

**Ed'A**STUDIO

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL erminia.dalessandro@tin.it

---

# TRIBUNALE DI COSENZA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO  
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° 12/2009 REG. ESEC.

TRA

E

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DOTT. G. GRECO



Il CTU

Ing. Erminia d'Alessandro

*Erminia d'Alessandro*

## INDICE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Premessa .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2  |
| 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4  |
| 3. Risposte ai quesiti contenute nel mandato .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 3.1. Quesito n.1: Descrizione sintetica dei beni oggetto di pignoramento, corredata con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertamento della consistenza degli stessi, nonché della corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori.....                                                                                                         | 6  |
| 3.2. Quesito n.2: Accertamento che i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove necessario, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).....                                                                                                                                                                                                                                                               | 16 |
| 3.3. Quesito n.3: Verifica, sulla scorta dei documenti prodotti, di possibili limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere gravanti sull'immobile. Verifica della regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. Ricostruzione della continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene. .... | 17 |
| 3.4. Quesito n.4: Determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; precisazione sulla divisibilità del l'immobile e determinazione della quota pignorata.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 19 |
| 3.5. Quesito n.5: Suggerimenti sull'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 22 |
| 3.6. Quesito n.6: Indicazione del regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima.....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 23 |
| 3.7. Quesito n.7: Redazione del prospetto riassuntivo.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 23 |
| 4. Conclusioni.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 25 |

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione n°12/2009 del Reg. Esec., Dott. Giuseppe Greco,  
del Tribunale di Cosenza

## **1. Premessa**

La S.V.I. in data 08/06/2010 ha nominato la sottoscritta Ing. Erminia d'Alessandro, nata a Cosenza il 30/07/1976, con studio in Dipignano (CS) alla via Città di Ponti n. 2 e iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 3512, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 12/2009 del Reg. Esec. e promosso dalla Γ

La S.V.I. ha conferito nella stessa data, previo giuramento di rito, i seguenti quesiti:

- 1. descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:**
  - a. ubicazione;**
  - b. caratteri generali e tipologici;**
  - c. estensione;**
  - d. identificazione catastale;**
  - e. confini;**
  - f. natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;**
  - g. vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/debitore/i ovvero terzi;**

- h. situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*
- 2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
  - 3. stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);*
  - 4. determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*
  - 5. suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
  - 6. indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
  - 7. redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
    - a. la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
-

***b. le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;***

Il G.E., nell'autorizzare la sottoscritta all'estrazione dei verbali di causa, nonché ad acquisire presso gli uffici competenti tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ed, ancora, all'uso del mezzo proprio di locomozione, ha inoltre comunicato che l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita è stata fissata il 9/11/2010.

**2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Al fine di soddisfare le richieste del Giudice dell'Esecuzione, è stato necessario un sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa.

Il primo sopralluogo è stato fissato per il 02/07/2010 alle ore 9.30. Le parti sono state avvisate tramite "comunicazione di sopralluogo per espletamento perizia di stima" con raccomandata con ricevuta di ritorno, con oltre 15 giorni di anticipo (allegato n.1). Sul luogo, in  
nella data prefissata, erano presenti solo la sottoscritta ed il collaboratore tecnico (di supporto per il rilievo geometrico e per il rilievo dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento). Non erano presenti né il soggetto delegato dalla Γ

La sottoscritta, dopo aver più volte suonato al campanello della porta di accesso dell'immobile senza avere alcun riscontro da parte del sig. \_\_\_\_\_, ivi residenti, ha comunque proceduto al rilievo fotografico degli esterni dell'immobile e della corte ad esso attinente. Nella fase di rilievo fotografico, alle ore 10.45 dello stesso giorno, la sig.ra \_\_\_\_\_, ha aperto la porta d'ingresso dell'immobile ed ha accettato di interloquire con la sottoscritta, senza però permettere il rilievo degli interni. La sig.ra \_\_\_\_\_ ha informato il CTU di sopraggiunti accordi presi con la \_\_\_\_\_ per

l'attualizzazione del mutuo e quindi per la risoluzione del debito. Le affermazioni della signora, non documentate dalla stessa, sono state messe a verbale, come si può riscontrare dal verbale di sopralluogo n.1 (allegato n. 2).

Il secondo sopralluogo è stato fissato per il 20/07/2010 alle ore 9.30. Le parti sono state avvisate tramite "comunicazione di sopralluogo per espletamento perizia di stima" con raccomandata con ricevuta di ritorno, con 15 giorni di anticipo (allegato n.3). L'

in data 19.07.2010, tramite mail, in occasione del secondo sopralluogo, ha chiesto al CTU di non effettuare le attività di rilievo, essendo in corso una nuova contrattazione con il sig. Il CTU, non avendo avuto comunicazione alcuna di revoca dell'incarico da parte del Tribunale di Cosenza, si è recata, comunque, presso l'immobile oggetto di pignoramento per svolgere le attività di sopralluogo. Sul luogo, in alla via

, nella data prefissata, erano presenti solo la sottoscritta ed il collaboratore tecnico (di supporto per il rilievo geometrico e per il rilievo dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento). Non erano presenti né il soggetto delegato dalla

Il CTU ha, comunque, redatto il verbale di sopralluogo, riportando l'accaduto ed allegando allo stesso verbale la mail pervenuta il giorno prima (allegato n.4).

