



TRIBUNALE DI COSENZA



Ufficio Esecuzione Immobiliari

Dott. GIORGIO PREVITE G.E.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Causa Civile n° 240/2014



promossa da



CREDITO COOPERATIVO CENTRO PER LA CALABRIA SOC. COOP.

Contro



Cosenza, lì 07/02/2018



C.T.U.

Dott. Ing. Iliia Maria IAZZOLINO



Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio attinente alla causa civile **n° 240/2014** promossa da CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC.COOP. contro

Premesso

1. Che il giorno 10/02/2017 la sottoscritta *Dott. Ing. Iliia Maria Iazzolino* nata a Cosenza il 24/05/1967 C.F.: ZZL LMR 67E64 D086P; P.I.: 02562050787; regolarmente iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n°2430, con studio in Cosenza alla via Monte San Michele n°30, tel. Fax 0984/71244, e-mail: iliamariaiazzolino@tiscali.it prestava giuramento per svolgere quanto in oggetto ;
2. Che in data 03/03/2017 e 09/03/2017 si recava presso l'Agencia del Territorio di Cosenza (Agenzia delle Entrate ex ufficio del catasto) per far richiesta degli elaborati catastali, quali visure, planimetria dell'unità immobiliare urbana, mappa censuaria degli immobili pignorati, e richiesta di eventuali contratti di locazioni presso l'Agencia dell'Entrate ufficio del registro, necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto;
3. Che in data 04/03/2017 richiedeva al comune di Paterno Calabro (CS), Settore Servizio Urbanistico copia di documenti corredati di elaborati grafici inerente lo stato urbanistico dell'immobile e che le venivano forniti in data 17/03/2017
4. Che in data 20/03/2017 richiedeva a mezzo PEC all'ufficio anagrafe del comune di Paterno Calabro i certificati di eventuali residenti negli immobili oggetto di pignoramento
5. Che in data 10.05.2017 con prot. n°15472 faceva richiesta di accesso agli atti, presso l'ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza, per acquisire i documenti inerenti la Costruzione di un edificio su tre livelli sito nel comune di Paterno Calabro – pratica n. 9803822.
6. Che veniva fissato per il 28/04/2017 il sopralluogo sull'immobile oggetto di pignoramento, inviando la comunicazione di inizio operazioni peritali a mezzo PEC allo studio legale VIVACQUA, rappresentante legale di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP in qualità di creditore procedente e alla sede in Cosenza alla via Falcone n° 168 e alla rappresentante della . , residente presso gli immobili pignorati siti alla c/da Mascaro Pantano loc. Pugliano in Paterno Calabro CS a mezzo raccomandata a/r in qualità di debitore;

della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che comunica la: “*completa disposizione per l'esame peritale dell'immobile sito in Paterno Calabro*”, conseguentemente, la scrivente inviava comunicazione di operazioni peritali alle parti interessate, fissando per giorno 20.10.2017 la data del sopralluogo.

Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate alle ore 15,00 alla presenza dei signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di marito e figlio della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gli stessi per sopraggiunti motivi personali alle ore 15.30 si sono allontanati e di conseguenza il sopralluogo è aggiornato al 24.10.2017 alla presenza del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e successivamente aggiornato al 02.11.2017, e ancora aggiornato al 7.11.2017 e regolarmente chiuso in tale data, sempre alla presenza del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. all. n° [1 verbali.pdf](#)

ciò premesso

la CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa,

presenta la propria

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

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 ogni 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;

risposta

Trattasi di un fabbricato su due livelli più locale seminterrato e sottotetto, costituito da tre unità abitative con accesso separato e contestualmente comunicanti tra di loro, compreso di corte comune, all'interno della quale è allocata una piscina.

E' sito in Paterno Calabro (CS), all. n°3 [inquadramento territoriale.pdf](#), alla c/da Mascaro Pantano (CS) località Pugliano.

