACE**

Via Rocco Ferrari, 3  
87100 Cosenza (CS)  
Tel. 098438447 - Cell. 3922317521 - Fax. 098438447  
e-mail: [mario.falace@gmail.com](mailto:mario.falace@gmail.com)  
pec: [mario.falace.e37914@ingpec.eu](mailto:mario.falace.e37914@ingpec.eu)  
home page: <http://web.tiscali.it/mario.falace>

## CAPITOLO I

### 1.0) Premessa (Conferimento incarico - Quesiti - Compiti requisiti del Consulente Tecnico d'Ufficio)

#### 1.1) Conferimento Incarico

Il sottoscritto D.R. Ing. Mario FALACE, con studio tecnico ubicato alla via Rocco Ferrari, 3 in Cosenza (CS) iscritto regolarmente all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al N.° 3808 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale dello stesso capoluogo con il n.° 4051, in data 18 ottobre 2017 riceveva ufficialmente incarico dall'Ill.mo Signor Giudice Esecutore adito presso il Tribunale Ordinario di Cosenza (CS), per la risoluzione di problematiche tecniche scientifiche inerenti la procedura in corso di trattazione.

#### 1.2) Formulazione Quesiti

Il Giudice adito con provvedimento del 30 giugno 2018 convocava lo scrivente al fine di redimere attraverso chiarimenti e osservazioni i dubbi sollevati dal Delegato alla Vendita con relazione del 9 aprile 2018.

#### 1.3) Compiti e requisiti Consulente Tecnico d'Ufficio

Il compito del Consulente Tecnico del Giudice quello di collaborare al fine di rendere più chiare al Giudice tutto ciò che è inerente a questioni tecniche, nello specifico caso di agevolare il compito dell'Ill.mo Giudice Esecutore adito. Nello svolgimento del suo mandato, deve dimostrare un atteggiamento consono ai principi del "Codice deontologico", obiettività, imparzialità, "serenità di giudizio" e competenza professionale, utilizzando gli elementi oggettivi che emergono dallo studio degli atti, soprattutto da quelli desunti dagli accertamenti diretti dei luoghi e della zona di mercato oggetto della stima con corretta interpretazione tecnico - scientifica dello stato dei luoghi per l'identificazione della tipologia di stima e della attendibilità della stessa al fine di generare certezze nell'animo del Magistrato, al quale spetta il "Compito delicato" di trarre le necessarie conclusioni giuridiche, ai fini di "Giustizia". La sua attività deve concernere le argomentazioni riferite ai Quesiti richiesti.





## CAPITOLO II

### 2.0) Analisi della Relazione del Delegato alla Vendita

Il Professionista Delegato alla Vendita in data 9 aprile 2018 faceva pervenire al tribunale adito una relazione in cui sollevava dubbi circa l'operato del sottoscritto CTU.

In particolare, a suo parere, le analisi del sottoscritto non risultavano esaustive ma *«potrebbero prestare il fianco ad eventuali opposizioni, ove si accertasse, a seguito di aggiudicazione, che i cespiti fossero affetti da abusi, finanche insanabili»*.

Inoltre il Delegato suggeriva che: *«E' opportuno, nel caso di specie, basare l'analisi della regolarità dei manufatti facendo specifico riferimento alle norme di legge, ai regolamenti comunali e verificare, con il necessario supporto del competente ufficio tecnico comunale, la regolarità edilizia del compendio pignorato»*.

Infine il Delegato specificava anche che *«Occorre, dunque, ove esistenti, che vengano indicati gli abusi e gli eventuali costi di sanatoria e, nella peggiore delle ipotesi, i costi occorrenti alle demolizioni e la rideterminazione del valore dei beni staggiti»*. Laddove non fosse stato così chiaro il quesito che in tal proposito chiede espressamente: *«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;»*.

