

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 287/2016 R.E.

Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

c/



Rende, 29.09.2022

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
RENDE
Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa

Con verbale all'udienza del 20.06.2022 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 287/2016 R.E.I. convocandomi per il conferimento dell'incarico all'udienza del 05.07.2022. In quella data, prestato il giuramento mi vennero posti i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza delle 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 e 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 rispondendo ai seguenti quesito per i beni residui per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 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;*
- 4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piani, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione*

interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona /centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti e aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno 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 al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 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;*
- 10) *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli 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'articolo 557 cod. proc. civ. dell'articolo 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;

- 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;*
- 12) Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;*
- 13 bis) indichi l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni del prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

15) [omissis];

16) Ai fini di quanto in narrativa tenga conto delle consulenze e documentazione già in atti.

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dall'esame del fascicolo d'ufficio è emerso che oggetto di esecuzione nella procedura n° 287/2016 R.E.I. – tribunale di Cosenza è il seguente bene:

unità immobiliare per civile abitazione facente parte di Fabbricato in Comune di Cosenza al Corso d'Italia n° 35 (ora Corso Luigi Fera 87/d) ubicata al quarto piano, corpo C. In catasto al foglio 8, particella 204 sub 66 (ex foglio 8, p.lla 183 sub. 66 e foglio 8 p.lla 134 sub 18) – (cfr. atto di precetto del 05.02.2016 in atti).

All'udienza in cui prestai giuramento fissai la data di inizio delle operazioni peritali per il 15.07.2022 alle ore 16:30 presso il mio studio. A seguito di comunicazione dell'avv. Nadja Alessio, procuratrice degli esecutati, con la quale comunicava l'indisponibilità, per motivi di salute del proprio CTP, per la data fissata, rinviavi con comunicazione a mezzo pec alle parti, la data di inizio delle operazioni peritali al 26.07.2022 alle ore 16:30 (cfr. all. 1).

In data 26.07.2022 presso il mio studio ebbero inizio le operazioni peritali alla presenza dell'avv. Nadja Alessio, procuratrice degli esecutati, assistita dal proprio CTP geom. Francesco Nudo e del sig. ██████████, esecutato per la quota di proprietà di ½ dell'immobile oggetto di procedura.

Le operazioni peritali ripresero in data 09.09.2022 con i rilievi metrici e fotografici eseguiti presso l'immobile oggetto di esecuzione (all. 2).

In occasione dei sopralluoghi il CTP geom. Nudo precisò a verbale:

in data 26.07.2022 - *“ Il fabbricato ha dei problemi relativi alla sanabilità dal punto di vista sismico, già evidenziati all'epoca del rilascio del Nulla Osta del Genio Civile n° 3230 del 31.03.1962 in cui si limitava l'altezza della costruzione a 5 piani compreso il piano terreno, i costruttori successivamente presentarono una nuova istanza in data 17.07.1962 a cui il Genio Civile rispose con nota prot. 22223 del 19.01.1963 esplicitiva delle motivazioni del diniego, dal punto di vista sismico, per l'autorizzazione alla costruzione del sesto e settimo piano”;*

in data 09.09.2022 – “ *ad integrazione del precedente verbale riguardante la nota del Genio Civile 22223 del 19.01.1963 in cui esplicava le motivazioni del diniego alla costruzione del VI e VII piano si specifica che nella stessa si legge – verso gli intervalli di isolamento larghi mt 6, l’edificio può prospettare con larghezza [da intendersi altezza [n.d.r.]] non superiore a tre volte la larghezza degli spazi stessi. Inoltre lo stesso documento precisa che i calcoli statici devono essere redatti in conformità all’art. 12 all. 12. Pertanto il fabbricato in esame ha violato dette prescrizioni”.*

In data 26.07.2022 ho acquisito, per via telematica dal sito dell’Agenzia del territorio, la visura storica dell’immobile oggetto di pignoramento.

3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

3.01 Quesito n° 1.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza delle 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 e 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 rispondendo ai seguenti quesito per i beni residui per cui la documentazione sia valida e completa;

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Relazione Notarile redatta dalla dott.ssa Maria Landolfo – notaio in Castelvetro.

