

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

**Esecuzione Immobiliare n. 113/09 + 151/09**

*ad istanza*

**ITALFONDIARIO Spa  
BANCO DI NAPOLI Spa**

*in danno di*

## *Consulenza Tecnica d'Ufficio*

RELAZIONE

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

**IL C.T.U.**

*(dott. ing. Vincenzo Ferrari)*

**Esecuzione Immobiliare n. 113/09 + 151/09**  
*ad istanza*  
**ITALFONDIARIO Spa e BANCO DI NAPOLI Spa**  
*in danno di*  


## RELAZIONE

### PREMESSE

Con provvedimento del 09/11/2009 del Giudice Delegato Dott.ssa Antonella Lariccia, il sottoscritto Ing. Vincenzo Ferrari (n. 499 Albo dei CTU), residente a Rende in Via A. Volta 19/B, veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva sopra descritta, al quale nell'udienza del 20/09/2011, previo giuramento di rito, dal Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Goggiamani, gli venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) *"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. 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 beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondente ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa."*
- 2) *"Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)."*
- 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 (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 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, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali, 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, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città."*
- 5) *"Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato."*
- 6) *"Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate."*
- 7) *"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale."*
- 8) *"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della legge 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 di 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 comproprietari, prevedendo"*

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

- 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."*
- 12) "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale."*
- 13) "Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto."*
- 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)."*
- 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 di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base."*

Esaminati gli atti della procedura, sulla scorta dei dati catastali, in data 07/12/2011 il sottoscritto si è recato nel Comune di Rende, in Via Tintoretto n. 55, presso gli immobili da stimare (Vedi All. 2),

dove alla presenza dell'esecutata Sig.ra  
descritti nell'atto di pignoramento:

si è proceduto alla loro ricognizione, così

- *Un Appartamento di più vani e servizi con annessi soffitte al piano sottotetto e cantina/garage al piano seminterrato, confinante con vano scala e area condominiale. Il tutto è riportato al NCEU del Comune di Rende alla partita 4242 foglio 50 particella 706 sub 3 (appartamento e soffitta); p.lla 706 sub 8 (cantina/garage).*

Dalle visure effettuate, gli immobili pignorati sono risultati così censiti:

- **Appartamento:** *Fg. 50 – p.lla 706 – sub 3 – cat. A/3 – cl. 4 – cons. 5,5 vani r.c. 440,28 (Vedi All. 3-4-5)*
- **Garage:** *Fg. 50 – p.lla 706 – sub 8 – cat. C/6 – cl. 2 – cons. 31 mq = r.c. 115,27 (Vedi All. 3-6-7)*

Riguardo all'abitazione ed alle due soffitte, di cui è dotata l'unità immobiliare pignorata, previo rilevamento planimetrico, si è verificato che allo stato attuale nell'abitazione è stato realizzato un tramezzo di cartongesso nel salone, da cui è derivato un vano in più, ed una delle due soffitte, quella più piccola catastalmente, di larghezza 2,90 m. è risultata più lunga di 3,50 m rispetto alle misure di progetto e catastali (*Vedi All. 8*), mentre nessuna differenza è stata rilevata per il garage.

Ovviamente, per l'abitazione si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale, mentre per la soffitta piccola, anziché prevedere la sanatoria edilizia della maggiore superficie, perché eccessivamente onerosa, si è previsto di fare riportare al futuro acquirente lo stato dei luoghi come risulta negli atti catastali depositati al Comune ai fini del rilascio del certificato di abitabilità (*Vedi All. 12*), prevedendo, quindi, che il futuro acquirente realizzi una parete divisoria di mattoni forati, di costo complessivo di € 500,00 che sarà portato in detrazione al costo di vendita.

Riguardo alla situazione urbanistica dell'immobile pignorato, a seguito delle numerosi varianti presentate, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende in data 24/05/2012 è stata acquisita la seguente documentazione: **concessione edilizia** (ultima) n. 139 del 27/06/1994 (*Vedi All. 9*), **stralcio progetto** approvato – pianta e sezione - (*Vedi All. 10*), **stralcio PRG** (*Vedi All. 11*), **certificato di abitabilità** prot. 357 del 21/04/1995 (*Vedi All. 12*), **atto di convenzione** per la concessione del diritto di superficie alla :

rogato dal Notaio Francesco Falsetti in data 17/05/1988, rep. n. 4682 (*Vedi All. 13*), trascritto il 09/06/1988 n. 178167 RG e n. 13532 RP, e **atto di**

**vincolo** rogato dal Notaio Francesca Zupi in data 23/06/1994, rep. n. 16478 (*Vedi All. 14*), relativo all'utilizzo non residenziale del piano seminterrato.

