

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 236/99 R.Es. F.B.S. S.p.A. c/

RELAZIONE TECNICA

In riferimento all'Atto di espropriazione immobiliare di cui sopra, lo scrivente Ing. Andrea Campolongo, nominato esperto stimatore dal g.e. del Tribunale di Cosenza, dott.ssa Nicoletta Curci in data 19.03.2007, relaziona quanto segue:

1. si è provveduto, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.(**Allegato A**): estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni inerenti all'immobile pignorato, relativamente ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, valutandone la completezza e l'idoneità;

per i quesiti di cui ai punti 2, 3, e 4 non si sono verificate alcune delle ipotesi di mancanza od inidoneità della documentazione riguardante i beni pignorati.

5. Per ciò che attiene alla descrizione di tali beni pignorati, il giorno 12.04.2007 alle ore 10:45 (vedasi verbale di sopralluogo - **Allegato B**), il sottoscritto Ing. Andrea Campolongo, nato a Cosenza il 02.10.1973, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col numero 3447, si è recato in via S. Sebastiano,43 (ex via Palmiro Togliatti, 43) nel Comune di Fagnano Castello (CS) presso l'abitazione del Sig. _____, per effettuare il sopralluogo degli immobili di proprietà dello stesso, oggetti della suddetta espropriazione immobiliare, distinti al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, particella 370 sub 5 (magazzino), 6 (piano primo), 8 (piano terzo).

In seguito al necessario accesso allo stesso, lo scrivente ha potuto notificare quanto segue:

Il fabbricato, ultimato nel 1974, ha autorizzazione a costruire (**Allegato 1**) rilasciata dall' Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 20 Giugno 1968 a firma dell'ing. Gabriele Croppi, in capo a _____ (padre dell'esecutato), e licenza di costruzione edilizia n° 33 del 29 Luglio 1968 (**Allegato 2**), rilasciata dal Comune di Fagnano Castello (CS),

sempre in capo a (padre dell'esecutato). Sono stati reperiti, inoltre, a firma del geom. Francesco Mazzei, la relazione tecnica del progetto per la realizzazione del fabbricato datata 4 maggio 1968 (**Allegato 3**), ed i disegni in scala 1:100, vistati dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 20 Giugno 1968 (**Allegato 4**).

Tale fabbricato è destinato a civili abitazioni e realizzato con struttura in calcestruzzo armato. L'opera non insiste su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali né è gravata da vincolo storico o artistico o architettonico o paesistico o ambientale.



Fotografia n° 1: facciata posteriore dello stabile

L'edificio, dotato di impianto elettrico, senza autoclave né ascensore, è formato da un piano terra rialzato più altri tre piani. A piano strada, sono presenti locali magazzino.

Esternamente si presenta in un generale degradato stato di conservazione; l'intonaco ruvido, del quale è rivestito, presenta evidenti segni del tempo. I piani superiori risultano allo stato rustico, con i mattoni a vista, non intonacati. Mancano anche le ringhiere ad alcuni balconi.



Fotografia n° 2: balcone murato e senza ringhiera



Fotografia n° 3: terrazza rustica e senza ringhiera

Gli infissi delle finestre dei vani scale, nonché quelli del portone d'ingresso sono in alluminio anodizzato color oro, così come lo stesso portoncino d'ingresso nello stabile e le ringhiere delle scale.

Gli immobili in questione, disabitati ed in evidente stato di abbandono, censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza al foglio n° 7, particella 370 sub 5 (magazzino), sub 6 (appartamento) sub 8 (appartamento), del Comune di Fagnano Castello (CS), sono posti rispettivamente al piano strada (magazzino), al piano terra rialzato ed al piano secondo.

NOTA: Sull'atto di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario Dott.ssa Adriana Meringolo in data 05.11.1999, i suddetti immobili sono descritti come posti rispettivamente a piano terra (particella 370 sub 5 (magazzino)), piano 1 (particella 370 sub 6 (appartamento)), piano 3 (particella 370 sub 8 (appartamento)).

Il magazzino (foglio n° 7, particella 370 sub 5) è composto da due locali molto ampi, divisi e comunicanti, per una superficie complessiva di 100,00 mq. È dotato di impianto elettrico e di impianto idraulico. Le pareti sono in cemento non rivestite, così come il pavimento. L'altezza degli ambienti è di 4,00 m circa. In essi vi si accede sia dalla strada che dall'interno dell'edificio, attraverso le scale.