Lo studio degli atti evidenzia la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma proc. civ. ovvero, è presente la Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico – Ipotecaria e Catastale Ventennale con data del **26.08.2014** a firma del Dott. Leucio GISONNA, che attesta che gli immobili pignorati siti nel comune di Paterno Calabro alla c/da Pugliano così distinti in catasto, all. n° 6 [visure.pdf](#)

- 1) Fg 11 p.lla 521 sub 5 cat A/2 cl. 1 vani 6,5 Appartamento di tipo civile piano terra, 1° e 2°
- 2) Fg 11 p.lla 521 sub 6 cat A/2 cl. 1 vani 6,5 Appartamento di tipo civile piano terra, 1° e 2°
- 3) Fg 11 p.lla 521 sub 7 cat A/2 cl. 1 vani 6,5 Appartamento di tipo civile piano terra, 1° e 2°
- 4) Fg 11 p.lla 521 sub 8 cat A/2 cl. 1 vani 6 Appartamento di tipo civile piano seminterrato
- 5) Fg 11 p.lla 521 sub 4 area urbana di mq 1.350

sono di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Cosenza, pervenuti con atto di acquisto a rogito Notaio Scornajenghi Italo Alessio del 21.12.2011 rep 6611

Successivamente in data 26.07.2017 la scrivente riceveva a mezzo PEC dalla

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx copia di telegramma in cui si comunica che *“a tutti gli effetti di legge e in riferimento all' atto pubblico del 23/06/2017 repertorio 14114 raccolta 9981, l'immobile di Paterno Calabro non è più nella disponibilità della società scrivente”* (circostanza anticipata telefonicamente dall'avv. Francesca Terzi).

A seguito di tale comunicazione, la sottoscritta ing Ilia Maria Iazzolino in data 20.09.2017 si recava presso l' Agenzia delle Entrate e richiedeva Ispezione Ipotecaria, dalla quale emergeva quanto di seguito descritto:

NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Part. 14882 e Reg. Gen. 17980, Pubblico Ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO, repertorio 14/114 del 23/06/2017, ATTO TRA VIVI:

7. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza il 29.06.2014, trascritto ai nn 19880 R.G. e 15998 R.P. in favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP con sede in Cropani.

8. **COMODATO D'USO** relativamente alla p.lla 521 sub 5 stipulato il 19.10.2014 e registrato a Cosenza alla Serie 3 N. 1681 in data 13.07.2015, quest'ultimo è stato richiesto dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate di Cosenza e rilasciato in data 09.03.2017. all. n° [7 Comodato d'uso.pdf](#)

9. **CONFERIMENTO IN SOCIETA'** ovvero Nota di Trascrizione Reg. Part. 14882 e Reg. Gen. 17980, Pubblico Ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO 14/114 del 23/06/2017 ATTO TRA VIVI: **a favore** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di un Immobile ubicato a Paterno Calabro (CS).

Quest'ultimo punto è emerso da una Ispezione Ipotecaria richiesta dalla scrivente in data 20.09.2017 dopo la comunicazione della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e già narrato al quesito precedente.

All. n° [8 Ispezione Ipotecaria.pdf](#)

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'art. 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;

risposta

E' stata acquisita la mappa censuaria degli immobili pignorati, ovvero il foglio 11 p.lla 521 del comune di Paterno Calabro, altresì per la corretta identificazione dei beni sono stati acquisiti:

- Il foglio di mappa con l'indicazione della particella, all. n° [6a planimetria 521.pdf](#) e l'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni all. n° [6b Elab. planimetrico.pdf](#) dell'intero fabbricato,
- le visure degli immobili all. n° [6 visure.pdf](#);
- la planimetria della p.lla 521 sub 5 all. n° [6c pln cat. sub5.pdf](#)
- la planimetria della p.lla 521 sub 6 all. n° [6d pln cat sub6.pdf](#)
- la planimetria della p.lla 521 sub 7 all. n° [6e pln cat sub7.pdf](#)
- la planimetria della p.lla 521 sub 8 all. n° [6f pln cat sub8.pdf](#)

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 parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi interni ed esterni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e delle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

risposta

In data 20.10.2017, 24.10.2017, 02.11/2017 e 07.11/2017 sono stati effettuati i sopralluoghi sui beni pignorati, necessari per la loro valutazione e che andremo a dettagliare. All. n° [1 verbali.pdf](#).

Gli immobili pignorati sono cinque, ovvero tre unità abitative tutte all'interno di un unico fabbricato che si sviluppano dal piano terra al sottotetto, più un seminterrato collegato da 3 scale interne alle 3 unità abitative e da un ascensore con tre porte più corte circostante di 1350 mq catastali con piscina esterna.