Per poter svolgere le attività di ricerca e di studio, necessarie alla redazione della presente perizia, il CTU, non avendo avuto possibilità di svolgere il sopralluogo e avendo avuto difficoltà a reperire la documentazione catastale, ha chiesto alla S.V.I. una proroga di 60 giorni per la consegna della perizia attraverso una istanza di proroga in data 07/08/2010 (allegato n.5). L'istanza di proroga è stata accolta favorevolmente, per come comunicato verbalmente al CTU dalla Cancelleria del Tribunale di Cosenza.

Ottenuta la proroga, la sottoscritta ha fissato la nuova data di sopralluogo per il giorno 28/09/2010 alle ore 10.00. Le parti sono state avvisate tramite

"comunicazione di sopralluogo per espletamento perizia di stima" con raccomandata con ricevuta di ritorno, con 15 giorni di anticipo (allegato n.6). Sul luogo, in \_\_\_\_\_, nella data prefissata, erano

presenti la sottoscritta, il collaboratore tecnico e la sig.ra \_\_\_\_\_ moglie di \_\_\_\_\_. Il CTU ha svolto le attività di sopralluogo ed ha esaminato la documentazione consegnata dall'esecutato. Il CTU ha redatto il verbale di sopralluogo, riportando le attività svolte (allegato n.7).

Precedentemente e successivamente al sopralluogo richiamato, per poter soddisfare in modo esauriente alle richieste del Giudice dell'Esecuzione, sono state necessarie le ulteriori indagini di seguito indicate:

- Ispezione documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza;
- Ispezione cartacea note di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza;
- Visione documentazione in essere presso l'Ufficio Tecnico del \_\_\_\_\_;
- Analisi dei valori di mercato presso le Agenzie immobiliari del luogo.

### **3. Risposte ai quesiti contenute nel mandato**

**3.1. Quesito n.1: Descrizione sintetica dei beni oggetto di pignoramento, corredata con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertamento della consistenza degli stessi, nonché della corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori.**

I beni pignorati fanno parte del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.12/2009 Reg. Esec., in capo al sig. \_\_\_\_\_ per l'esclusiva proprietà, per come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/12/2008 (notificato il 26/01/2009), dell'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_,

## Ed'A<sup>STUDIO</sup>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL [erminia.dalessandro@tin.it](mailto:erminia.dalessandro@tin.it)

---

composta da vani 2,5 cat. A5, descritta al N.C.E.U. del detto comune foglio 15, particella 236 sub 1, e da vani 2 cat. A5, descritta al N.C.E.U. del detto comune foglio 15, particella 236 sub 2 (allegato n. 8).

Dalle verifiche e i sopralluoghi effettuati il CTU ha constatato che il fabbricato, di cui le unità immobiliari prima richiamate fanno parte, è sito in Via Santa Maria n.26, nel Comune di Dipignano (CS).



## Ed'A<sup>STUDIO</sup>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL erminia.dalessandro@tin.it

---

Così come evidenziato nell'ortofoto in alto e nello stralcio planimetrico allegato (allegato n.9), l'immobile è parte integrante dell'agglomerato urbano del centro storico di località Santa Maria di Dipignano ed è dislocato lungo la viabilità comunale Via Santa Maria, alla quota di circa 700 m s.l.m.

Al fabbricato si accede dalla corte annessa, mentre alla corte si accede, con accesso pedonale e carrabile, direttamente dalla via pubblica Santa Maria.

L'unità immobiliare confina a sud con la proprietà ..., ad est con la proprietà ..., a nord con la proprietà ... e ad ovest con la strada comunale Santa Maria.

L'area è servita da tutte le opere di urbanizzazione: l'approvvigionamento idrico dalla rete comunale, la linea elettrica, la linea del gas metano, nonché il collegamento alle reti per lo smaltimento delle acque nere e bianche.

L'immobile oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale in essere nel Comune di Dipignano, nella "Zona A2 - Zona residenziale satura e di ristrutturazione edilizia". Si tratta delle zone in cui si è concentrato lo sviluppo edilizio negli anni recenti, che manifestano segni di dequalificazione urbana e carenze di servizi primari, soprattutto viari e di parcheggio. Sono zone regolamentate dal PRG e dal Regolamento Edilizio, oltre che dalle Norme Tecniche di Attuazione (allegato n.10).

