

TRIBUNALE DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 64/2015 N.R.G.E.

Creditore procedente:



Debitore:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giovanni Capalbo

Arch. Giovanni Capalbo
Via Rodotà 43 – 87100 Cosenza
Tel. 380 3082700
email architettocapalbo@gmail.com
PEC giovanni.capalbo@archiworldpec.it



Il sottoscritto, **Arch. Giovanni Capalbo**, nato a Cosenza ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1035 con studio in Cosenza alla via Rodotà 43, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 64/2015 del R.G.E., dopo aver prestato giuramento di rito in udienza del 15/05/2017

PREMESSO CHE

- ha inviato comunicazione di sopralluogo ai diretti interessati con PEC e raccomandata A/R in data 07/06/2017;
- vista la richiesta effettuata *via breve* dai convenuti [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] di posporre il sopralluogo dei beni, poiché fuori sede, il sopralluogo è stato posticipato al giorno 03/07/2017;
- ha inviato comunicazione di spostamento del giorno di sopralluogo ai diretti interessati con PEC e raccomandata a mano in data 16/06/2017;
- in data 03/07/2017 ha effettuato la visita di sopralluogo con la presenza dei convenuti risultante dal verbale di sopralluogo riportato in Allegato D e che l'attività di sopralluogo ha dato come risultato la valutazione del prezzo degli immobili e la relativa documentazione fotografica;
- ha preso visione della documentazione di rito e delle prescrizioni del G.E., Dott.ssa S. Antico;
- ha eseguito le considerazioni tecniche in base alla normativa vigente;

CONSIDERATO CHE

i quesiti formulati dal G.E., Dott.ssa S. Antico, sono riportati nel verbale di conferimento incarico

RISPONDE

agli stessi nel seguente modo:

1. La documentazione catastale è stata verificata: risulta idonea e completa e permette di individuare esattamente i beni pignorati;

2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole risulta essere quello derivante dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 20/07/2017 dal sottoscritto (Ispezione n. CS73214/3 del 2017, Ispezione n. CS73228/3 del 2017, Ispezione n. CS73219/3 del 2017, Ispezione n. CS73217/3 del 2017) ed allegate agli atti.

3. All'Agenzia del Territorio di Cosenza, oltre le visure attuali e storiche per immobile, sono stati acquisiti i seguenti elaborati considerati necessari per una esaustiva identificazione e descrizione del bene:

- Visure e planimetrie e mappe catastali degli immobili;



- Ispezioni Ipotecarie degli immobili.
 - Al Comune di Dipignano sono stati acquisiti:
 - Richiesta permesso a costruire (Prot. n.3210 del 12/06/2008);
 - Rilascio permesso a costruire (Prot. n.3833 del 10/07/2008);
 - Relazioni Tecniche ed Elaborati grafici del “Villaggio Principino” realizzazione Fabbricato n.5 che insiste sul terreno di cui al Foglio 21 particella 590;
 - Progetto Fabbricato di cui al Foglio 21 particella 240 sub 1 (N.O. Genio Civile n.5847 del 28/05/1973);
 - Licenza di Costruzione Edilizia Fabbricato di cui al Foglio 21 particella 240 sub 1 (N.Reg. 6 del 11/06/1973);
 - Autorizzazione di abitabilità Fabbricato di cui al Foglio 21 particella 240 sub 1 (Pratica n. 6/73);
 - il Certificato di destinazione urbanistica dei beni individuati dalle seguenti coordinate catastali:
 - Foglio 14 particella 559;
 - Foglio 21 particella 240;
 - Foglio 21 particella 590.

4. la descrizione degli immobili da stimare è contenuta ai paragrafi G e H della relazione di stima dell'immobile (All. A);

5. A seguito del sopralluogo e dell'analisi della documentazione, i dati indicati in pignoramento hanno consentito l'univoca identificazione dei beni;

6. Il confronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie redatte a seguito del sopralluogo evidenzia difformità relative alle divisioni interne dell'unità catastale foglio 21 particella 240 sub 1. E' necessario effettuare una SCIA in sanatoria e successiva DOCFA.

Per quanto riguarda il Lotto 2, è necessario regolarizzare il permesso di costruire.

Per la quantificazione degli oneri relativi ai Lotti 1 e 2 si rimanda all'Allegato A dell'Elaborato peritale.

7. L'utilizzo previsto è:

- **Lotto 1:** magazzino e civile abitazione;
- **Lotto 2:** RB1 Zona di completamento densa;
- **Lotto 3:** Zona RC1 Zona Territoriale Omogenea declassata dal P.R.G..



8. In riferimento all'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 21 Particella 240 Sub. 1 ed in base alla documentazione acquisita presso il Comune di Dipignano:

- Licenza di Costruzione Edilizia n.6 rilasciata in data 11/06/1973 con incluso il relativo "Progetto approvato";
- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità n.980 pratica n.6/73, richiesta in data 25/05/1976;

da un'attenta analisi e dal confronto degli elaborati risulta quanto segue:

Il piano terra, risultante come piano seminterrato sul progetto approvato, allo stato attuale è abitato del Sig. [REDACTED] e famiglia. Dai prospetti del progetto approvato si evince che tale livello risulta parzialmente interrato mentre dal sopralluogo effettuato si è constatato che tutto il piano è fuori terra. Tale non conformità può essere identificata come una variazione prospettica;

Il piano primo, risultante come piano sopraelevato sul progetto approvato, allo stato attuale è abitato del Signor [REDACTED] e famiglia. Le difformità riscontrate interessano un aumento plani-volumetrico sul lato a nord consistente nella realizzazione di una copertura in legno e relative pareti perimetrali sul terrazzo, oltre che all'avanzamento della parete di tamponatura sul balcone della camera da letto e sul lato est ad una traslazione della parete esterna, per un totale complessivo di mq 18,81 e mc 54,55.