Le varie unità abitative hanno l'accesso separato sulla corte comune racchiusa da una recinzione e da un cancello carrabile. Vi si accede da una traversa di via Salvo D'Acquisto, ma tale indicazione non risulta presso gli uffici comunali, alla contrada Pantano Mascaro località Pugliano in Paterno Calabro (CS), sprovvista di numero civico all. n° [2 docfot.Fabbricato.pdf](#);

Gli immobili pignorati sono così censiti:

- 1) Fg 11 p.lla 521 sub 5 cat A/2 cl. 1 vani 6,5 Appartamento di tipo civile PT 1° e 2° all. n° [2a doc fot sub5.pdf](#);
- 2) Fg 11 p.lla 521 sub 6 cat A/2 cl. 1 vani 6,5 Appartamento di tipo civile PT 1° e 2° all. n° [2b docfotsub6.pdf](#);
- 3) Fg 11 p.lla 521 sub 7 cat A/2 cl. 1 vani 6,5 Appartamento di tipo civile PT 1° e 2° all. n° [2c docfotsub7.pdf](#);
- 4) Fg 11 p.lla 521 sub 8 cat A/2 cl. 1 vani 6 Piano S1 all. n° [2d docfot sub8.pdf](#)
- 5) Fg 11 p.lla 521 sub 4 area urbana di mq 1.350

I livelli del fabbricato, dal seminterrato al sottotetto sono collegati da tre scale poste all'interno di ogni unità abitativa, e le foto che le rappresentano tengono conto dell'effettivo uso dell'edificio, un ascensore con tre aperture, posto al centro del fabbricato, mette in comunicazione i vari piani e anche le varie unità abitative. L'ascensore è ispezionabile dall'interno. all. n° [10 rilievo.pdf](#)

Il fabbricato nel suo complesso è censito in catasto alla p.lla 521, graffato con la corte identificata alla p.lla 521 sub 4, confina a Nord con la p.lla 334 a Sud con la p.lla 587, ad Est con la p.lla 330 e 526 ad Ovest con la p.lla 340.

L'intero corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante in c.a., rifinito esternamente con intonaco a frattazzo e pittura di colore bianco e grigio circondato da una corte di 1350 mq catastali, ove è ubicata una piscina. L'intera corte è pavimentata con mattonelle in cemento, circondata da una recinzione in muratura sormontata da una ringhiera in ferro con siepe di alloro, vi si accede da un cancello telecomandato in ferro.

1) L'unità abitativa in catasto al foglio 11 p.lla 521 sub 5 ove risiede il signor xxxxxxxxxxxx è formata da zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo, più sottotetto. Ha una estensione totale di mq 302 così suddivisi, all. n° [2a doc fot sub5.pdf](#) e all. n° [10b rilievo sub 5.pdf](#)

- Piano Terra 91 mq + mq 30 di porticato
- Piano Primo 91 mq + 16 mq di balconi
- Piano Secondo – Sottotetto- di 58 mq +16 mq di balconi

La zona giorno è composta da un ingresso salone collegato direttamente ad uno studio, un bagno senza vasca e doccia, la zona notte ha due stanze da letto entrambe con bagno interno, la stanza padronale è fornita di uno spogliatoio, il bagno dell'altra stanza è munito di doccia idromassaggio, mentre il sottotetto è un ambiente unico con bagno ad areazione forzata. Vi si accede da un portoncino blindato dalla corte esterna del fabbricato attraverso un porticato. La zona giorno ed il sottotetto hanno pavimenti in ceramica, mentre la zona notte ha pavimenti in legno. La scala di collegamento è rifinita in marmo senza ringhiera. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro e tapparelle, quelli interni sono in legno massello, l'abitazione è dotata di impianto idrico elettrico e termico. I bagni sono rifiniti in marmo e piastrelle. Come già narrato in tale unità abitativa vi risiede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx figlio della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con comodato d'uso stipulato il 19.10.2014 e registrato a Cosenza alla Serie 3 N. 1681 in data 13.07.2015, quest'ultimo è stato richiesto dalla scrivente all'A.E. di Cosenza e rilasciato in data 09.03.2017. all. n° [7 Comodato d'uso.pdf](#)

2) L'unità abitativa identificata catastalmente alla p.lla 521 sub 6, ove risiede e dimora la signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è formata da una zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo ed un sottotetto per un'estensione complessiva di mq 314 mq così suddivisi: all. n° [2b docfotsub6.pdf](#) e all. n° [10c rilievo sub 6.pdf](#)