Nel documento si ricostruisce la storia catastale dell’immobile, in particolare si rileva che l’appartamento “in CORSO LUIGI FERA n°87/D riportato nel C.F. di COSENZA al Fl. 8 p.IIIa 204 sub 66, ctg. A3, classe 2, piano 4, metri quadri 104, vani 5, r.c. Euro 322,79 derivante dalla soppressione dell’immobile Fl. 8 p.IIIa 133 sub 66

giusta variazione per modifica identificativo del 21.03.2012 prot. n. CS0073428, generato dalla soppressione dell'immobile al Fl. 8 p.IIIa 134 sub 18 giusta variazione per bonifica identificativo catastale del 17.03.2008 prot. n° CS0127171”.

La documentazione è da ritenersi completa.

3.02 Quesito n° 2.

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

Dai documenti in atti risultano trascritti sull'immobile:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28.12.2016 ai nn. 31107/25282 emesso dal Tribunale di Cosenza e notificato il 17.11.2016 contro [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – gravante sull'immobile al catasto fabbricati del comune di Cosenza al **foglio 8 p.IIIa 204 sub 66 (già ex p.IIIa 133 sub 66 – precedente p.IIIa 134 sub 18)**;

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 09.06.2009 ai nn. 16368/11390 emesso dal Tribunale di Cosenza e notificato il 28.04.2009 [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – gravante sull'immobile al catasto fabbricati del comune di Cosenza al Fg. 8 P.IIIa 133 sub. 66.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 29.07.2008 ai nn. 25145/17928 emesso dal Tribunale di Cosenza e notificato il 28.04.2009 contro [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – gravante sull'immobile al catasto fabbricati dl comune di Cosenza al Fg. 8 P.IIIa 134 sub. 18.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 21.11.2003 ai nn. 28824/4381 con atto notarile pubblico per notar Gervasio Roberto (Cosenza) del 20.11.2003, rep. 77272/8397 per Euro 200.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 100.000,00 [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – gravante sull'immobile al catasto fabbricati del comune di Cosenza al Fg. 8 P.IIIa 134 sub. 18.

3.03 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;

Oggetto di esecuzione è un appartamento, non terreni, per cui non è necessario acquisire la documentazione di cui al quesito. La planimetria catastale dell'immobile è già in atti.

3.04 Quesito n° 4.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piani, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona /centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti e aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Oggetto di esecuzione è un appartamento posto al quarto piano di un edificio in cemento armato composto da piano terra (al quale sono presenti locali adibiti a garage-magazzino), piano rialzato, ulteriori cinque piani più soffitte. L'edificio, identificato dal civico 87/d, è stato costruito nei primi anni 60 ed è collocato all'interno di una corte privata accessibile da Corso Fera.

Le facciate esterne dell'edificio sono ad intonaco e presentano in alcuni punti segni di vetustà e deterioramento.

L'immobile è collocato in zona centrale della città di Cosenza, zona completamente urbanizzata, ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e dotata di tutti i servizi necessari.

L'appartamento oggetto di pignoramento si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, due camere da letto, WC e ripostiglio.

I pavimenti sono in granigliato di marmo, in ceramica in cucina e mezzosegato di marmo nel WC. Il pavimento del WC si presenta in più punti danneggiato. Le pareti sono a intonaco con pittura lavabile, le pareti della cucina e del WC sono parzialmente rivestite in ceramica. I pavimenti dei terrazzi sono in ceramica.

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni in ferro senza vetrocamera. Gli impianti elettrico ed idraulico sono quelli risalenti all'epoca della costruzione. L'impianto di riscaldamento risulta essere non funzionante in quanto scollegato dall'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale.

3.05 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 rilevata difformità : a) se i dati 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile è conforme a quella indicata nell'atto di pignoramento immobiliare del 21.10.2016 a firma dell'avv. Emilia Francesca Arcuri (in atti).

3.06 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;

La planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato attuale. Non è necessarie effettuare alcuna variazione o aggiornamento.

3.07 Quesito n° 7.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Trattando di un appartamento e non di terreno non vi sono previsioni di carattere urbanistico sul bene pignorato.

3.08 Quesito n° 8.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza 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 al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Il fabbricato in cui è collocato l'appartamento oggetto di esecuzione è stato costruito in forza di Licenza di costruzione n. 45 del 26.05.1962 (all. 4) relativa alla costruzione di un fabbricato **di 5 piani**.