In definitiva, dalla verifica effettuata della conformità edilizia dell'alloggio, delle soffitte e del garage, é emersa la regolarità degli stessi, compresa la piccola soffitta, laddove il futuro acquirente provvederà ad adeguarla alle risultanze esistenti all'epoca del rilascio del certificato di abitabilità, come già spiegato in precedenza.

Conclusa, quindi, la fase conoscitiva comprendente le ispezioni, le ricognizioni, le acquisizioni documentali presso gli Uffici competenti (Comunali, Catasto e Conservatoria), nelle pagine successive, in risposta ai quesiti formulati, si riportano tutti i dati necessari per la corretta identificazione e consistenza dell'immobile da stimare e il suo valore al prezzo corrente di mercato.

#### **Risposta al 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 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 beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondente ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa."*

In luogo della certificazione storico-ipotecaria ventennale e catastale, agli atti risulta allegata la dichiarazione sostitutiva del Notaio Stefano Camilleri (ai sensi dell'art. 567 c.p.c.), attestante a tutto il 03/07/2009 quanto riportato nelle visure catastali allegate (*Vedi All. 4 e 6*).

Riguardo alla titolarità dei beni pignorati, agli esecutati appartiene il **diritto di proprietà superficiaria** degli stessi, mentre la proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato che ospita gli immobili pignorati appartiene al Comune di Rende, per averla espropriata con decreto del 07/10/1993, trascritto il 05/11/1993 ai nn. 26435 RG e 22721 RP (*Vedi All. 15*).

Con **convenzione edilizia** rogata dal Notaio Francesco Falsetti con atto del 17/05/1988, rep. n. 16478 (*Vedi All. 13*), trascritto il 09/06/1988 ai nn. 178167 RP e 13532 RG (*Vedi All. 17*), e successivo **atto integrativo** dello stesso notaio del 28/09/1993, rep. n. 11.418 (*Vedi All. 18*), trascritto il 16/10/1993 ai nn. 24480 RG e 21058 RP (*Vedi All. 19*), il Comune di Rende, in esecuzione delle delibere n. 1233/83 e 1385/83, ha concesso alla \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ il diritto di superficie sulle aree espropriate ricadenti nell'ambito del 2° piano di zona, in località Sant'Agostino, adottato con delibera C.C. n. 153 del 22/10/1980.

Dalla \_\_\_\_\_ la **piena proprietà superficiaria** degli immobili pignorati è stata assegnata a \_\_\_\_\_, con atto autentificato dal Notaio Riccardo Scornajenghi del 03/08/1995 rep. n. 25201 (*Vedi All. 20*), trascritto il 06/09/1995 ai nn. 20762 RG e 17099 RP (*Vedi All. 21*), all'epoca coniugato in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_, mentre dal 11/01/2000 i due coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni come risulta dall'atto del Notaio Leucio Gissona, rep. 211180 registrato a Cosenza il 31/01/2000, al n. 537 serie I (*Vedi All. 37*), annotato nell'atto di matrimonio (*Vedi All. 38*).

Pertanto, a seguito dei riscontri effettuati, si è trovata piena corrispondenza tra la documentazione prodotta per il pignoramento (relazione notarile in atti) e la situazione reale di proprietà dei beni pignorati.

## Risposta al quesito n. 2

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

Sui beni pignorati e sul terreno su cui sono stati edificati gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 21/12/1993 ai nn. 30247 R.G. e 2386 R.P. (*Vedi All. 22*), per £. 6.611.000.000, favore della CARICAL Spa, contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per la piena proprietà del terreno con entro stante il complesso residenziale.