- Piano Terra 90 mq + 30 mq di porticato

- Piano Primo 90 mq + 30 mq di balconi

- Piano Sottotetto 58 mq + 16 mq di balconi

Il piano terra consta di un ingresso salone, cucina e wc, mentre il piano primo è formato da tre stanze da letto di cui una padronale con cabina armadio e bagno interno, è presente un altro bagno indipendente con doccia. Vi si accede da un portoncino blindato su un porticato rialzato rispetto alla corte del fabbricato. Il piano sottotetto è formato da un unico ambiente con bagno ad areazione forzata. La zona giorno ha pavimenti in ceramica chiara, intervallata da tozzetti, sempre in ceramica ma scuri, bagno in marmo con lavabo, wc e bidet, la zona notte ha pavimenti in legno e bagno piastrellato, il sottotetto presenta pavimenti in ceramica e bagno con piastrelle. La scala di collegamento è rifinita in marmo con ringhiera in legno. Gli infissi esterni sono in legno alluminio con doppi vetri e tapparelle, quelli interni in legno massello, l'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici.

3) L'unità abitativa in catasto alla p.lla 521 sub 7 in uso a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, è formata da un piano terra, un piano primo ed un sottotetto per un'estensione complessiva di mq 298 così suddivisi: all. n° [2c docfotsub7.pdf](#) e all. n° [10d rilievo sub 7.pdf](#)

- Piano Terra 85 mq + 30 mq di porticato
- Piano Primo 85 mq + 30 mq di balconi
- Piano Sottotetto 52 mq + 16 mq di balconi

Il piano terra è composto da ingresso salone, vano cucina e bagno, il piano primo è formato da tre stanze da letto e bagno, il sottotetto praticabile, è formato da un unico spazio con bagno ad areazione forzata. Si accede all'unità abitativa da un portoncino blindato sulla corte circostante, la zona giorno ha pavimenti in ceramica, la zona notte presenta pavimenti in legno. Gli infissi esterni sono in legno alluminio e tapparelle, quelli interni in legno massello, la scala di collegamento è rifinita in marmo senza ringhiera.

4) Il piano seminterrato in catasto alla p.lla 521 sub 8 ha un estensione di mq 268 all. n° [2d docfot sub8.pdf](#) e all. n° [10a rilievo sub 8.pdf](#). Presenta tre accessi esterni attraverso delle porte finestre in alluminio. Delle scale esterne, indipendenti, rifinite in pietra in prossimità di ogni ingresso, collegano il seminterrato al livello superiore della corte e alle varie unità abitative prima descritte. Inoltre sono presenti tre scale interne, non riportate nella planimetria catastale del seminterrato, ma bensì riportate in progetto, ubicate in corrispondenza delle scale di collegamento del fabbricato che in questo modo permettono di sportarsi agevolmente tra i vari piani. Inoltre è presente un ascensore centrale con tre aperture che mette in comunicazione oltre che i piani del fabbricato anche le varie unità abitative.

Nel seminterrato sono presenti tre cucine, tre bagni tre soggiorni, tre ripostigli e tre piccoli sottoscala, e le porte all'interno dei soggiorni, se chiuse, delimitano tre spazi ben precisi in corrispondenza ed in asse alle p.lle sub 5, 6 e 7 prima descritte.

5) La corte circostante il fabbricato è censita in catasto alla p.lla 521 sub 4, ha un'estensione di 1350 mq, è interamente pavimentata con mattonelle in cemento autobloccanti, al suo interno è allocata una piscina circondata da un prato ben curato. L'intera area è recintata con muretto sovrastato da ringhiera e siepe in alloro, vi si accede da un cancello in ferro telecomandato.

Gli immobili descritti sono ubicati alla c/da Mascaro Pantano località Pugliano che dista dal capoluogo di provincia Cosenza 16 Km, e 8 Km dal centro abitato di paterno Calabro, in una zona residenziale disposta lungo l'autostrada SA-RC, poco distante dallo svincolo autostradale, limitrofo alla zona industriale di Piano Lago quartiere di Figline Vegliaturo e Mangone, ove sono presenti svariate attività commerciali che spaziano da negozi al dettaglio a supermercati, a farmacie, ristoranti e bar.

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 indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del beni; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

risposta

Si sono riscontrate difformità tra quanto visionato in sede di sopralluoghi e la descrizione dei beni narrati in pignoramento, difformità riguardanti sia la documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Paterno Calabro (CS) che si descriveranno nel punto successivo, sia la documentazione catastale. Ciò nonostante i dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione del bene.