La Commissione Edilizia dell'epoca ha espresso, per il rilascio di detta concessione, il seguente parere:

"Approva il progetto per i primi cinque piani compreso il piano terreno e esprime parere favorevole per il 6° e 7° piano"

Nella concessione si fa riferimento ai seguenti nulla osta:

- Nulla osta del Genio Civile n. 3230 del 31.03.1962
- Nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco n° 736 del 09.05.1962

Il nulla osta del Genio Civile n° 3230 del 31.03.1962 (all. 5) contiene una annotazione a penna del 06.04.1962 con la quale si specifica che *"Il nulla osta riguarda il progetto approvato il 19.01.1962 e **ne esclude il settimo e sesto piano**"*.

Nel progetto a firma dell'ing. Pasquale Manfredi depositato presso il Comune di Cosenza (allegato 19.6 CTU arch. Giuseppantonio Tocci – all. 6 della presente consulenza) è presente la tavola Sezioni di Progetto che è utile al fine di individuare correttamente la posizione di piano dell'appartamento oggetto di esecuzione (cfr. fig. 1).

Durante i sopralluoghi è stata rilevata la quota soletta balcone rispetto al calpestio del cortile esterno che è risultata essere pari a 15,80 m. Nel corso dei sopralluoghi è emerso anche che il piano di calpestio del cortile è diverso da quello indicato in progetto. Infatti la quota di calpestio di quello che doveva essere il piano interrato è oggi pressoché coincidente con la quota del cortile.

In figura 1 è riportata la sezione di progetto con le misure rilevate e l'indicazione di piani. Si osserva che risultano cancellati dal funzionario dell'epoca, gli ultimi due piani, che sono quelli non autorizzati, denominati piano sesto e settimo invece di quinto e sesto perché viene conteggiato come piano primo il piano terreno.