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa in pianta con forma regolare e si posiziona adiacente alla strada comunale. È divisa dalle altre unità abitative dalla propria corte e dalle corti annesse alle altre proprietà.

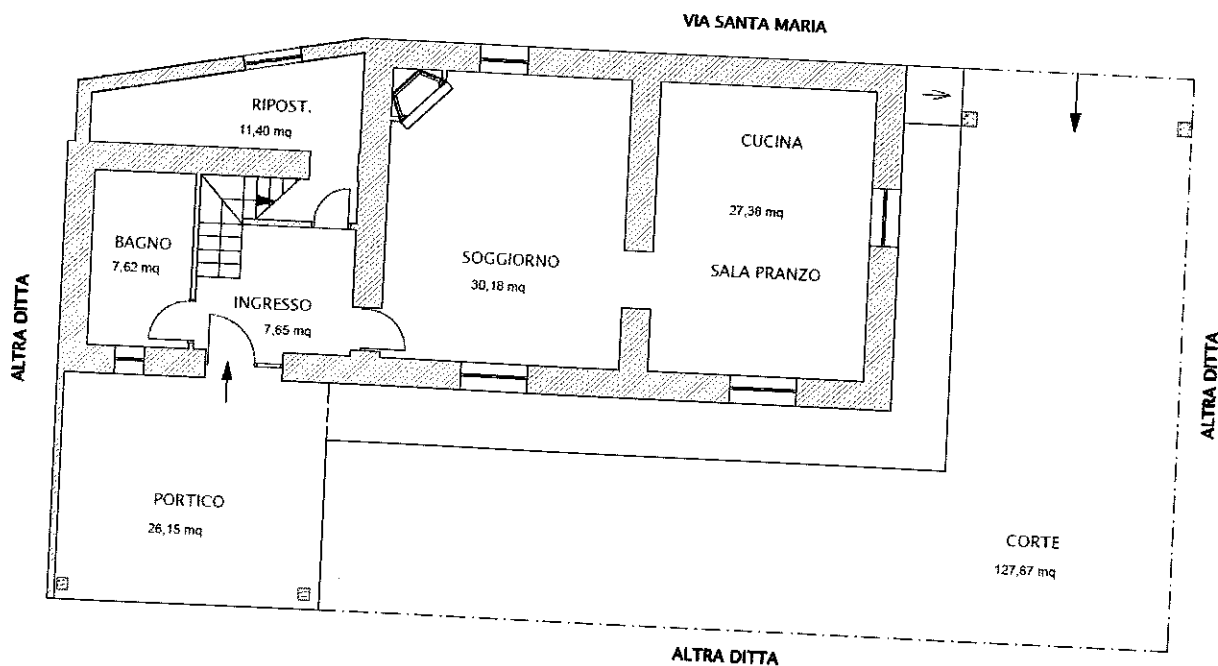
L'unità immobiliare è distribuita su due livelli, piano terra e primo piano sottotetto, come si può rilevare dagli elaborati grafici allegati (allegato n.11).

Il piano terra è sostanzialmente adibito a "zona giorno" e consta di un ingresso, di un ampio vano adibito a soggiorno, di un altro ampio vano adibito a cucina-pranzo, di un bagno, di un modesto vano sottoscala adibito a ripostiglio e di un altro attiguo vano adibito a cantina-ripostiglio.

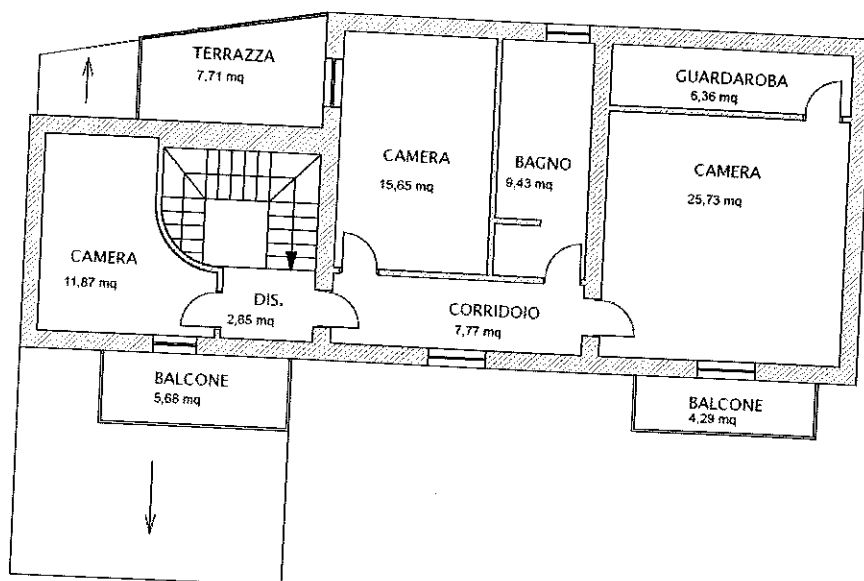
# Ed'A<sup>STUDIO</sup>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL erminia.dalessandro@tin.it

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100



Il soprastante primo piano è adibito a "zona notte" e consta di un disimpegno, un corridoio, tre camere da letto, un bagno, una terrazza e due balconi.