Quesito n°6:

rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accastamento;

risposta

Sono state rilevate delle difformità tra la documentazione catastale ed i rilievi eseguiti, nello specifico:

- ❖ L'unità abitativa in catasto alla p.lla 521 sub 5, all. n°[11 difformità catastali rilevate sulla particella sub 5.pdf](#) presenta rispetto ai rilievi effettuati le seguenti difformità:

- il piano terra in catasto è formato da salone e cucina mentre nel rilievo vi è un salone soggiorno con studio comunicanti tra di loro e il vano ascensore;
- la zona notte ha un numero di vani uguale a quelli rilevati ma cambiano la dimensione e l'architettura delle stanze da letto, è presente il vano ascensore;
- Il sottotetto catastalmente è rappresentato come un ambiente unico senza bagno e vano ascensore mentre nel rilievo entrambi sono presenti.

- ❖ L'unità abitativa in catasto alla p.lla 521 sub 6 all. n°[12 difformità catastali rilevate sulla particella sub 6.pdf](#) presenta rispetto ai rilievi effettuati le seguenti difformità:

- il piano terra in catasto è formato da salone e cucina divisi da una porta mentre nel rilievo sono comunicanti tra di loro senza porta, oltre alla presenza del vano ascensore;
- la zona notte è leggermente difforme causa una diversa architettura delle pareti divisorie ed è presente il vano ascensore;
- Il sottotetto catastalmente è rappresentato come un ambiente unico senza bagno e vano ascensore mentre nel rilievo entrambi sono presenti.

- ❖ L'unità abitativa in catasto alla p.lla 521 sub 7 all. n°[13 difformità catastali rilevate sulla particella sub 7.pdf](#) presenta rispetto ai rilievi effettuati le seguenti difformità:

- il piano terra in catasto è formato da salone e cucina divisi da una porta mentre nel rilievo sono comunicanti tra di loro senza porta, oltre alla presenza del vano ascensore;
- la zona notte è leggermente difforme a causa di una diversa disposizione delle pareti divisorie, inoltre è presente il vano ascensore;
- Il sottotetto catastalmente è rappresentato come un ambiente unico senza bagno e vano ascensore mentre nel rilievo entrambi sono presenti;

- ❖ Il locale seminterrato in catasto alla p.lla 521 sub 8 all. n°[14 difformità catastali rilevate sulla particella sub 8.pdf](#) presenta rispetto ai rilievi effettuati le seguenti difformità:

- Sugli elaborati catastali non sono indicate le scale che collegano i vari livelli della struttura e non è indicato il vano ascensore, inoltre vi sono tre piccoli locali utilizzati come ripostiglio oltre ai tre sottoscala.

- ❖ La corte circostante in catasto alla p.lla 521 sub 4 all. n° [17 difformità catastali rilevate sulla particella sub 4.pdf](#) presenta rispetto ai rilievi effettuati la realizzazione di una piscina.

Quesito n°7:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

risposta

Lo strumento urbanistico del comune di Paterno Calabro è il Programma di fabbricazione approvato dalla Regione Calabria il 03.05.1994 al n° 4010 e il fabbricato ricade all'interno della zona B1-2. all.n° [15 doc comune paterno.pdf](#)

Quesito n°8:

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n-380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n.47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

risposta

Su richiesta della scrivente il comune di Paterno Calabro (CS) ha rilasciato in data 17.03.2017 prot. N.1460 a firma del Tecnico Istruttore geom. Michele Serra e del Responsabile dell'Area

Tecnica ing. Francesco Mandarino una dichiarazione con allegata copia della documentazione inerente lo stato urbanistico degli immobili in oggetto, ove si illustra che è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 10 del 21.06.1999 a xxxxxxxxxxxxxxxx, all. n°4 [concessione.pdf](#) e all. n° [4a conc elab grafici.pdf](#) e in tale dichiarazione l'ufficio tecnico acclara di non essere in possesso della comunicazione di fine lavori, né tantomeno del certificato di agibilità. all. n° [15 doc comune paterno.pdf](#)

Successivamente in data 09.05.2017 la scrivente ha chiesto alla Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici Servizio Tecnico Regionale, Vigilanza, Controllo OO-PP, Norme Sismiche Settore 2 – Servizio N°7 COSENZA (ex Ufficio del Genio Civile) l'accesso agli atti per estrarre copia, se presente, del progetto strutturale, della relazione a struttura ultimata e del certificato di collaudo relativo al fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare e provvisto di Concessione Edilizia n. 10 del 21.06.1999 rilasciata dal comune di Paterno Calabro.