SEZIONE A-A

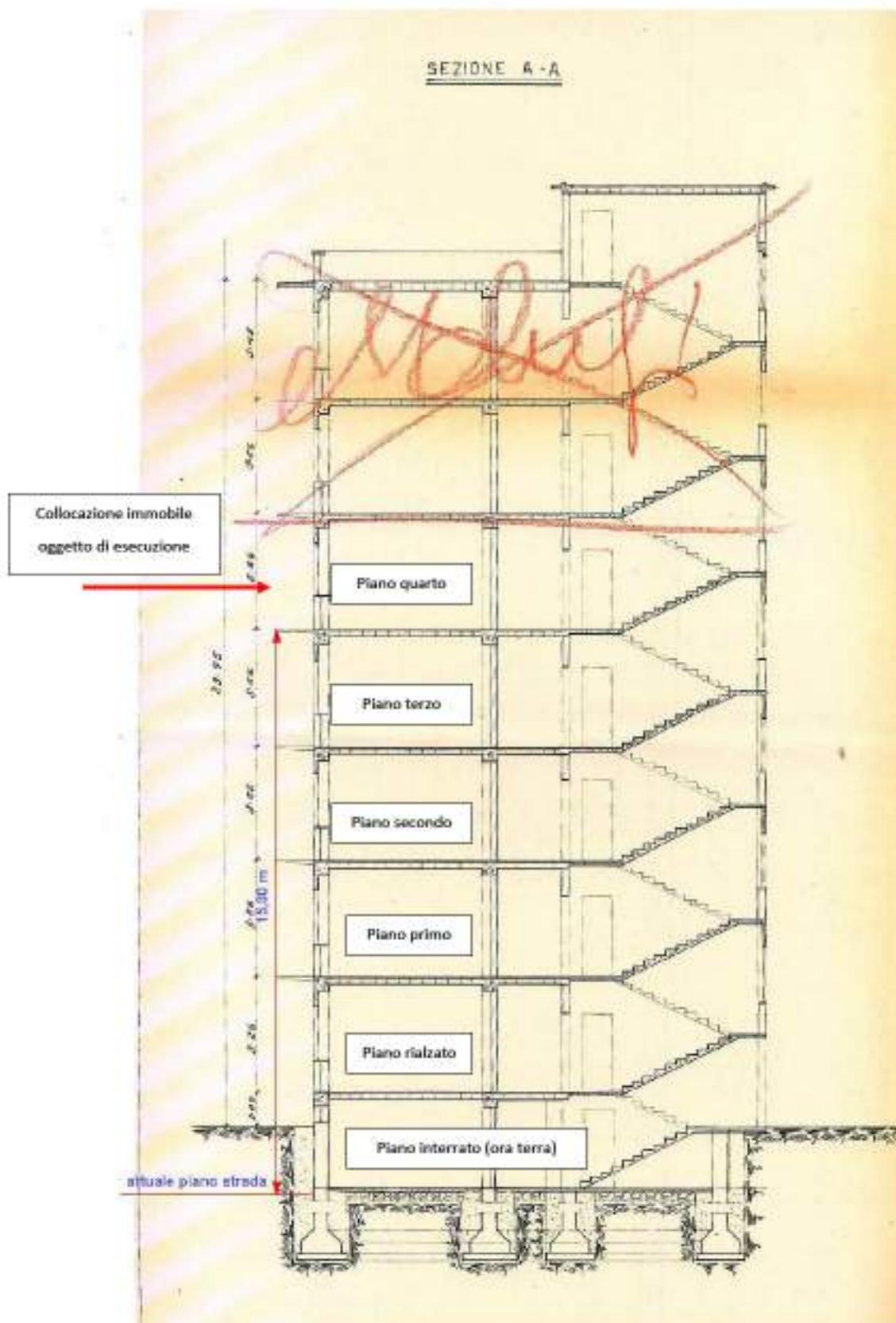


Figura 1: Sezione trasversale progetto edificio con indicati i piani.

Da quanto rilevato e dallo studio della documentazione in atti si evince che l'immobile oggetto di esecuzione è collocato al quarto piano dell'edificio (come indicato catastalmente) e ricade all'interno del volume regolarmente autorizzato con la concessione edilizia n° 45 del 26.05.1962.

L'edificio in cui è collocato l'appartamento degli esecutati è stato però costruito in difformità della concessione edilizia in quanto risulta essere stato realizzato il quinto piano e le soffitte, strutturalmente e volumetricamente non assentite.

È necessario qui valutare le possibilità di sanatoria dell'edificio.

Siamo in presenza di un edificio costruito nel 1962 – data da presupporre certa vista la documentazione in atti - in difformità al permesso di costruire. La difformità consiste nell'aver realizzato, in violazione a quanto specificamente imposto dal nulla osta del Genio Civile, due piani in più rispetto all'assentito. Si tratta di un piano destinato ad abitazione e il piano soffitte.

L'abuso è quindi anche di carattere strutturale oltre che urbanistico.

Dal punto di vista urbanistico la commissione edilizia dell'epoca si era espressa in senso positivo sulla possibilità di autorizzare i piani aggiuntivi, possibilità poi negata dal Genio Civile. Lo strumento urbanistico all'epoca vigente consentiva quindi l'edificazione dei due piani.

Bisogna evidenziare che, al di là delle difficoltà esecutive, la demolizione dei due livelli abusivi porterebbe comunque pregiudizio alla struttura esistente sia per l'alterazione dello schema strutturale dell'edificio esistente sia per le inevitabili vibrazioni a cui verrebbe sottoposta la struttura in caso di demolizione.

In tali condizioni si ritiene possibile operare la cd. fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2001 che recita:

“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizi della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale [...]”

Restano da esaminare gli aspetti relativi alla possibilità della sanatoria strutturale dell'edificio.

La realizzazione dei piani abusivi ha nella sostanza realizzato un edificio di maggiore altezza rispetto a quanto assentito e ha prodotto un incremento di carico rispetto a quello che era previsto essere agente sulla struttura progettata.

Dai documenti in atti non è possibile dedurre quale fosse lo schema di calcolo dell'edificio all'epoca del deposito, ossia se l'edificio fosse stato calcolato per 5 o 7 piani.

Il Genio Civile si esprime sul diniego alla costruzione di un edificio a 7 piani con una nota ricevuta dal comune di Cosenza al prot. n° 22223 del 19.01.1963 nella quale si specifica che:

“ [...] la prevista costruzione non è ammissibile in quanto in contrasto col disposto degli art.li 8 e 12 della legge 25.11.1962 n° 1684 per le seguenti ragioni: verso gli intervalli di isolamento larghi metri 6, l’edificio può prospettare con altezza non superiore a tre volte a larghezza degli intervalli stessi [...]”.