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 24/09/1997 ai nn. 19678 R.G. e 2180 R.P. (Vedi All. 23) per € 300.000.000 a favore del Banco di Napoli S.p.a., con sede in Napoli, contro  
per i diritti di ½ ciascuno della proprietà superficiaria dei beni pignorati.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 27/03/2009 ai nn. 8130 R.G. e 1369 R.P. (Vedi All. 24) per € 8.400,00 a favore di  
per i diritti di ½ della piena proprietà dei beni pignorati.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 27/03/2009 ai nn. 8131 R.G. e 1370 R.P. (Vedi All. 25) per € 38.000,00 a favore di  
contro  
per i diritti di ½ della piena proprietà dei beni pignorati.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 29/11/2000 ai nn. 23277 R.G. e 17402 R.P. (Vedi All. 26), a favore di  
con sede in  
contro  
per la piena proprietà dei beni pignorati.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 24/06/2009 ai nn. 18517 R.G. e 12795 R.P. (Vedi All. 27), a favore di  
con sede in Milano, contro  
per i diritti pari ad ½ ciascuno della piena proprietà dei beni pignorati.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/11/2009 ai nn. 36850 R.G. e 26114 R.P. (Vedi All. 28), a favore di Banco di Napoli SPA con sede in Napoli, contro  
per i diritti pari ad ½ ciascuno della piena proprietà dei beni pignorati. La presente nota rettifica quella del 09/09/2012 ai nn. 27084 R.G. e 18846 R.P. (Vedi All. 29), per errata attribuzione della quota di proprietà pari 1/1 ciascuno, anziché ½ ciascuno.

- **Negli atti di trasferimento degli alloggi**, in base alla **convenzione del 06/06/1988** (Vedi All. 17), dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la citata convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima.

### Risposta al 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 (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta."*

Presso il Catasto è stato acquisito l'estratto di mappa e, sulla base dei riscontri effettuati, a seguito delle variazioni apportate agli atti catastali, sono state acquisite le visure (Vedi All. 32-34) e le planimetrie aggiornate dei beni pignorati (Vedi All. 33).

#### **Risposta al quesito n. 4**

*"Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali, 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, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città."*

Come già precisato, gli immobili da stimare sono ubicati nel Comune di Rende, in Via Tintoretto n. 55, (Vedi foto allegate), in zona periferica, distante circa 1 Km da Cosenza.

L'appartamento, di superficie commerciale di 114 mq ed altezza netta di 2,70 m., oltre a 18 mq di balcone, è ubicato al primo piano di un fabbricato condominiale ed è composto da ingresso, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, cucina e ripostiglio, con annesse due soffitte: la prima di 13 mq ha un'altezza media di 1,45 mq e la seconda di attuali 15 mq, di altezza media di 1,22, di cui 10 mq abusivi, che saranno eliminati con la prevista realizzazione di una parte divisoria, secondo le indicazioni riportate nella planimetria allegata (Vedi All. n. 8), per cui agli effetti della stima e della vendita la superficie legale di questa seconda soffitta sarà considerata di 5 mq.

Le rifiniture dell'alloggio sono di tipo civile. I pavimenti di ceramica. Gli infissi interni di legno tamburato, quelli esterni di legno douglas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano.

Il garage si presenta di forma rettangolare, di altezza netta  $H = 2,45$  m. diviso in due ambienti. La superficie commerciale è di 32 mq. Le pareti ed il soffitto sono intonacate. Il pavimento è di mattonelle di ceramica. E' dotato di porta basculante metallica.

Dall'atto di assegnazione del 03/08/1995 (Vedi All. n. 20) si rileva che una piccola porzione di circa 76 mq (Vedi Foto n. 6) della corte condominiale individuata dal sub 29, evidenziata dalla planimetria allegata a questo atto, risulta esclusivamente asservita ai beni pignorati per una durata pari a quella del diritto di superficie che grava sugli stessi.

Pertanto, dopo gli aggiornamenti apportati agli atti catastali per le variazioni riscontrate per l'appartamento e per quella toponomastica per entrambi gli immobili pignorati, questi risultano così censiti:

• **APPARTAMENTO + Soffitte** (Vedi All. 32-33)

Fg. 50 – p.lla 706 – sub 3 – cat. A/3 – cl. 3 – cons. 7,5 vani r.c. 503,55

Via Tintoretto n. 55 – Piano (T-3)\*

In Ditta: [REDACTED] proprietà in regime di comunione dei beni

(\*) Si precisa che il sottoscritto CTU non ha potuto aggiornare il livello di piano di detto appartamento perché avrebbe dovuto modificare i livelli di tutte le unità immobiliari del fabbricato. Pertanto, si conferma che di fatto l'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato composto da piano terra, destinato a box, da n. 3 piani in elevazione, destinati ad abitazioni, e da un piano sottotetto destinato a soffitte.