In riferimento a quanto sopra esposto dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica risulta che nella Zona Territoriale Omogenea in oggetto l'edificazione può avvenire sui lotti residui già asserviti a costruzioni esistenti, applicando un indice fondiario pari a 0,9 mc/mq.

Nel caso in esame, la particella n. 240 ha un'estensione pari a 400 mq e considerando le superfici di ingombro della porzione di fabbricato esistente risulta un residuo di volumetria di edificazione pari a mc 229,5.

Da quanto sopra si evince che gli abusi riscontrati potrebbero essere sanati richiedendo un permesso di costruire in sanatoria e le relative spese ammontano, per il primo piano, considerando gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione pari a circa **€ 450,00**.

La dichiarazione di conformità si riferisce al fabbricato nel suo complesso, lo stesso in origine era concepito come due porzioni di fabbricato formati dal seminterrato adibito a garage e magazzino, il piano sopraelevato destinato alla zona giorno e il primo piano adibito a zona notte, come si rileva nella descrizione riportata nella relazione allegata al progetto.

Per quanto esposto sopra, allo stato attuale la porzione di fabbricato pignorato comprende tre piani con tre unità abitative parzialmente indipendenti tra di loro; la divisione non è stata accatastata e comporterebbe alcune opere murarie per consentire la completa indipendenza delle unità abitative sui singoli piani.

Il cambio di destinazione d'uso del piano terra, che da magazzino o garage previsto in origine risulta attualmente essere adibito a civile abitazione, potrebbe essere sanato richiedendo un permesso di costruire in sanatoria e, valutando la superficie realizzata pari a mq 130,21 e una volumetria pari a 325,52 mc, che comporterà un spesa complessiva,



considerando gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione pari a circa € **3.500,00** tali importi sono stati già sottratti dal valore del bene.

In riferimento all'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 21 Particella 590 ed in base alla documentazione acquisita presso il Comune di Dipignano:

- Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione n.5 "Villaggio Principino";
- Predisposizione al rilascio di Permesso di Costruire, con pratica n.3210/2008 del 10 luglio 2008.

Da un'attenta analisi risulta quanto segue:

Sul lotto di terreno è presente un fabbricato ad un piano fuori terra, allo stato risulta rustico e incompleto. Dalle indagini effettuate presso il Comune di Dipignano risulta che per l'edificazione è stata presentata regolare richiesta di Permesso di Costruire con relativi elaborati ma che lo stesso Permesso, benché concesso, non è mai stato ritirato dal richiedente. La quota dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione, al costo di costruzione ed ai diritti di segreteria risultava essere di circa € **3.798,00**.

9. In base alla documentazione ed al sopralluogo effettuato, gli immobili risultano vendibili in più lotti così composti:

- **Lotto 1:** Fabbricato di cui Foglio 21 particella 240 sub 1 comprensivo della corte di cui al Foglio 21 particella 240. La proprietà è [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2.
- **Lotto 2:** Terreno di cui al Foglio 21 particella 590 con fabbricato incompleto. Proprietà di [REDACTED] per 1/1.
- **Lotto 3:** terreno seminativo di cui al Foglio 14 Particella 559. Proprietà di [REDACTED] per 1/1.

Nell'individuazione e suddivisione in lotti non è necessario effettuare identificazione di nuovi confini nonché frazionamento.

II. L'immobile risulta occupato come di seguito:

Lotto 1:

- il piano terra risulta essere l'abitazione dei signori coniugi [REDACTED] e [REDACTED] con relativi figli (3 figli minori);
- il primo piano risulta essere l'abitazione dei signori coniugi [REDACTED] e [REDACTED] e figlio (maggiorenne);
- il piano secondo risulta essere adibito a deposito di vecchi mobili e suppellettili e alla data del sopralluogo non risulta abitato;



- il piano terzo costituisce il sottotetto del fabbricato, con accesso tramite una scala retrattile a soffitto, non è stato possibile effettuare il sopralluogo in quanto la scala non è funzionante.

Lotto 2: fabbricato incompleto non abitato;

Lotto 3: terreno seminativo non abitato.

12. Gli immobili di cui al Lotto 1 sono occupati dagli attuali proprietari (v. punto 11). I Lotti 2 e 3 non sono occupati.

13. In base allo Strumento Urbanistico non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e non risultano, inoltre, oneri di natura condominiale.

14. Il valore commerciale dei singoli lotti, relativamente alla piena proprietà degli stessi e considerando l'abbattimento forfettario pari a 15% relativamente all'assenza della garanzia per vizi del bene (ove possibile), è stato così valutato:

Lotto 1: € 200.470,00 (euro duecentomilaquattrocentosettanta/00);

Lotto 2: € 40.027,00 (euro quarantamilaventisette/00);

Lotto 3: € 8.195,00 (euro ottomilacentonovantacinque/00).

Per il criterio di stima adottato e le fonti informative si rimanda all'Allegato A.

15. La dettagliata descrizione del bene pignorato è riportata in All. E.

Le problematiche riscontrate hanno riguardato quanto esposto nei punti 6 e 8.

Ritenendo lo scrivente di aver assolto l'incarico affidatogli e mantenendosi a disposizione per ogni chiarimento, porge distinti saluti

Il C.T.U.

Arch. Giovanni Capalbo