Fotografia n° 4: ingresso del magazzino posto a piano terra



Fotografia n° 5: interno del magazzino



Fotografia n° 6: interno del magazzino – in fondo a sinistra si nota l'accesso all'altro vano



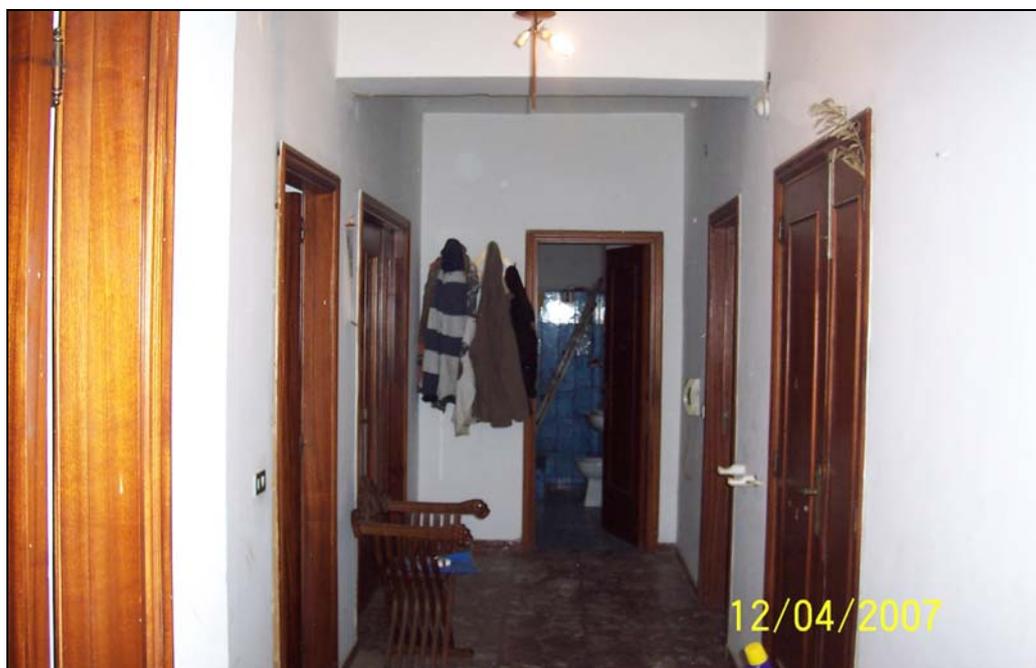
Fotografia n° 7: altro vano all'interno del magazzino

L'appartamento posto al piano terra rialzato (foglio n° 7, particella 370 sub 6), è dotato di porta d'ingresso in legno, non blindata;



Fotografia n° 8: porta d'ingresso dell'appartamento del piano terra - rialzato

risulta essere composto da un corridoio al quale si accede direttamente dalla porta d'ingresso (nella seguente fotografia tale porta è la prima a destra),



Fotografia n° 9: il corridoio - la prima porta a destra è quella d'ingresso

lungo il quale si trovano un ampio salone, i cui muri denunciano presenza di umidità, dotato di terrazza,



Fotografia n° 10: salone - sui muri a destra si nota la presenza di macchie d'umido