I confini dell'appartamento sono:

A nord : con vano scala  
Ad est : in proiezione con corte condominiale  
A sud : in proiezione con corte condominiale  
Ad ovest : in proiezione con corte condominiale

• **GARAGE** (Vedi All. 7-34)

Fg. 50 – p.lla 706 – sub 8 – cat. C/6 – cl. 2 – cons. 31 mq - r.c. 115,27

Via Tintoretto n. 55 – Piano S1

In Ditta: [REDACTED] – proprietà in regime di comunione dei beni

I confini della soffitta sono:

A nord : con  
Ad est : in proiezione con corte condominiale  
A sud : con  
Ad ovest : in proiezione con corte condominiale

**Risposta al 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 indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.”*

Come già precisato, vi è perfetta corrispondenza tra la descrizione attuale degli immobili pignorati e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Attualmente risulta variato l'indirizzo di entrambi gli immobili pignorati, da C/da Sant'Agostino s.n.c in Via Tintoretto n. 55.

#### Risposta al quesito n. 6

*"Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate."*

Come già precisato in precedenza, avendo rilevato alcune modifiche nell'appartamento oltre alla variazione dell'indirizzo, si è proceduto ai necessari aggiornamenti degli atti catastali (Vedi All. 30-31).

#### Risposta al quesito n. 7

*"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale."*

In base allo strumento urbanistico attualmente vigente (PRG) il fabbricato ricade in un'area del piano di zona PR4, destinato ad edilizia residenziale convenzionata (Vedi All.11).

#### Risposta al 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 al combinato disposto degli artt. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47."*

La costruzione del fabbricato venne autorizzata con la concessione edilizia n. 115 del 15/09/1988 e da successive varianti, tra cui l'ultima n. 139 del 27/06/1994 (Vedi All. 9), a seguito della quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 21/04/1995 prot. n. 357 (Vedi All. 12), per cui visto che le dimensioni reali degli immobili pignorati corrispondono perfettamente a quelle progettuali, gli stessi sono da ritenersi conformi dal punto di vista urbanistico-edilizio al progetto approvato.

Fa eccezione la soffitta piccola prospettante ad est (Vedi All. 8), perché è risultata maggiore di circa 10 mq di rispetto a quella autorizzata, pari a circa 5 mq (Vedi All. 10), per cui necessita che il futuro acquirente, per eliminare il predetto abuso entro 120 giorni dall'acquisto, potrà renderla conforme realizzando una parete divisoria che riporti la sua lunghezza pari a quella a suo tempo autorizzata, cioè a m. 1,60 come indicato nell'allegato n. 8

#### **Risposta al 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 di debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale."*

Gli immobili pignorati costituiranno un unico lotto di vendita, visto il loro rapporto di complementarietà.

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

Non ricorre la circostanza.

#### **Risposta al 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."*

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati dall'esecutata \_\_\_\_\_, coniuge separata dell'esecutato \_\_\_\_\_ e dai loro due figli, in virtù della dichiarazione di separazione consensuale, di cui al verbale del 21/09/2006, omologata il 04/10/2006 dal Tribunale di Cosenza (Vedi All. 36).

### Risposta al quesito n. 12

*"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale."*

Come già precisato in risposta al quesito precedente, gli immobili pignorati risultano assegnati all'esecutata \_\_\_\_\_, coniuge separata dell'esecutato \_\_\_\_\_ in virtù del citato provvedimento di separazione del Tribunale di Cosenza del 21/09/2006, omologato il 04/10/2006 (Vedi All. 36).

A tale proposito si precisa che, con il citato atto di separazione, il genitore esecutato \_\_\_\_\_ ha dichiarato di trasferire, sin dalla sottoscrizione di quell'atto, in favore dei figli \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_ i diritti di proprietà da lui vantati sugli immobili pignorati.

### Risposta al quesito n. 13

*"Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto."*

Non esiste alcun vincolo storico, artistico o alberghiero, né di usi civici. Esiste però il vincolo del diritto di superficie che grava su tutti gli immobili pignorati e sulle loro pertinenze, scadente il 16/05/2087, cioè dopo 99 anni dalla data di stipula della convenzione, sottoscritta il 17/05/1988 dalla \_\_\_\_\_, con la quale è stata concessa dal Comune di Rende l'area sulla quale sono stati edificati gli immobili pignorati.