A tali determinazione il Delegato giungeva in base la lettura di due periodi della relazione di 54 pagine redatta dallo scrivente. In particolare il Delegato deduceva dal secondo capoverso della pagina 24 della CTU riportando in parte l'inciso:

*“ ...Allo stato, non è possibile accertare se vi siano difformità rispetto al titolo abilitativo alla costruzione in quanto non sono stati reperiti atti progettuali presso l'archivio comunale ... pertanto ne consegue che, allo stato, non è possibile realizzare una verifica circa la conformità al titolo edificatorio e nelle more si deve considerare il fabbricato regolare”*.





Per completezza dell'analisi si riporta la frase integrale che il sottoscritto ha usato nella sua relazione di consulenza:

*«Allo stato, non è possibile accertare se vi siano difformità rispetto al titolo abilitativo alla costruzione in quanto non sono stati reperiti atti progettuali presso l'archivio comunale (Allegato 21) pertanto ne consegue che, allo stato, non è possibile realizzare una verifica circa la conformità al titolo edificatorio e nelle more si deve considerare il fabbricato regolare».*

Ora si osservi che i puntini all'inizio del riportato nella versione dello scrivente non ci sono! I puntini in mezzo al virgolettato, che lasciano intendere un *omissis* di diverse parole, in realtà omettono solo la dicitura «(Allegato 21)»!!

Risulta quantomeno strano l'omissis di una sola parola!

Se si osserva l'Allegato 21 della succitata CTU, si rinviene la prova lampante che lo scrivente ha già fatto tutto quanto in suo potere in ordine all'analisi della regolarità urbanistica commessa attraverso il quesito n. 8 dal giudice adito. Infatti l'allegato 21 è la comunicazione con cui il competente ufficio tecnico comunale del Comune di Lappano comunica al CTU che « **nei propri archivi non risultano esserci documenti inerenti l'edificio residenziale in oggetto** »!!!

Alla luce di tale attestazione il CTU non ha avuto altra scelta che trarre le conclusioni già riportate nella Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Lo scrivente giungeva, infatti, a tali considerazioni sulla scorta di valutazioni sulle norme e sui regolamenti edilizi (come suggerito, due mesi dopo, dal Professionista Delegato alla Vendita).

Infatti a norma dello strumento urbanistico in vigore, Piano di Fabbricazione, dal 1985 fino al 2018 dato che è in corso l'approvazione del Piano Strutturale Associato (adottato nel 2013), il fabbricato in parola non avrebbe alcun requisito perché ne potesse rimanere in piedi pietra su pietra. Questi infatti non ha nessun requisito riscontrabile fra quelli richiesti, e riportati in Allegato 22 alla CTU. Basti pensare al lotto minimo di 6'000 metri quadri. Tuttavia anche in questa banale valutazione, riportata a titolo semplificativo e non esaustivo, in assenza di progetto non si può emettere un "responso" di demolizione in quanto il lotto dell'epoca poteva esser stato molto maggiore.

**La regolarità del fabbricato si valuta in base alla norma dell'epoca di edificazione.**





Non è possibile farlo successivamente, o in modo retroattivo. Basti pensare alla norma antisismica che demanda a decreti ministeriali successivi la regolarità dei sistemi costruttivi. È impensabile, infatti, che una costruzione di molti anni addietro possa risultare idonea ai sistemi costruttivi normati nel 2018 che all'epoca non esistevano.

Come avrebbe potuto adeguarsi ?!

Appare invece corretto il principio giurisprudenziale secondo cui, se una costruzione rispetta tutte le norme all'epoca di costruzione ed è terminata regolarmente la pratica edilizia, questa dovrà esser considerata regolare anche in seguito, nonostante possano cambiare le disposizioni normative regolanti la materia.

Pertanto nel caso di specie si deve far riferimento alla legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 ed alla cosiddetta legge "Ponte" del 6 agosto 1967 n. 765 (GU n. 218 del 31 agosto 1967) che, com'è noto, all'art. 10 modifica l'art. 31 della succitata legge del 17 agosto 1942 n. 1150 con l'estensione della necessità del titolo abilitativo dai soli «centri abitati ed ove vi sia il piano regolatore comunale» all'intero «territorio comunale».