un piccolo vano dotato anch'esso di terrazza,



Fotografia n° 11: piccolo vano con terrazza

una cucina abitabile dotata di caminetto,



Fotografia n° 12: la cucina - particolare del caminetto

due camere da letto, di cui una matrimoniale



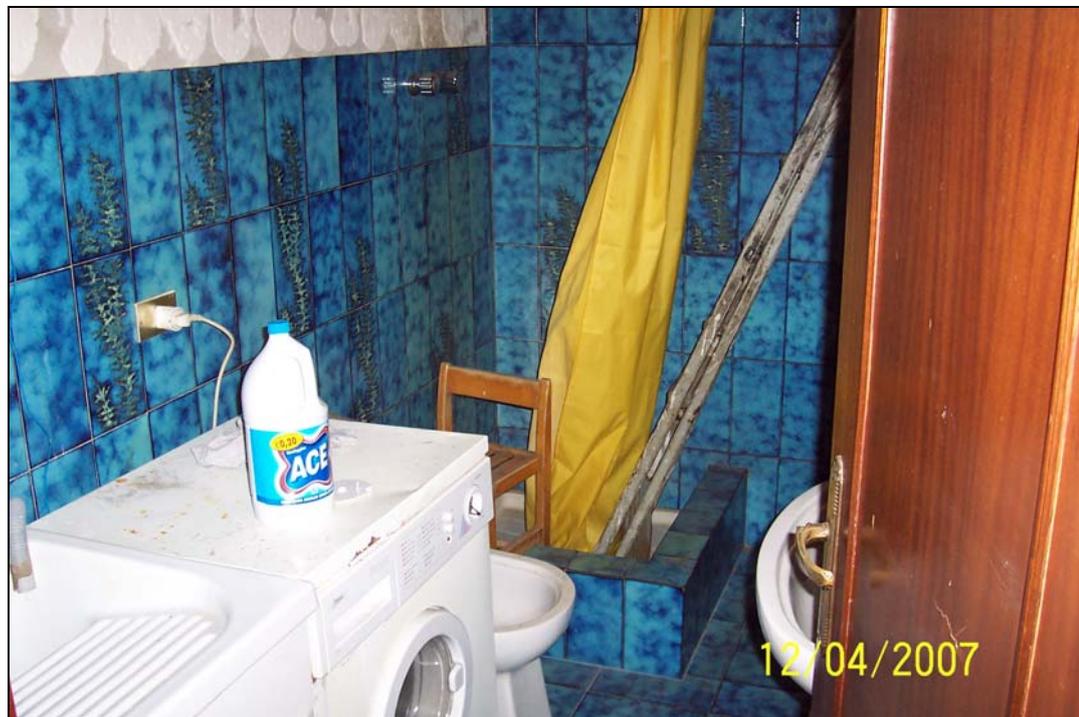
Fotografia n° 13: camera matrimoniale

ed una singola;



Fotografia n° 14: camera da letto singola

due bagni, uno dotato di una piccola finestra, lavatoio a pozzo e piatto doccia, oltre a lavabo, wc e bidet, nel quale manca, quasi per intero, una fila di piastrelle di rivestimento, per come visibile nella seguente fotografia:



Fotografia n° 15: bagno - è visibile la mancanza di alcune piastrelle

l'altro bagno, cieco, è dotato di una piccola vasca da bagno a seduta oltre che di lavabo e wc.



Fotografia n° 16: il bagno cieco

Tale servizio è stato ricavato successivamente, dividendo un ambiente precedentemente unico per ottenere un'altra stanza adibita, ora, a ripostiglio.

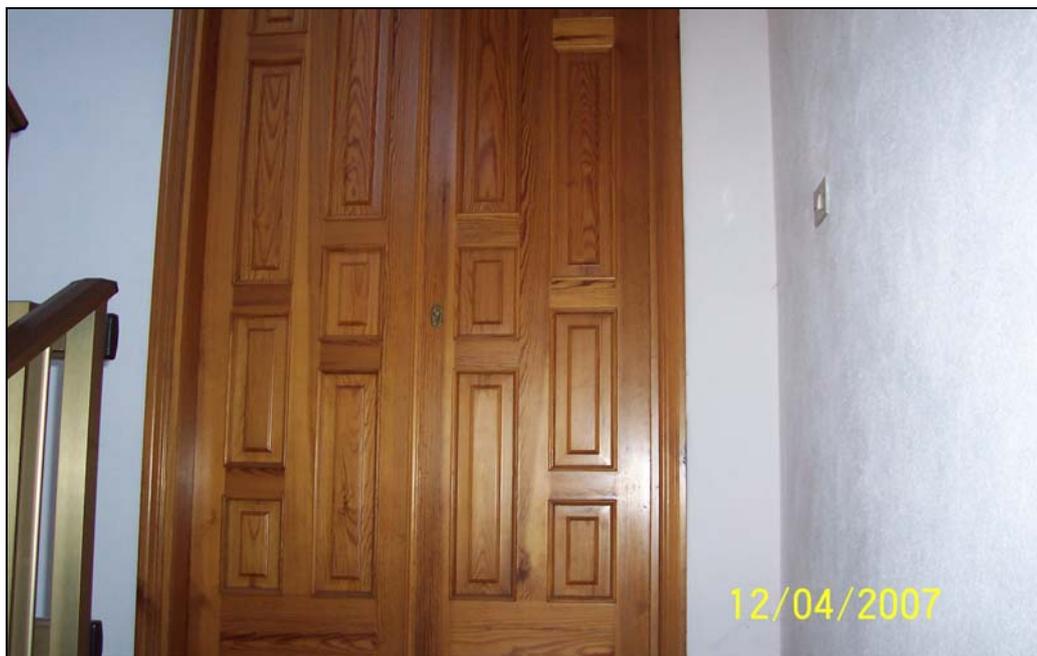
Tale stanza è pavimentata con piastrelle e provvista di finestra.