Ai sensi dell'art. 2 della richiamata convenzione, il diritto di superficie potrà essere rinnovato a richiesta del cessionario o suoi aventi causa, da formalizzarsi 12 mesi prima della scadenza, per ulteriori 99 anni.

Sempre ai sensi del citato art. 2, gli edifici realizzati (tra cui i beni pignorati in oggetto) sulle aree concesse in diritto di superficie sono di esclusiva proprietà del cessionario o suoi

aventi causa per tutta la durata della concessione. Alla scadenza della concessione, salvo rinnovo, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Rende senza la corresponsione di un indennizzo.

All'art. 11 della menzionata convenzione è riportato che negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui **l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la citata convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima.**

Dal punto di vista condominiale il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, è amministrato dal Rag. Francesco Bozzarello – Via Verdi 166 – 87036 RENDE – Tel. 0984 401478, il quale con le note e-mail del 29/05/2012 e del 12/07/2012 (*Vedi All. 35*), precisa che alla data odierna a carico degli immobili pignorati risulta un debito di € 3.817,91 a tutto luglio-agosto 2012 per quote condominiali non versate. Inoltre, precisa che i millesimi di proprietà afferenti agli immobili pignorati sono pari a 27,942, comprensivi del garage, e che la quota bimestrale di condominio per entrambi gli immobili è di € 53,00.

#### **Risposta al 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).”*

Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento ai prezzi praticati attualmente nel mercato immobiliare di Rende, nonché ai dati forniti da professionisti, tecnici ed imprese edili operanti in zona, apportando le opportune detrazioni per la vetustà e caratteristiche di rifinitura interne ed esterne degli immobili da stimare, nonché una riduzione del 10% sul

valore ottenuto per tenere conto della penalizzazione dovuta al gravame del diritto di superficie rispetto alla piena proprietà, unitamente a quella di 500,00 € per il lavoro di regolarizzazione edilizia della piccola soffitta.

Considerato che la struttura portante del fabbricato è in cemento armato, viste le discrete condizioni statiche della stessa e delle rifiniture esterne del fabbricato, rilevato che le pareti e soffitti interni risultano in buono stato e che nel complesso le condizioni dei beni pignorati sono discrete, per la determinazione del valore dell'appartamento, comprensivo dei balconi, vista la vetustà e la posizione periferica del fabbricato, si farà riferimento al prezzo unitario di **1.100,00 €/mq** compreso i balconi, mentre la soffitta sarà valutata a **500,00 €/mq** ed il garage a **800,00 €/mq**, per cui il valore di stima degli immobili pignorati è il seguente:

|                                                                    |            |                   |  |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|--|
| • <b>Abitazione posta al primo piano (p.lla 706 - sub 3)</b>       |            |                   |  |
| P.1° 114 mq + 18 mq balconi = 132 mq x 1.100,00 €/mq               | = €        | 145.200,00        |  |
| P.3° 18 mq (soffitte) x 500,00 €/mq .....                          | = €        | 9.000,00          |  |
| Sommano                                                            | €          | 154.200,00        |  |
| • <b>Garage posto a piano terra (p.lla 706 - sub 8)</b>            |            |                   |  |
| P.T 32 mq x 800,00 €/mq .....                                      | = €        | 25.600,00         |  |
| <b>valore complessivo beni pignorati</b>                           | <b>€</b>   | <b>179.800,00</b> |  |
| - A detrarre la riduzione del 10% per il diritto di superficie     | = €        | 17.980,00         |  |
| - A detrarre il costo della realizzazione della parete in soffitta | = €        | 500,00            |  |
| <b>RESTA IL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI</b>                     | <b>= €</b> | <b>161.320,00</b> |  |

#### Risposta al 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 di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

Nella tabella della pagina seguente si riportano i dati più significativi dell’unico lotto di vendita dei beni pignorati.

## Lotto unico

### Descrizione:

**100% del diritto di superficie** di un appartamento sito nel comune di Rende, in Via Tintoretto n. 55, realizzato dalla \_\_\_\_\_, ubicato al secondo piano, di superficie commerciale 114 mq, composto da salone, tre camere da letto, cucina due bagni, ripostiglio e da ampio balcone di 18 mq, con annesse due soffitte al piano quarto di 18 mq complessivi e garage al piano terra/seminterrato di 32 mq.