## Ed'A<sup>STUDIO</sup>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL [erminia.dalessandro@tin.it](mailto:erminia.dalessandro@tin.it)

---

I due piani sono collegati internamente da un ampio vano scala.



Nella corte, dalla quale si accede all'unità immobiliare, è poi presente un ampio portico. Il tetto è composto da due falde con copertura a coppi tradizionali che delimitano in altezza in primo piano (allegato n.11).

La struttura portante verticale del fabbricato di che trattasi è in muratura, mentre quella orizzontale è costituita da solai latero-cementizi. Il portico al piano

## Ed'A<sup>STUDIO</sup>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL [erminia.dalessandro@tin.it](mailto:erminia.dalessandro@tin.it)

---

terra è stato realizzato con pilastri le travi lamellari. Tutte le strutture non manifestano lesioni o dissesti alcuni.

Il fabbricato in questione, ad eccezione dei lavori ancora da eseguirsi qui appresso specificati, può essere giudicato completo di tutte le necessarie finiture, che sono giudicate tutte buone, come si può evincere dalle foto (allegato 12).

I lavori che dovranno essere realizzati constano in: esecuzioni della pavimentazione della terrazza e dei balconi al primo piano, fornitura e posa in opera di ringhiere in detti terrazza e balconi, fornitura e posa in opera di ringhiera per la scala interna, rifinitura degli intonaci esterni, esecuzione di lavori di recinzione e realizzazione pavimentazione nella summenzionata corte.



## Ed'A<sup>STUDIO</sup>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL [erminia.dalessandro@tin.it](mailto:erminia.dalessandro@tin.it)

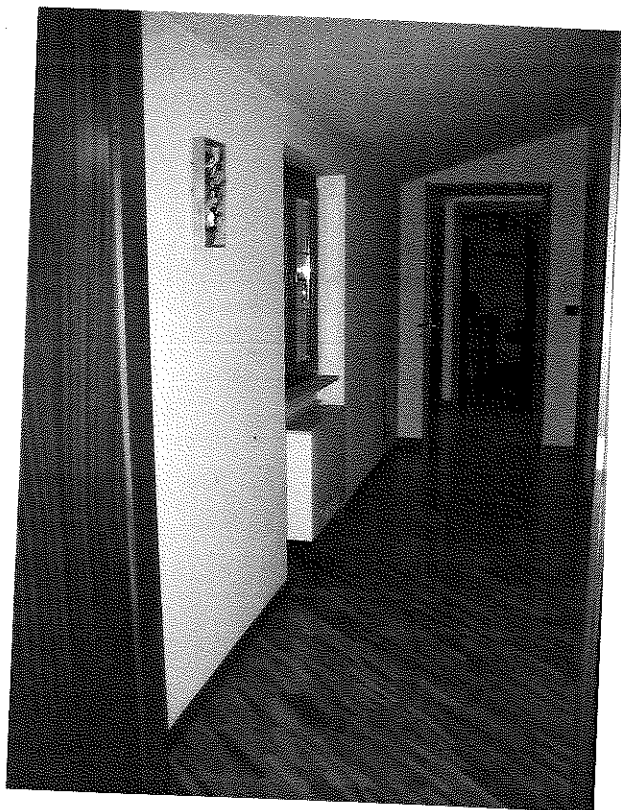
---



Le rifiniture interne sono di pregio; al piano superiore il pavimento è in listelli di parquet, stesso rivestimento presenta la scala, mentre al piano inferiore in piastrelle di cotto chiaro; gli infissi sono interni sono in legno di castagno, mentre quelli esterni in alluminio simil-legno con vetro doppia camera; i bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica; la pittura è di tipo lavabile con colorazioni tenui o bianca.