Fotografia n° 17: il vano ricavato successivamente

L'appartamento, comprese le terrazze, occupa una superficie di circa 200 mq. Gli infissi sono in legno, così come le persiane alla romana delle finestre e dei balconi; le porte sono in legno tamburato. Tutto l'appartamento risulta pitturato di bianco; tale pittura è, in alcune zone, da ripristinare. La pavimentazione, ad eccezione dei bagni e del ripostiglio, è in segato di marmo, conservato abbastanza bene.

L'appartamento posto al secondo piano, anch'esso con porta d'ingresso in legno non blindata,



Fotografia n° 18: porta d'ingresso dell'appartamento sito al secondo piano

risulta essere completamente rustico. Sul pavimento è evidente la sola presenza del solaio, l'interno non è stato diviso in ambienti. Le pareti sono in mattoni. La superficie è di circa 200 mq.



Fotografia n° 19: interno dell'appartamento sito al secondo piano



Fotografia n° 20: interno rustico

Sono predisposti gli allacci idrici.

Per tali immobili, interessati dall'esecuzione, è stata presentata domanda di condono edilizio, più precisamente la n° 5219 del 26.09.1986.

Nel dettaglio trattasi di richiesta di condono per un vano al piano rialzato e per l'intero appartamento al piano secondo.

Tale domanda è stata accolta ed è stata concessa dal Comune di Fagnano Castello (CS) la sanatoria n° 11, protocollo n° 3930 del 02.10.2006, n° 106 Cron. del Registro.

Tutta la documentazione che è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Castello (CS) in merito alla domanda di sanatoria n° 5219 del 26.09.1986, nonché la domanda stessa, è raccolta, ordinata cronologicamente, nell'**Allegato 5**. Per quanto riguarda il sub 5 (magazzino) della particella 370, foglio 7 del suddetto Comune, non è stata fatta domanda di condono edilizio ed a riguardo nulla è reperibile presso il suddetto Ufficio Tecnico.

La proprietà di tale immobile è comunque accertata dalla:

- relazione notatile ventennale a firma del Dott. Luigi De Santis, Notaio in Spezzano della Sila (CS), del 06/12/1999 (**Allegato 6**);

- nota di trascrizione del Ministero delle finanze contenuta nella già citata documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (**Allegato A**).
6. E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, ed è stata rilevata come unica difformità, ininfluenza sia ai fini dell'identificazione che della individuazione dell'immobile, sia ai fini della rappresentazione storica catastale dell'immobile pignorato, che i dati riguardanti l'indirizzo ed il numero civico risultano essere mutati nel corso degli anni per cui, dalla vecchia dicitura di "Via P. Togliatti, 43, si è oggi arrivati a quella di" "Via S. Sebastiano, 43"; tale difformità è stata trasmessa alla Cancelleria del Tribunale di Cosenza con una comunicazione dello scrivente ed ivi depositata in data 19.04.2007 (**Allegato 7**).
 7. Non sono state riscontrate irregolarità catastali (sub specie di: voltura a nome dei debitori esecutati; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata).
 8. L'immobile risulta essere inoccupato.
 9. Come titolo legittimante il possesso e la detenzione del bene è stato possibile acquisire la sola relazione notatile ventennale a firma del Dott. Luigi De Santis, Notaio in Spezzano della Sila (CS), del 06/12/1999 (**Allegato 6**).
 10. Come precedentemente già detto, il bene pignorato non insiste su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali né è gravata da vincolo storico o artistico o architettonico o paesistico o ambientale.
 11. Sull'immobile non gravano vincoli o oneri di natura condominiale.
 12. Non vi è esistenza di diritti demaniali o usi civici.
 13. E' stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, accertando la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, in base alla concessione in sanatoria n. 11 rilasciata dal Comune di Fagnano Castello (CS) in data 02 ottobre 2006 con protocollo n.3930 a firma dell'ing. Giacomino Servidio (ultima pagina dell'**Allegato 5**). Non è stato possibile acquisire il certificato di abitabilità/agibilità poiché non richiesto dal proprietario e non in possesso dell'Ufficio tecnico comunale, per come dichiarato, in seguito a mia richiesta, nell'**Allegato 8**.
 14. L'immobile in oggetto non appartiene a più persone.
 15. Non risultano pignorate quote immobiliari indivise.
 16. E' stata verificata la vendibilità in più lotti, essendo quello in esame costituito da due appartamenti, (di cui uno completamente rustico – non completato) e da un locale