La Regione Calabria in data 09.06.2017 rilasciava una comunicazione a firma dell'ing. Antonio Cairo, relativa al deposito presso questo settore del progetto originario prot. n°19268 del 18.11.1998 e variante prot. n°4778 del 28.06.2000, dichiarando che: *“non è stato possibile reperire documentazione concernente la relazione a struttura ultimata e il certificato di collaudo”* all. n°5 [Genio Civile.pdf](#), in relazione alla Costruzione di un edificio su due livelli in tre appartamenti siti nel Comune di Paterno Calabro – pratica n.9803822 corredata dalle tavole 1 e 2 all. n° [5a genio civile el. grafici.pdf](#):

Dal confronto dei documenti presenti presso il comune di Paterno Calabro, gli Uffici della Regione Calabria e il rilievo effettuato dalla sottoscritta, emergono che le difformità riscontrate, all. n° [19 differenze rilevate tra il progetto, la variante e il rilievo.pdf](#), consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, una minore superficie calpestabile realizzata al piano secondo – sottotetto- e inoltre una leggera differenza tra le varie le quote di interpiano.

Alla luce di quanto sino ad ora narrato si può affermare che i documenti necessari per ottenere la conformità della costruzione ai progetti presentati sono i seguenti:

- *relazione a struttura ultimata delle opere in cemento armato;*
- *certificato di collaudo statico dell'immobile;*
- *documenti richiesti dal comune di Paterno Calabro* [18 doc comune paterno.pdf](#)
- *certificato di agibilità*

Si precisa che la relazione a struttura ultimata è redatta dal Direttore dei Lavori, è depositata all'ex ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 37 del 31.12.2015 e s.m.i al

termine dei lavori strutturali, corredata dalle prove sui materiali prelevati durante l'esecuzione dei lavori.

Se la relazione a struttura ultimata non è stata redatta, bisogna applicare la normativa vigente in materia di Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 14.01.2008 capitolo 8.3 che stabilisce i metodi per la verifica sismica di un edificio esistente in cemento armato.

Dopodiché effettuati i necessari prelievi dei materiali, effettuate le analisi di laboratorio che restituiscono le caratteristiche dei materiali utilizzati, eseguiti i rilievi geometrici dell'organismo strutturale, rilevati i dettagli costruttivi, si passa alla verifica strutturale dell'edificio e se i risultati risulteranno conformi alla normativa vigente è possibile stilare il certificato di collaudo della struttura ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 38 del 31.12.2015.

La eventuale sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 delle opere non conformi a quanto sino ad ora descritto e gli eventuali costi della stessa possono essere posti pari ad € 15.000,00

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;

risposta

I beni pignorati potrebbero essere venduti in tre lotti, previa rettifica catastale dei beni, nello specifico il frazionamento in tre parti del piano seminterrato per trasferimento diritti e fusione con le restanti parti del fabbricato, fotografando così la rappresentazione grafica dello stato di fatto. La proposta avanzata è già in essere, poiché la particella sub 8 – seminterrato-, come dettagliato precedentemente, ha tre scale che comunicano direttamente con i piani superiori, particelle 521 sub 5, 6 e 7, tre cucine, tre ripostigli, tre bagni, tre soggiorni e tre ingressi separati. Tale rettifica ha un costo di € 50,00*3 = € 150,00 per la presentazione (DOCFA) all'agenzia del territorio ufficio provinciale di Cosenza CATASTO FABBRICATI, più spese tecniche pari a € 950,00 (novecentocinquanta/00) determinate in funzione di quanto stabilito con la tabella allegata alla determina del 13 Agosto del 2007 del Direttore dell'Agenzia del Territorio.

Va altresì corretta la corte circostante con l'inserimento della piscina, quindi va presentato un tipo mappale e i costi sono € 44,00 per l'estratto di mappa, € 65,00 per tributi di presentazione

I livelli sono collegati da una scala interna e da un ascensore.

L'unità immobiliare ha accesso indipendente dalla corte comune in catasto alla p.lla 521 sub 4 di mq 1350, ove è allocata una piscina.

Piena proprietà di: xxx

0xx

III° LOTTO

Immobile per civile abitazione in catasto al foglio 11 comune di Paterno Calabro (CS) p.lla 521 sub 7 cat A/2 cl. 1 vani 6,5 appartamento di tipo civile, piano terra, 1°e 2° costituito da

- Piano Terra formato da salone/soggiorno, cucina e wc;
- Piano Primo, composto da due vani letto e due wc;
- Piano sottotetto praticabile con vano bagno ad areazione forzata;

I livelli sono collegati da una scala interna e da un ascensore

L'unità immobiliare ha accesso indipendente dalla corte comune in catasto alla p.lla 521 sub 4 di mq 1350, ove è allocata una piscina.