Ne consegue che fuori dal centro abitato, come nelle zone agricole in esame, di un comune senza piano, dato che il comune di Lappano se ne è dotato solo nel 1985 (Allegato 22), per fare una costruzione non era necessario alcun titolo abilitativo. Pertanto appare evidente che qualsiasi costruzione risulta in regola fintanto che è stata iniziata prima del 1 settembre 1967.

Appare evidente che per valutare la regolarità del fabbricato, in ordine alle succitate disposizioni normative, sia quanto meno necessario il tempo di costruzione.

Lo scrivente a tal proposito ha esperito un'approfondita indagine, come precisato nel capoverso successivo di quello riportato dal Delegato.

Infatti è stato acquisito, in Allegato 9, il titolo di proprietà ove è stato dichiarato che il fabbricato è stato realizzato prima del 1 settembre 1967.

Lo scrivente ha acquisito (Allegato 9) anche gli atti di provenienza del bene dove, nel 1982, ove si dichiarava l'esistenza dei fabbricati e nel 2002 si dichiarava che gli stessi erano antecedenti al 1 settembre 1967.

**Ciò implica la regolarità del fabbricato.**





Allo stato lo scrivente non ha alcun elemento atto a smentire le dichiarazioni rese al notaio. Inoltre è plausibile che diversi intervenuti in tali atti siano deceduti.

Tuttavia, lo scrivente al fine di verificare tutto ciò ha anche esperito un'analisi dalle foto aeree disponibili presso gli enti pubblici da cui risulta la presenza del fabbricato negli anni 1989 e 1978. Ciò non prova l'esistenza in modo assoluto al 1 settembre 1967 ma corrobora ulteriormente – come precisato nel capoverso successivo a pag. 24 della consulenza – quanto riportato negli atti notarili di cui all'Allegato 9 della consulenza stessa.

Infine a partire dal capoverso successivo il Delegato risconta (pag. 26, ma in realtà comincia da pag. 25 ove vi sono anche degli stralci delle foto aeree di cui sopra) l'altro capoverso denunciato che, stavolta, ricopia integralmente:

*“Analogamente anche la presenza di tettoia per ricovero attrezzi poggiata sul muro di sostegno ed il box in metallo non possono esser considerati abusivi. Inoltre siffatte opere costituirebbero un abuso edilizio essendo opere poggiate al suolo e riconducibili fra quelle previste agli artt. 6 e 6bis del d.P.R. n. 380/2001 s.m.i. e ad opere in deroga dalle norme antisismiche (legge n. 1086/1971 s.m.i.) secondo la D.G.R. n. 330/2011 della Regione Calabria. Infine si precisa che l'assenza di pratiche edilizie comporta l'assenza di qualsivoglia dichiarazione o certificazione di agibilità o abitabilità”.*

Di siffatto capoverso si deve riscontrare una contraddittorietà fra il primo ed il secondo periodo. Il primo dice che le opere non risultano abusive in ordine allo stesso principio del fabbricato. Il secondo precisa che risulterebbero abusive in quanto riconducibili agli artt. 6 e 6 bis del d.P.R. n. 380/2001 s.m.i. In verità quest'ultimo periodo risulta contraddittorio in quanto i succitati articoli 6 e 6 bis enumerano le opere in edilizia libera che quindi risultano regolari in ogni caso, in quanto per definizione non necessitano di alcun titolo autorizzativo.

Leggendo tale periodo alla luce del succitato contenuto del d.P.R. n. 380/2001 s.m.i. appare evidente che ci si è imbattuti in un refuso per cui il verbo «*costituirebbero*» avrebbe dovuto essere preceduto da «*non*» ed essere corroborativo del primo periodo, trattandosi di opere minori.

Tuttavia la valutazione non può che restare quella del primo periodo.





## CAPITOLO III

### 3.0) Osservazioni e chiarimenti

Da quanto esposto risulta chiaramente che lo scrivente ha ottemperato integralmente a quanto richiesto dal giudice adito con il quesito n. 8:

**Quesito n. 8:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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;*

Infatti il sottoscritto ha esperito tutte le valutazioni sulla base delle norme e dei regolamenti vigenti riportandoli nella relazione di perizia (già prima di tale richiesta da parte del Professionista Delegato alla Vendita).