### Dati catastali:

#### • APPARTAMENTO

*Fg. 50 – p.lla 706 – sub 3 – cat. A/3 – cl. 3 – cons. 7,5 vani r.c. 503,55*

*Via Tintoretto n. 55 – Piano (T-3)\**

*In Ditta:*

*- proprietà in regime di comunione dei beni*

(\*) Si precisa che il sottoscritto CTU non ha potuto aggiornare il livello di piano di detto appartamento perché avrebbe dovuto modificare i livelli di tutte le unità immobiliari del fabbricato. Pertanto, si conferma che di fatto l'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato composto da piano terra, destinato a box, da n. 3 piani in elevazione destinati ad abitazioni e da un piano sottotetto destinato a soffitte.

#### Coerenze:

A nord : con vano scala  
Ad est : in proiezione con corte condominiale  
A sud : in proiezione con corte condominiale  
Ad ovest : in proiezione con corte condominiale

#### • GARAGE

*Fg. 50 – p.lla 706 – sub 8 – cat. C/6 – cl. 2 – cons. 31 mq - r.c. 115,27*

*Via Tintoretto n. 55 – Piano (SI)\**

*In Ditta:*

*- proprietà in regime di comunione dei beni*

(\*) Il garage di fatto è ubicato a piano terra (Vedi precedente nota per l'appartamento).

#### Coerenze:

A nord : con  
Ad est : in proiezione con corte condominiale  
A sud : con  
Ad ovest : in proiezione con corte condominiale

### Stato dei beni:

Occupati dagli esecutati

### Abusivismo edilizio:

Per rendere conforme una delle due soffitte, quella piccola, alle risultanze del progetto approvato occorre che il futuro acquirente realizzi una parete divisoria di 2,90 m. x 1,40 m. circa di altezza.

**Gravami:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 21/12/1993 ai nn. 30247 R.G. e 2386 R.P. (Vedi All. 22), per £. 6.611.000.000, favore della CARICAL Spa, contro la ..... con sede in ..... per la piena proprietà del terreno con entro stante il complesso residenziale.
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 24/09/1997 ai nn. 19678 R.G. e 2180 R.P. (Vedi All. 23) per £. 300.000.000 a favore del Banco di Napoli S.p.a., con sede in Napoli, contro ..... per i diritti di ½ ciascuno della proprietà superficiaria dei beni pignorati.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 27/03/2009 ai nn. 8130 R.G. e 1369 R.P. (Vedi All. 24) per € 8.400,00 a favore di ..... contro ..... per i diritti di ½ della piena proprietà dei beni pignorati.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 27/03/2009 ai nn. 8131 R.G. e 1370 R.P. (Vedi All. 25) per € 38.000,00 a favore di ..... nato a ..... contro ..... per i diritti di ½ della piena proprietà dei beni pignorati.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 29/11/2000 ai nn. 23277 R.G. e 17402 R.P. (Vedi All. 26), a favore di ..... con sede in ..... , contro ..... per la piena proprietà dei beni pignorati.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 24/06/2009 ai nn. 18517 R.G. e 12795 R.P. (Vedi All. 27), a favore di ..... , contro ..... i per i diritti pari ad ½ ciascuno della piena proprietà dei beni pignorati.
- Riguardo alla titolarità dei beni pignorati, si ribadisce che agli esecutati appartiene il **diritto di proprietà superficiaria** degli stessi, mentre la proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato che ospita gli immobili pignorati appartiene al Comune di Rende, per averla espropriata con decreto del 07/10/1993, trascritto il 05/11/1993 ai nn. 26435 RG e 22721 RP (Vedi All. 15).
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/11/2009 ai nn. 36850 R.G. e 26114 R.P. (Vedi All. 28), a favore di Banco di Napoli SPA con sede in Napoli, contro ..... i per i diritti pari ad ½ ciascuno della piena proprietà dei beni pignorati. La presente nota rettifica la successiva del 09/09/2012 per errata attribuzione della quota di proprietà pari 1/1 ciascuno, anziché ½ ciascuno. La presente nota rettifica quella del 09/09/2012 ai nn. 27084 R.G. e 18846 R.P. (Vedi All. 29), per errata attribuzione della quota di proprietà pari 1/1 ciascuno, anziché ½ ciascuno.
- **Negli atti di trasferimento degli alloggi**, in base alla **convenzione del 06/06/1988** (Vedi All. 17), dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la citata convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima.