Piena proprietà di: xxx. codice fiscale

0xx

IV° LOTTO

Immobile per civile abitazione in catasto al foglio 11 comune di Paterno Calabro (CS) p.lla 521 sub 8 cat A/2 cl. 1 vani 6 appartamento di tipo civile, piano semi interrato costituito da tre cucine, tre soggiorni, tre bagni, tre ripostigli, tutti in un unico ambiente e separati tra di loro dalle porte interne.

L'unità immobiliare ha tre accessi indipendenti sulla corte comune in catasto alla p.lla 521 sub 4 di mq 1350, ove è allocata una piscina.

Piena proprietà di: xxx codice fiscale

xx.

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

Risposta

Non risulta che l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta

non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, sui beni oggetto del pignoramento non gravano diritti demaniali o servitù pubbliche o usi civici da affrancare o riscattare.

Quesito n°13 bis:

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

risposta

considerato che il bene pignorato non è all'interno di un condominio, non vi sono spese straordinarie deliberate e le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile sono quelle relative all'uso a cui sarà destinato. La signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha fatto pervenire alla scrivente, attraverso PEC, le spese di gestione annue dell'immobile che ammontano complessivamente ad € 17.000,00 all. n°9 [docum. xxxxxxxxx.pdf](#)

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 sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla

procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

risposta

L'estimo civile individua due procedimenti nel metodo di stima da adottare per la valutazione degli immobili, nello specifico il metodo **sintetico** e il metodo **analitico**, quello più in uso è il metodo sintetico suddiviso in:

1. **stima ad impressione o a vista**, è il metodo basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato o della zona. Il giudizio di stima è del tipo comparativo con altre unità abitative della zona;
2. **stima storica**, è un metodo basato su trattative precedenti dell'unità abitativa, di solito si tiene conto del solo effetto dell'inflazione. Questo è un metodo che fornisce risultati attendibili nel caso in cui l'andamento del mercato immobiliare nella zona risulta costante;
3. **stima comparativa**, è un metodo di stima basato sulla comparazione o confronto con altre unità o fabbricati della zona, vengono analizzati in modo particolare le analogie o le similitudini tra un fabbricato e l'altro;

L'altro procedimento è il metodo **analitico**, che si basa su una stima particolareggiata ovvero per punti di merito, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La metodologia scelta dalla scrivente per la valutazione degli immobili oggetto di procedimento esecutivo è quella con giudizio di stima sintetico-comparativa.

Si è altresì tenuto conto per addivenire al più probabile valore di mercato ovvero quel valore da attribuire all'immobile in funzione di una compravendita anche

A) dalle caratteristiche estrinseche, esplicitate da:

- **condizioni esterne al fabbricato**: rifinito esternamente, con ampia corte di circa 1350 mq pavimentata con betonelle di cemento, è anche presente una piscina circondata da un prato ben curato, l'area è recintata per l'intero perimetro da muretto sormontato da ringhiera in ferro e siepe di alloro. Le condizioni generali sono di ottima qualità e si nota uno stato di manutenzione costante ed accurato nel tempo.

- **viabilità:** buona, l'immobile è sito su una strada secondaria di c/da Mascaro Pantano, non distante dallo svincolo di Rogliano posta sull'autostrada SA-RC, limitrofo a Piano Lago, zona popolosa e commerciale nelle immediate vicinanze di Rogliano, con buona presenza di altri servizi, quali le poste, sportelli bancari e molte attività commerciali, distante dal capoluogo di provincia 20 Km

B) dalle caratteristiche intrinseche rappresentate da:

- **dalla destinazione d'uso,** abitazione in villa su due livelli distinti in zona giorno e zona notte, più locale seminterrato uso tavernetta e soffitta, ampia corte circostante con piscina;
- **dalla sua composizione,** le unità abitative presentano un'estensione complessiva di mq 302 la sub 5, mq 314 la sub 6, mq 298 la sub 7, composte tutte da zona giorno e zona notte, più un seminterrato ad uso tavernetta già predisposto negli spazi per l'utilizzo alle singole unità abitative, per complessivi 268 mq;
- **dallo stato in cui versa l'edificio in cui sono contenuti gli immobili,** allocati all'interno di un edificio di più ampie dimensioni con ingresso separato, rifiniture di ottima fattura, infissi con vetrocamera, servizi multipli, scale e bagni in marmo, ascensore interno rifinito ed in ottimo stato.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativa alla zona interessata e alle zone che presentano caratteristiche simili, con riferimento ai dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che forniscono valori di mercato a mq variabili da €/mq 780,00 a €/mq 1.250,00 in funzione della tipologia abitativa, alla visione delle quotazioni fornite dal borsinoimmobiliare.it che riporta le indicazioni di mercato relative alle agenzie quali immolo.it e tecnocasa.com, valutando anche in q le zone limitrofe con caratteristiche simili, quali Mendicino, Donnici, Piano Lago e la zona relativa al comune di Figline Vegliaturo e al comune di Mangone che hanno fornito valori di mercato variabili tra € 1.000,00/mq e € 1.200,00/mq. all. n° [16 borsini immobiliari.pdf](#)