In ordine al periodo sbagliato in lingua italiana dal sottoscritto a causa di un refuso, **non** se ne tenga conto e si voglia sostituire il capoverso in parola fra le pagg. 25 e 26:

*“Analogamente anche la presenza di tettoia per ricovero attrezzi poggiata sul muro di sostegno ed il box in metallo non possono esser considerati abusivi. Inoltre siffatte opere costituirebbero un abuso edilizio essendo opere poggiate al suolo e riconducibili fra quelle previste agli artt. 6 e 6bis del d.P.R. n. 380/2001 s.m.i. e ad opere in deroga dalle norme antisismiche (legge n. 1086/1971 s.m.i.) secondo la D.G.R. n. 330/2011 della Regione Calabria. Infine si precisa che l'assenza di pratiche edilizie comporta l'assenza di qualsivoglia dichiarazione o certificazione di agibilità o abitabilità”.*

Con il periodo più snello:

*“Analogamente anche la presenza di tettoia per ricovero attrezzi poggiata sul muro di sostegno ed il box in metallo non possono esser considerati abusivi.*



*Infine si precisa che l'assenza di pratiche edilizie comporta l'assenza di qualsivoglia dichiarazione o certificazione di agibilità o abitabilità".*

Avendo la stessa cura per la risposta al quesito di cui alle pagg. 48 e 49 della consulenza.

In merito alla valutazione di eventuali abusi, per quanto fin qui esperito, ed in assenza di ulteriori elementi lo scrivente non può che riportarsi a quanto già scritto nella relazioni per le ragioni esposte e nella misura che sono state spiegata nella presente.

Tuttavia, pur non essendone causa, avendo risposto ai quesiti al meglio delle proprie possibilità e delle evidenze tecniche risultanti, lo scrivente, in minima parte condivide, le perplessità del Delegato alla Vendita che deve difendersi dalla possibilità che l' "avvocato del diavolo" abbia sottratto dall'archivio del comune il progetto (e sia pronto ad esibirlo per danneggiare il lavoro del Delegato e del Tribunale) e che, contemporaneamente, l'immobile sia successivo al 1 settembre 1967 (o che sia stato realizzato senza progetto o in difformità da esso) e tutti gli intervenuti abbiano successivamente dichiarato il falso davanti al notaio.

Tuttavia siffatta ipotetica situazione esula dell'incarico che il tribunale ha commesso al sottoscritto CTU investendo la sfera dei reati penali.

Infatti lo scrivente CTU non ha alcun ulteriore potere di indagine presso gli archivi comunali secondo i quali non risultano progetti, ma che non precisano che non esistono in quanto potrebbe esser smarrito o fuori posizione.

Per quanto sopra lo scrivente nella misura in cui, in seguito ad ulteriori indagini eventualmente disposte dal Tribunale adito (ordini di esibizione, sequestri o qualsiasi indagine et similia), dovessero venire alla luce nuovi elementi o altri documenti resta fin d'ora a disposizione del Giudice Adito per integrare ed ampliare il proprio elaborato peritale.

*Quanto sopra si riferisce in ordine all'incarico ricevuto, con la più serena coscienza, con assoluta e profonda obiettività e serenità di giudizio ai fini di "Giustizia".*

*Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio Giura di avere Bene e Fedelmente adempiuto alle onorevoli funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere la "Verità" ai fini di "Giustizia".*

Cosenza (CS) li, 14 SETTEMBRE 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Firmato digitalmente da **Ing. Mario FALACE**

**Mario Falace**


  
 Falace Mario  
 ORDINE INGEGNERI COSENZA/20000570780

SerialNumber = 113FLGMRA/8H17D086G  
 e-mail = mario.falace.637934@ingpec.eu  
 C = IT  
 Data e ora della firma: 14/09/2018 15:49:49

Consulenza Tecnica d'Ufficio - **Chiarimenti** - Pagina 8 di 8