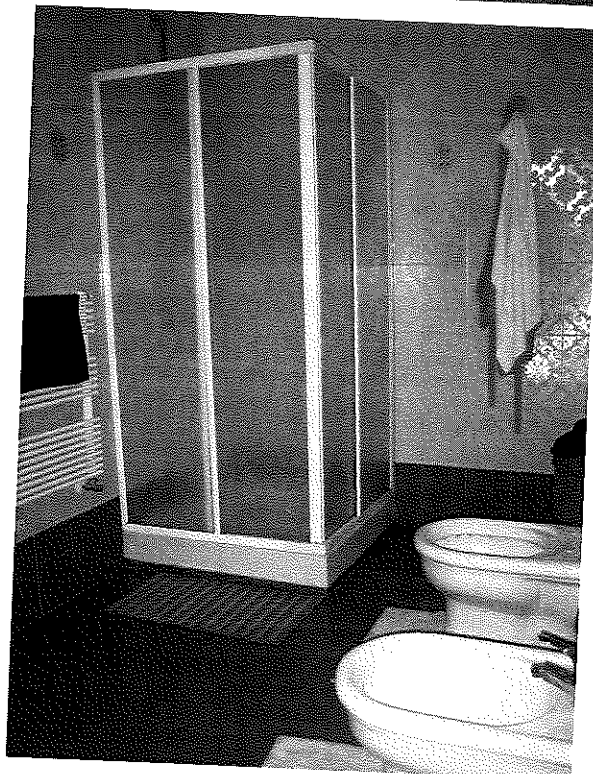
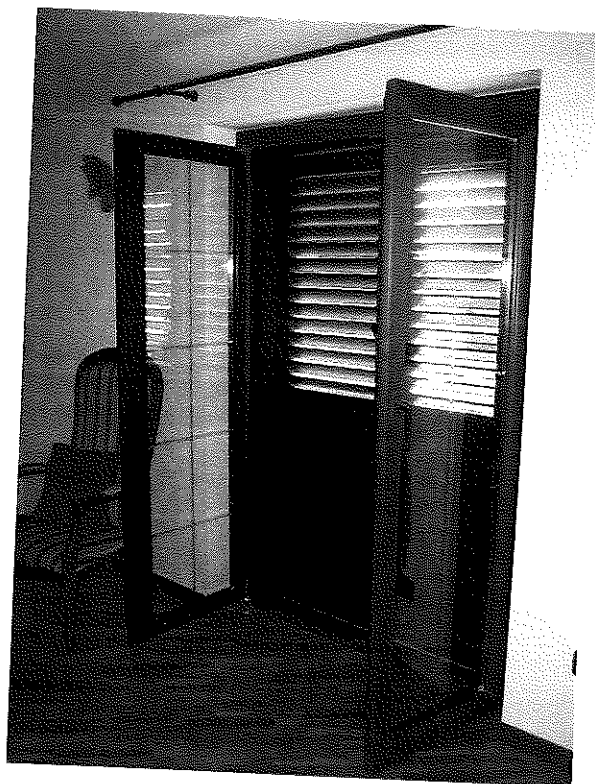
# Ed'A<sup>STUDIO</sup>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL [erminia.dalessandro@tin.it](mailto:erminia.dalessandro@tin.it)



# Ed'A<sup>STUDIO</sup>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL [erminia.dalessandro@tin.it](mailto:erminia.dalessandro@tin.it)



## Ed'A<sup>STUDIO</sup>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)

P.I. 02596100780

CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116

E-MAIL [erminia.dalessandro@tin.it](mailto:erminia.dalessandro@tin.it)

Il fabbricato è dotato sia di impianto idrico e fognario, sia di impianto elettrico, sia di impianto di riscaldamento autonomo, mentre è sprovvisto di impianto di climatizzazione, sia di impianto antincendio, sia di impianto informatico. Gli impianti presenti sono giudicati eseguiti a perfetta regola d'arte e sono tutti perfettamente funzionali.

La superficie netta dei vani al piano terra risulta pari a circa 79 mq di cui 11,50 mq occupati dai summenzionati ripostigli.

La superficie netta dei vani al primo piano risulta pari a circa 80 mq, mentre la superficie occupata dai balconi e dalla terrazza è pari a 17,60 mq.

La superficie occupata dalla scala interna è di circa 7 mq.

Quindi la superficie complessiva risulta pari a circa 166 mq e quella per servizi ed accessori (portico, balconi e terrazza) pari a circa 43 mq.

La superficie coperta del piano terra (portico escluso) risulta pari a circa 122 mq, mentre quella del soprastante primo piano risulta pari a circa 111 mq. Pertanto, la superficie coperta complessiva (portico, terrazza e balconi esclusi) risulta essere pari a circa 233 mq.

La corte del fabbricato di che trattasi (zona porticata inclusa) risulta essere di circa 153 mq.

L'immobile di cui al presente Procedimento Esecutivo, di proprietà del sig. \_\_\_\_\_, costituisce l'unica abitazione dello stesso e della suo nucleo familiare. Tale immobile è pervenuto alla parte esecutata a seguito di atto pubblico del 6/10/1995 rep. n. 17366 redatto dal notaio Zupi Francesca di Cosenza (allegato n.13).

**3.2. Quesito n.2: Accertamento che i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove necessario, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).**

A seguito di indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano il CTU ha potuto riscontrare che l'immobile fa parte del nucleo storico in località Santa Maria di Dipignano e che è stato realizzato negli anni '40. Stante il periodo di costruzione non è stato possibile riscontrare l'esistenza di alcun titolo abilitativo che abbia autorizzato l'edificazione dello stesso immobile.