Sulla base delle Norme Tecniche 2018 oggi vigenti l’intervento abusivo che ci occupa, ossia la sopraelevazione di due piani, **se fosse progettato oggi** ricadrebbe nelle condizioni che prevedono l’obbligo della verifica di *adeguamento sismico*. Tali verifiche sarebbero volte a garantire il raggiungimento dei coefficienti sicurezza indicati dalla norme oggi vigenti (punto 8.3 NCT 2018).

Nel caso che ci occupa, essendo la sopraelevazione abusiva coeva alla realizzazione dell’edificio, la possibilità di sanatoria strutturale impone la verifica del rispetto, per la costruzione oggetto di sanatoria, delle condizioni di sicurezza imposte dalla norma dell’epoca e quella oggi vigente.

È evidente che sia altamente improbabile che l’edificio di che trattasi, costruito sulla base delle norme vigenti nel 1962 possa garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza prescritte dalle NCT 2018, più restrittive e più complesse in termini di calcolo di quelle vigenti nel 1962.

In queste condizioni, quindi, il procedimento in sanatoria non potrebbe concludersi positivamente anche in considerazione del fatto che all’interno delle procedure ordinarie non vi è spazio per una sanatoria condizionata alla realizzazione di opere.

In sintesi è possibile sanare la sopraelevazione abusiva solo se si dimostra che l’edificio, nelle condizioni attuali in cui è presente la sopraelevazione, rispetta i criteri di sicurezza dettati dalle norme dell’epoca e dalle più restrittive NCT 2018 **senza dover eseguire alcun intervento di adeguamento o miglioramento sismico**.

La mancata possibilità di sanatoria secondo la normativa antisismica rende impossibile procedere alla cd. fiscalizzazione dell’abuso per come previsto all’art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2001.

Per la sanatoria delle opere abusive, nel caso che ci occupa, non vi è altra strada che procedere alla demolizione e messa in pristino.

La demolizione e messa in pristino dovrebbe essere ordinata dal Comune.

Sul punto non possono non richiamarsi recenti orientamenti giurisprudenziali - confronta *ex multis* la sentenza del Tar Napoli n° 2123.2021, relativa di annullamento di ordinanza di demolizione su interventi abusivi realizzati nel 1962. Tra le motivazioni della sentenza emerge quella secondo la quale quando sia trascorso un lungo lasso di tempo tra la data di edificazione di opere in difformità al titolo assentito l’esercizio

della potestà sanzionatoria richiede una motivazione *rafforzata* (Cons. di Stato Ad. Plen. 8/2017) che dia conto della avvenuta valutazione degli opposti interessi: quello titolare del bene alla conservazione e utilizzazione della *res*, risalente nel tempo, e quello dell'Amministrazione al ripristino dell'assetto del territorio, compromesso dalla presenza in loco dell'abuso.

Appare quindi improbabile che l'Amministrazione possa procedere a comminare un'ordinanza di demolizione per i piani realizzati illegittimamente.

In ogni caso qualsiasi intervento amministrativo, compresa una ordinanza di demolizione emessa dal Comune, deve tutelare la porzione di edificio legittimamente realizzata **in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione.**

Il Bisogna ora analizzare la possibilità di ottenere, per l'appartamento oggetto di esecuzione il certificato di agibilità. Innanzi tutto si evidenzia per l'edificio non esiste il certificato di collaudo, documento necessario per l'ottenimento del certificato di agibilità.

Effettuare oggi per allora le operazioni di collaudo dell'edificio non appare possibile, vista la difformità strutturale del realizzato rispetto al progetto autorizzato. Infatti, per effettuare il collaudo a posteriori deve sussistere la perfetta rispondenza dell'edificio a quanto depositato per l'ottenimento del nulla osta del Genio Civile.

Per quanto sopra non si potrà ottenere il certificato di collaudo dell'edificio in assenza del quale **non è possibile ottenere il certificato di agibilità per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.**

L'assenza del certificato di agibilità non rende però l'immobile giuridicamente non commerciabile e non incide sulla validità dell'atto di compravendita a condizione che lo stesso atto evidenzi che l'acquirente è consapevole del fatto che l'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

È ovvio che la mancanza di certificato di agibilità condiziona la commerciabilità economica del bene, a tal fine, nella valutazione dell'immobile, si terrà conto del pregiudizio economico che comporta per l'immobile oggetto di esecuzione la mancanza di certificato di agibilità.

In sintesi l'immobile può ritenersi vendibile in sede di vendita forzata.

3.09 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;

L'immobile è vendibile in un unico lotto.