Considerate le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche sopra richiamate dell'immobile, vista la documentazione rilasciata dagli Enti competenti, viste le quotazioni OMI e quelle dei borsini immobiliari, visto l'andamento del mercato immobiliare, tenuto conto, come già narrato, che trattasi di quattro unità abitative all'interno di un fabbricato per civile abitazione con ingresso separato e ricordando che il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" fornisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, sul calcolo della superficie commerciale come di seguito dettagliato:

Superfici principali:

- Seminterrati, comprese taverne e locali abitabili con altezza minima di ml 2,40 saranno calcolate al 75%;
- Mansarde e Sottotetti non abitabili con altezza media minima inferiore a ml 2,40 ed altezza minima di ml 1,50 saranno calcolate al 35%;
- Logge, portici e patii saranno calcolati al 10%;
- Giardini, Corti, Cortili, e aree di pertinenza di "Ville e Villini" saranno calcolati al 2%;

determina il valore degli immobili in oggetto secondo lo schema seguente:

VALORE DEGLI IMMOBILI

Immobile 1

Foglio 11 particella 521 sub 5

Piano Terra (mq 91 + 35% mq 30 porticato) *€ 1.200,00 = € 121.800,00

Piano Primo (mq 91 + 25% mq 30 balconi) * € 1.200,00 = € 118.200,00

Piano Sottotetto (mq 59 * 35 % + mq 16 balconi * 25%) *€ 1.200,00 = € 29.580

Totale = € 269.580,00

A detrarre il 15% sommano € 229.143,00

Immobile 2

Foglio 11 particella 521 sub 6

PianoTerra (mq 90 + 35% mq 30 porticato) *€ 1.200,00 = € 120.600,00

Piano Primo (mq 90 + 25% mq 30 balconi) / *€ 1.200,00 = € 117.000,00

Piano Sottotetto (mq 58 * 35% + mq 16 balconi *25%) *€ 1.200,00 = € 29.160,00

Totale = € 266.760,00

A detrarre il 15% sommano € 226.746,00

Immobile 3

Foglio 11 particella 521 sub 7

Piano Terra (mq 85 + 35% mq 30 porticato) *€ 1200,00 = € 114.600,00

Piano Primo (mq 85 +25% mq 30 balconi) / € 1200,00 = € 111.000,00

Piano Sottotetto (mq 53 * 35% + 16 balconi * 25%) *€ 1200,00 = € 27.060,00

Totale = € 252.660,00

A detrarre il 15% sommano € 214.761,00

Immobile 4

Foglio 11 particella 521 sub 8

Piano Seminterrato mq 268*75% * € 1.200,00 = € 241.200,00

Totale = € 241.200,00

A detrarre il 15% sommano € 205.020,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile 5

Foglio 11 particella 521 sub 4 corte circostante

Corte circostante mq 1.350 *2% *€ 1.200,00 = € 32.400,00

Totale = € 32.400,00

A detrarre il 15% sommano € 27.540,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE TOTALE IMMOBILI

Immobile 1 € 269.580,00 +

Immobile 2 € 266.760,00 +

Immobile 3 € 252.660,00 +

Immobile 4 € 241.200,00 +

Immobile 5 € 32.400,00 =

TOTALE € 1.062.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A detrarre il 15% sommano € 903.210,00

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 e il suo prezzo base.

risposta:

si rimanda al foglio riassuntivo all. n°20 [foglio riassuntivo.pdf](#)

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

CONCLUSIONI

1. Dagli atti emerge che il fabbricato è sprovvisto di:
 - a) Relazione a Struttura Ultimata delle opere in cemento armato;
 - b) Certificato di Collaudo Statico dell'immobile;
 - c) Documenti richiesti dal comune di Paterno Calabro;
 - d) Certificato di Agibilità;