Nel 1997, il sig. [redacted], venuto in possesso dell'immobile nel 1995, ha presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano, una D.I.A. n. 4570 del 01/07/1997 per la ristrutturazione dell'immobile (allegato n.14). I lavori di ristrutturazione sono terminati nel 1999.

Dalle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza il CTU ha verificato che il fabbricato dalle interrogazioni per immobile risulta essere ancora intestato a "Parrocchia di S.Maria amministrata dal [redacted]". Per riscontro infatti dalle interrogazioni per soggetto "[redacted]" non risulta nessun immobile. Dell'immobile, inoltre, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza non risulta essere presente nessun elaborato grafico, riportante le dimensioni e le composizioni dei vani, di cui alla relativa visura (allegato n.15).

Dal confronto fra la documentazione sopra richiamata e fra gli elementi raccolti in sede di sopralluogo il CTU ha riscontrato quanto segue:

- Variazione delle divisioni interne al piano terra e differente distribuzione delle aperture per l'accesso ai vani e per l'illuminazione e l'aerazione degli stessi;
- Variazione delle divisioni interne al primo piano e differente distribuzione delle aperture per l'accesso ai vani e per l'illuminazione e l'aerazione degli stessi;

- Presenza di n.2 vani adibiti a ripostiglio/cantina al piano terra non riportati nella documentazione DIA;
- Presenza di un porticato al piano terra non riportato nella documentazione DIA;
- Chiusura di accesso diretto all'immobile da via Santa Maria sul prospetto ovest.

Per le suddette differenze non è possibile precisare il costo di un eventuale condono edilizio in quanto:

- Le variazioni interne ai due piani e la chiusura della porta di accesso possono essere rettificate con una perizia di variante alla DIA n.4570 del 01/07/1997;
- I due vani ripostiglio ed il portico sono non accettabili essendo al di sopra delle volumetrie e delle distanze minime tra gli edifici previste dal vigente PRG.

**3.3. Quesito n.3: Verifica, sulla scorta dei documenti prodotti, di possibili limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere gravanti sull'immobile. Verifica della regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. Ricostruzione della continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene.**

L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. in ditta "Parrocchia di S.Maria Amm.ta dal parroco" proprietà per 1000/1000 al foglio 15 particelle:

- 236 sub 1 zc. 1 cat. A/5 cl. 2 vani 2,5 RC euro 63,27;
- 236 sub 2 zc. 1 cat. A/5 cl. 2 vani 2 RC euro 50,61;

è pervenuta al sig. , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, con atto pubblico del 6/10/1995 rep. n. 17366 redatto dal notaio Zupi Francesca di

Cosenza, trascritto il 13/10/1995 ai n. 23910 R.G. e 19801 R.P. dalla società  
& C. snc con sede in Dipignano.

Alla suindicata società l'immobile era pervenuto con atto di acquisto per  
Notaio Amato Stanislao del 02/05/1990 (Rep. 37401), dall'Istituto Diocesano per il  
Sostentamento del Clero della Diocesi di Cosenza-Bisignano con sede in  
Cosenza, alla quale il fabbricato apparteneva in virtù di Decreto del Ministero  
dell'Interno del 20/12/1985, trascritto il 08/06/1988 ai n. 13411 R.G. e 178050 R.P.  
dal Beneficio Parrocchiale di S. Maria Assunta con sede in Dipignano.

Nel ventennio esaminato i citati immobili sono stati oggetto, come si evince  
dall'allegato n. 16, delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo rogata dal notaio  
Zupi Francesca del 06/10/1995 (Rep. 17368), iscritta il 13/10/1995 ai  
n. 23911 R.G. e 2327 R.P., in favore della [redacted] con sede in Dipignano e  
contro il sig. [redacted], per la complessiva somma di  
67.139,40 € (130.000.000 lire);
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo rogata dal notaio  
Zupi Francesca del 22/02/1999 (Rep. 19791), iscritta il 27/02/1999 ai  
n. 4173 R.G. e 637 R.P., in favore della [redacted]  
di [redacted] con sede in Dipignano e contro il sig.  
[redacted], per la complessiva somma di 103.291,38 €  
(200.000.000 lire);
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo rogata dal notaio  
Zupi Francesca del 17/09/2004 (Rep. 24652), iscritta il 29/09/2004 ai  
n. 26438 R.G. e 4871 R.P., in favore della [redacted] Soc.  
Coop. R.L. con sede in Dipignano e contro il sig. [redacted],  
per la complessiva somma di 120.000,00;

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza il 30/12/2008, trascritto il 02/02/2009 ai n. 2699 R.G. e 1928 R.P. in favore della [

con sede in Cosenza e contro il sig.

**3.4. Quesito n.4: Determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; precisazione sulla divisibilità del l'immobile e determinazione della quota pignorata.**

Per poter determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in esame occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere che il criterio più idoneo sia "il più probabile valore di mercato" in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Bisogna inoltre considerare il procedimento da seguire nell'ambito dell'applicazione del metodo comparativo: il CTU ritiene opportuno all'uopo seguire il procedimento di stima per confronto diretto, che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, attesa la variabilità dei prezzi. Questo processo estimativo si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente utilizzato nella stima di fabbricati è la superficie.