**VALORE DI VENDITA DEL LOTTO ..... € 161.320,00**

Infine, ad evasione dell'incarico conferito, in data 16/08/2012 mediante raccomandata A.R. si è provveduto ad inviare al creditore procedente, agli intervenuti e agli esecutati, copia della presente CTU completa di tutti gli allegati (Vedi All. 39).

Tanto ad evasione dell'incarico conferito.

Cosenza, li 22/11/2012

IL CTU  
DEL GIUDICE DELEGATO  
(Dott. Ing. Vincenzo Ferrari)

pag. 17

## Allegati

|      |                                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1 -  | Verbali di sopralluogo                                                        |
| 2 -  | Foto aeree                                                                    |
| 3 -  | Estratto di mappa Fg. 50                                                      |
| 4 -  | Visura appartamento p.lla 706 – sub 3                                         |
| 5 -  | Planimetria catastale sub 3                                                   |
| 6 -  | Visura garage p.lla 707 – sub 8                                               |
| 7 -  | Planimetria sub 8                                                             |
| 8 -  | Pianta stato attuale degli immobili pignorati                                 |
| 9 -  | Concessione edilizia n. 139 del 27/06/1994                                    |
| 10 - | Stralcio progetto approvato (piante e sezione)                                |
| 11 - | Stralcio PRG                                                                  |
| 12 - | Certificato di abitabilità prot. n. 357 del 21/04/1994                        |
| 13 - | Atto di convenzione del Notaio F.sco Falsetti del 17/05/1988, rep. 4682       |
| 14 - | Atto di vincolo del Notaio F.sca Zupi del 23/06/1994, rep. 16478              |
| 15 - | Trascr. Esproprio 5/11/1993 nn. 26435 RG e 22721 RP                           |
| 16 - | Vedi All. I3                                                                  |
| 17 - | Trascr. Convenzione 09/06/1988 nn. 178167 RP e 13532 RG                       |
| 18 - | Atto integrativo Convenzione Notaio F.sco Falsetti 28/09/1993                 |
| 19 - | Trascr. Atto integrativo Convenzione 16/10/1993 nn. 24480 RG e 21058 RP       |
| 20 - | Atto di assegnazione 03/08/1995, rep. 25201                                   |
| 21 - | Trascr. Atto di assegnazione 06/09/1995 nn. 20762 RG e 17099 RP               |
| 22 - | Iscr. Ipoteca volontaria del 12/12/1993 nn. 30247 RG e 2386 RP                |
| 23 - | Iscr. Ipoteca volontaria del 24/09/1997 nn. 19678 RG e 2180 RP                |
| 24 - | Iscr. Ipoteca giudiziale del 27/03/2009 nn. 8130 RG e 1369 RP                 |
| 25 - | Iscr. Ipoteca giudiziale del 27/03/2009 nn. 8131 RG e 1370 RP                 |
| 26 - | Trascr. Pignoramento del 29/11/2000 nn. 23277 RG e 17402 RP                   |
| 27 - | Trascr. Pignoramento del 24/06/2009 nn. 18517 RG e 12795 RP                   |
| 28 - | Trascr. Pignoramento del 19/11/2009 nn. 36850 RG e 26114 RP                   |
| 29 - | Trascr. Pignoramento del 09/09/2009 nn. 27884 RG e 18846 RP                   |
| 30 - | Variazione catastale abitazione                                               |
| 31 - | Variazione catastale garage                                                   |
| 32 - | Visura catastale aggiornata dell'appartamento con annesso soffitto sub 3      |
| 33 - | Planimetria catastale aggiornata dell'appartamento e delle soffitte sub 3     |
| 34 - | Visura catastale aggiornata del garage sub 8                                  |
| 35 - | Nota amministratore Rag. Francesco Bozzarello del 29/05/2012 e del 12/07/2012 |
| 36 - | Atto di separazione matrimoniale del 21/09/2006                               |
| 37 - | Atto di divisione dei beni del 11/01/2000                                     |
| 38 - | Estratto dell'atto di matrimonio                                              |
| 39 - | Ricevute di inoltro CTU agli esecutati e creditori procedenti ed intervenuti  |