magazzino; tale circostanza permette l'eventuale vendita in tre lotti separati, avendo ogni lotto univoci dati catastali; seppur identificati allo stesso foglio e con la stessa particella catastale ma diverso sub., i tre lotti sono diversificati altresì dal numero del piano ove sono collocati. Riassumendo sono così distinti e distinguibili:

- lotto n.1: magazzino posto al piano terra – foglio 7 particella 370 sub 5,
- lotto n.2: appartamento posto al primo piano (*in effetti un piano rialzato*, n.d.r.) – foglio 7 particella 370 sub 6,
- lotto n.3: appartamento rustico posto al primo terzo (*in effetti un piano secondo dopo il rialzato*, n.d.r.) – foglio 7 particella 370 sub 8.

17. **Il valore commerciale dell'intero bene pignorato** (comprendendo quindi due appartamenti di cui uno non completato ed allo stato rustico di circa 200,00 mq ciascuno ed un locale magazzino avente superficie di 100,00 mq), è **determinato in € 182.335,00** (diconsi euro **centottantaduemilatrecentotrentacinque/00**).

Tale stima è stata fatta utilizzando i valori commerciali degli immobili analoghi a quello in oggetto nella medesima zona del suddetto, ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio; in più sono state contattate due Agenzie immobiliari che hanno rilasciato valutazione scritta per immobili con caratteristiche simili e simile ubicazione di quelli oggetto del pignoramento (**Allegato 9**).

18. - **appartamento posto al 1° piano** (*piano rialzato*, n.d.r.), identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza al foglio 7, particella 370 sub 6 del Comune di Fagnano Castello (CS), sito nel suddetto comune in Via S. Sebastiano, 43, di piena proprietà del Signor _____ ; valore di vendita stimato: **€101.670,00** (diconsi **Euro centounomilaseicentosestanta/00**);

- **appartamento posto al 3° piano** (*piano secondo dopo il piano rialzato*, n.d.r.), identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza al foglio 7, particella 370 sub 8 del Comune di Fagnano Castello (CS), sito nel suddetto comune in Via S. Sebastiano, 43, di piena proprietà del Signor _____ ; valore di vendita stimato: **€ 50.835,00** (diconsi **Euro cinquantamilaottocentotrentacinque/00**);

- **locale magazzino posto al piano terra**, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza al foglio 7, particella 370 sub 5 del Comune di Fagnano Castello (CS), sito nel suddetto comune in Via S. Sebastiano, 43, di piena proprietà del Signor _____ ; valore di vendita stimato: **€ 29.830,00** (diconsi **Euro ventinovemilaottocentotrenta00**);

- a) non vi è sottrazione dei costi da sostenersi per alcuna sanatoria in quanto già richiesta ed ottenuta;
- b) nella circostanza in cui nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo si avrà:
€182.335,00 – 15% = €154.984,75
- c) in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario si avrà:
€182.335,00 – 20% = €145.868,00
- d) in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario si avrà:
€182.335,00 – 10% = €164.101,50
- e) **se** la quota dell'immobile non fosse stata del 100% si sarebbe avuto:
€182.335,00 – 15% = €154.984,75

Resta inteso che **non vi è** sottrazione del 15% operata sul valore base di stima poiché la quota dell'immobile è pari al 100%.

Rende, 11.06.2007

Il C.T.U.
Ing. Andrea Campolongo