Pertanto il CTU procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando come parametro di riferimento la superficie.

Nel caso in esame, la tipologia e la situazione attuale del fabbricato porta a dire che, per come sono strutturato, è conveniente considerare un unico lotto:

1. lotto n.1 costituito dai vani al piano terra e al primo piano più la corte (identificazione catastale: foglio 15, particella 236, sub 1 e sub 2)

La precedente considerazione viene fatta osservando che i vani posti al primo piano sono raggiungibili da quello sottostante attraverso un collegamento verticale costituito da un'ampia e signorile scala realizzata in calcestruzzo e rivestita in legno; inoltre il primo piano non è dotato di cucina, il che consente di dire che effettivamente i due piani sono concepiti come una sola unità abitativa. Come tale, quindi saranno considerati nella presente relazione di stima.

La superficie totale del lotto n. 1 (piano terra, , primo piano, corte, terrazza e balconi) è così suddivisa:

- 233 mq di superficie complessiva;
- 17,60 mq di balconi e terrazza al primo piano;
- 153 mq di corte (zona porticata inclusa).

Le indagini svolte presso le diverse agenzie immobiliari e su internet (allegato n.17) hanno riferito un range di valori medi per le abitazioni civili in buone condizioni o nuove situate presso i luoghi oggetto di causa, cioè nel Comune di Dipignano (CS).

In particolare il CTU ha ricavato le seguenti informazioni:

1. Valore di mercato dell'usato in buone condizioni:
    - min 550,00 €/mq;
    - max 1100,00 €/mq;
  2. Valore di mercato dell'usato da ristrutturare:
    - min 150,00 €/mq;
    - max 550,00 €/mq;
  3. Valore di mercato del nuovo:
    - min 750,00 €/mq;
-

## Ed'A<sub>STUDIO</sub>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL erminia.dalessandro@tin.it

---

- max 1100,00 €/mq.

Inoltre, è stato consultato l'"Osservatorio dei valori immobiliari" (direttamente dal sito web dell'Agenzia del Territorio, fonte OMI) che riferisce, per gli immobili siti nel Comune di Dipignano, nel secondo semestre del 2009, di un valore di mercato compreso tra 500 €/mq e 750 €/mq per le abitazioni civili in normale stato conservativo (allegato n.17).

L'"Osservatorio immobiliare FIAIP" riporta i valori per la compravendita di fabbricati in località di estrema periferia di Cosenza (come può essere considerato il Comune di Dipignano) riferite all'anno 2009. I valori rilevati sono compresi tra 900 €/mq e 1100 €/mq per le abitazioni residenziali di superficie commerciale di 80/90 mq (allegato n.17).

Elencati i valori ricavati consultando le varie fonti il CTU ha fatto le seguenti considerazioni in merito al fabbricato oggetto della presente stima.

Innanzitutto bisogna dire che si trova nel centro urbano di Dipignano servito da tutto e di facile accesso, nelle vicinanze di un bene architettonico religioso (la Chiesa di Santa Maria) con un ottimo panorama sulla Sila e con area verde e area comune attrezzata con facilità di parcheggio; la posizione è tale per cui l'accesso all'immobile è di notevole facilità sia per i pedoni che per le auto; lo stato di manutenzione e conservazione della struttura, internamente anche ben rifinita, è ottimo anche se lo stabile ha molti anni. Tutto questo induce il CTU a ritenere che l'immobile possa essere considerato di livello medio alto.

In conseguenza di quanto suddetto, la quotazione unitaria da assumere alla base della valutazione risulta essere di **800 €/mq**.

Si applicano i seguenti coefficienti alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale

- Superfici interne calcolate al 100%;
- Superfici balconi, terrazza calcolati al 60%;
- Superficie corte e porticato calcolati al 40%

## Ed'A<sub>STUDIO</sub>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL erminia.dalessandro@tin.it

Il valore degli immobile in esame (in riferimento al lotto unico di cui detto) risulta quindi essere:

- Superfici interne =>  $233 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 186.400,00 \text{ €}$
- Superfici balconi, terrazza =>  $(17,60 \times 0,60) \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 8.448,00 \text{ €}$
- Superficie corte e porticato =>  $(153 \times 0,40) \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 48.960,00 \text{ €}$

=> il valore complessivo di mercato dell'immobile è **243.808,00 €**.