3.10 Quesito n° 10.

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione 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'articolo 557 cod. proc. civ. dell'articolo 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;

L'immobile è pignorato per l'intero.

3.11 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;

L'immobile è occupato dagli esecutati, coniugi conviventi.

3.12 Quesito n° 12.

Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile è occupato dagli esecutati, coniugi conviventi.

3.13 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 di servitù) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

Sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri.

3.14 Quesito n° 13 bis.

indichi l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le spese condominiali ammontavano all'anno 2019 a Euro 40 mensili. Alla data del 17.05.2019 il debito condominiale a carico degli esecutati ammontava a € 643,30. Non si ha notizia della situazione debitoria degli esecutati nei due anni antecedenti alla data di redazione della presente perizia.

3.15 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 operando le opportune decurtazioni del prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Criteri di stima:

la stima del valore commerciale del bene oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti nella stesa zona sul libero mercato immobiliare.

Le superficie commerciale dell'immobile verrà calcolate sulla base della planimetria di rilievo (All.7) redatta sulla base delle misure rilevate nel corso del sopralluoghi.

Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti. Per le superfici accessorie si utilizzeranno i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- Balconi: 35% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 10%

Analisi di mercato: per la determinazione del valore immobiliare sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it).

Sono stati ricercati atti di compravendita di beni simili venduti nella stessa zona ed è stata consultata la banca dati dei valori immobiliari dichiarati disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Sono state ricercate anche le offerte immobiliari per immobili simili collocati nella stessa zona.

Adeguamenti e correzioni alla stima: si applicherà l'abbattimento forfetario del 15% del valore stimato dell'immobile per tener conto del fatto che l'immobile è **privo di certificato di agibilità**. Si applicherà l'ulteriore abbattimento del 15% del valore stimato per tener conto che la vendita in sedi di esecuzione immobiliare è priva di garanzia per vizi.

3.15.01 Risultati dell'analisi di mercato.

Cosenza Corso Fera

Valori OMI

Cosenza - Zona Centrale - Codice zona B1

abitazioni civili - stato conservativo normale: min 990€/mq – max 1.450 €/mq

abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: min. 810 €/mq – max 1.200 €/mq

Valori Borsino Immobiliare:

Zona Centrale

abitazioni stabili di prima fascia: min 1.129 €/mq – med. 1.317 €/mq - max 1.506 €/mq

abitazioni stabili di seconda fascia: min 763 €/mq – med. 918 €/mq - max 1.073 €/mq

Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati negli atti di vendita:

Abitazioni:

data	Categoria Catastale	Superficie [mq]	Valore dichiarato	valore al mq
gen-22	A3	90	80.000,00 €	888,89 €
gen-22	A3	109	96.000,00 €	880,73 €
gen-22	A3	120	115.000,00 €	958,33 €
gen-22	A3	49	40.000,00 €	816,33 €
gan 2022	A2	98	135.000,00 €	1.377,55 €
gen-22	A3	118	110.000,00 €	932,20 €
feb-22	A3	105	95.000,00 €	904,76 €
feb-22	A3	93	70.000,00 €	752,69 €
feb-22	A3	115	70.000,00 €	608,70 €
feb-22	A3	78	47.048,00 €	603,18 €
feb-22	A2	170	123.000,00 €	723,53 €
mar-22	A3	95	50.000,00 €	526,32 €
mar-22	A3	69	46.000,00 €	666,67 €
mar-22	A3	67	55.000,00 €	820,90 €
apr-22	A3	91	40.000,00 €	439,56 €
apr-22	A3	142	125.000,00 €	880,28 €
apr-22	A3	87	62.000,00 €	712,64 €
apr-22	A3	149	132.000,00 €	885,91 €
apr-22	A2	137	82.500,00 €	602,19 €
mag-22	A3	123	115.000,00 €	934,96 €
mag-22	A3	105	105.000,00 €	1.000,00 €
mag-22	A3	142	140.000,00 €	985,92 €
			media	813,74 €

3.15.02 Stima dell'immobile oggetto di esecuzione.

Oggetto di esecuzione è la piena proprietà di un appartamento sito in comune di Cosenza alla via Corso Fera, 87/d. è allibrato al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al:

Foglio 8, Particella 204, Subalterno 66 – Zona Censuaria 2 – categoria A3 – classe 2 – consistenza 5 vani – rendita 322,79 Euro – Superficie totale 104 mq – superficie escluse le aree scoperte 100 mq

Superfici da rilievo:

- superficie calpestabile:
 - o coperta 83,34 mq
 - o terrazzi 13,39 mq
- superficie commerciale:
 - o coperta 101,29 mq
 - o terrazzi 13,39 mq

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra introdotti si ha la superficie commerciale:

$$S_c = 101,29 \text{ mq} + 0,35 \times 13,39 \text{ mq} = 105,98 \text{ mq}$$

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima, compravenduto nella stessa zona è pari a 950,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

$$V = 105,98 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = 100.681,00 \text{ €}$$

A tale valore va applicato, come detto, l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto del fatto che **l'immobile è privo del certificato di agibilità.**

Il valore residuo è quindi pari a:

$$V = 100.681,00 \text{ €} - 0,15 \times 100.681,00 \text{ €} = 85.578,85 \text{ €}$$

a tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

$$V = 85.578,85 \text{ €} - 0,15 \times 85.578,85 \text{ €} = 72.742,02 \text{ €}.$$

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=72.740,00 € (diconsi euro settantaduemilasettecentoquaranta/00)

4.01 Conclusioni.

Oggetto di esecuzione è la **piena proprietà** di un appartamento sito in Cosenza al Corso Fera 87/d – **privo di certificato di agibilità/abitabilità.**

L'appartamento è allibrato al catasto al:

Foglio 8, Particella 204, Subalterno 66 – Zona Censuaria 2 – categoria A3 – classe 2 – consistenza 5 vani – rendita 322,79 Euro – Superficie totale 104 mq – superficie escluse le aree scoperte 100 mq.

L'appartamento è collocato al quarto piano di un edificio in cui i piani quinto e sesto (soffitte) sono stati costruiti in difformità a quanto assentito da parte del Genio Civile.

La difformità riscontrata per ciò che concerne gli aspetti strutturali, non è oggi sanabile.

Tuttavia, **l'appartamento oggetto di esecuzione è all'interno della porzione di edificio regolarmente assentita** (quarto piano).

Nelle condizioni generali dell'edificio non è però possibile ottenere, per mancanza di collaudo strutturale dell'intero fabbricato, la certificazione di agibilità per l'immobile, né per l'appartamento oggetto di esecuzione.

L'assenza del certificato di agibilità non rende l'immobile giuridicamente non commerciabile e non incide sulla validità dell'atto di compravendita a condizione che lo stesso atto deve evidenziare che l'acquirente è consapevole del fatto che l'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

La mancanza di certificato di agibilità condiziona però la commerciabilità economica del bene.

Per tener conto del pregiudizio economico che comporta per l'immobile oggetto di esecuzione la mancanza di certificato di agibilità è stato applicato un abbattimento del valore dell'immobile.

Il prezzo a base d'asta del bene è stato quindi stimato essere pari a:

V=72.740,00 € (diconsi euro settantaduemilasettecentoquaranta/00).

Rende, 29.09.2022

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Elenco allegati:

Allegato 1: Comunicazioni operazioni peritali

Allegato 2: Verbali di sopralluogo

Allegato 3: Planimetria catastale

Allegato 4: Denuncia di nuova costruzione – Licenza di costruzione

Allegato 5: Nulla Osta Genio Civile e precisazioni

Allegato 6: Sezioni di progetto

Allegato 7: Planimetria di rilievo

Allegato 8: Fotografie

Sommario

1.0	Premessa	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	4
3.0	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.	5
3.01	Quesito n° 1.	5
3.02	Quesito n° 2.	6
3.03	Quesito n° 3.	7
3.04	Quesito n° 4.	7
3.05	Quesito n° 5.	8
3.06	Quesito n° 6.	8
3.07	Quesito n° 7.	8
3.08	Quesito n° 8.	8
3.09	Quesito n° 9.	13
3.10	Quesito n° 10.	14
3.11	Quesito n° 11.	14
3.12	Quesito n° 12.	14
3.13	Quesito n° 13.	14
3.14	Quesito n° 13 bis.	15
3.15	Quesito n° 14.	15
3.15.01	Risultati dell'analisi di mercato.	16
3.15.02	Stima dell'immobile oggetto di esecuzione.	17
4.01	Conclusioni.	18
	Elenco allegati:.....	20