Preso in considerazione il fatto che l'immobile non è del tutto completo, infatti manca la rifinitura degli intonaci esterni, le pavimentazioni al porticato, ai balconi ed alla terrazza, mancano le ringhiere ai balconi e alla terrazza e manca la ringhiera alla scala interna, al valore suddetto si sottrae il valore necessario per ultimare questi lavori, che il CTU stima di circa 18.000,00 €. Pertanto il valore di vendita dell'immobile pignorato è  $243.808,00 - 18.000 = 225.808,00 \text{ €}$

| tipologia<br>superficie           | mq    | coefficiente | superficie<br>convenzionale<br>(mq) | valore       |
|-----------------------------------|-------|--------------|-------------------------------------|--------------|
| immobile                          | 233   | 100%         | 233                                 | € 186.400,00 |
| balconi/terrazza                  | 17,60 | 60%          | 10,56                               | € 8.448,00   |
| corte                             | 153   | 40%          | 61,2                                | € 48.960,00  |
| Totale                            |       |              |                                     | € 243.808,00 |
| Detrazione per lavori da ultimare |       |              |                                     | € 18.000,00  |
| Totale valore di mercato          |       |              |                                     | € 225.808,00 |

### 3.5. Quesito n.5: Suggerimenti sull'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati.

Tenuto conto che il mercato immobiliare della zona è maggiormente orientato sui unità immobiliari superiori ai 75 mq e tenuto conto della eccessiva riduzione delle superfici utili dell'immobile a seguito di un eventuale divisione tra i vani del piano terra e i vani del primo piano, il CTU ritiene che si opportuno provvedere alla

vendita immobiliare, di cui al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, come lotto unico.

### 3.6. Quesito n.6: Indicazione del regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima.

Con il richiamato atto pubblico del 6/10/1995 rep. n. 17366 redatto dal notaio Zupi Francesca di Cosenza, al sig. \_\_\_\_\_ è pervenuta la piena proprietà dell'immobile oggetto di causa. La proprietà dell'immobile in questione è pervenuta all'esecutato prima del matrimonio, pertanto, pur essendo i coniugi in comunione dei beni (allegato n.18), il suddetto bene continua ad essere di unica proprietà del sig. \_\_\_\_\_. Quanto ciò premesso, poiché la parte esecutata è proprietaria dell'immobile in qualità di soggetto privato, pertanto, l'eventuale decreto di trasferimento dello stesso immobile dovrà essere assoggettato al regime fiscale che preveda l'imposta di registro.

### 3.7. Quesito n.7: Redazione del prospetto riassuntivo.

zione del prospetto riassuntivo.

|                                       |                                                   |                                                                                                                                            |                  |                    |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Lotto</b>                          | vani piano terra e primo piano; sub 1 e sub 2     |                                                                                                                                            |                  |                    |
| <b>Comune</b>                         | Dipignano (CS)                                    |                                                                                                                                            |                  |                    |
| <b>Località</b>                       | Via Santa Maria                                   |                                                                                                                                            |                  |                    |
| <b>Estensione</b>                     | 233 mq + 17,60 mq balconi/terrazza + 153 mq corte |                                                                                                                                            |                  |                    |
| <b>Dati catastali</b>                 |                                                   |                                                                                                                                            |                  |                    |
| <b>Foglio</b>                         | <b>Particella</b>                                 | <b>sub</b>                                                                                                                                 | <b>Categoria</b> | <b>Consistenza</b> |
| 15                                    | 236                                               | 1                                                                                                                                          | A/5              | 2,5                |
| 15                                    | 236                                               | 1                                                                                                                                          | A/5              | 2                  |
| <b>Attuale proprietario</b>           |                                                   |                                                                                                                                            |                  |                    |
| <b>Titolo di provenienza del bene</b> |                                                   | Proprietà del sig. _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, pervenuta con atto pubblico del 6/10/1995 rep. n. 17366 redatto dal |                  |                    |

# Ed'A<sup>STUDIO</sup>

ERMINIA D'ALESSANDRO - STUDIO D'INGEGNERIA  
VIA CITTÀ DI PONTI, 2 - 87045 DIPIGNANO (CS)  
P.I. 02596100780  
CELL. 349.2135012 FAX. 0984.304116  
E-MAIL erminia.dalessandro@tin.it

|                                     |                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | notaio Zupi Francesca di Cosenza, trascritto il 13/10/1995 ai n. 23910 R.G. e 19801 R.P. dalla società [ ] & C. snc con sede in Dipignano.                        |
| <b>Comproprietà</b>                 | nessuna                                                                                                                                                           |
|                                     | Trascrizione del 08/06/1988<br>Reg. Part. 178050<br>Reg. Gen. 13411<br><b>Atto tra vivi - Compravendita</b><br>Repertorio 37401 del 02/05/1990                    |
| <b>Inscrizioni e/o trascrizioni</b> | Trascrizione del 13/10/1995<br>Reg. Part. 19801<br>Reg. Gen. 23910<br><b>Atto tra vivi - Compravendita</b><br>Repertorio 17366 del 06/10/1995                     |
|                                     | Iscrizione del 13/10/1995<br>Reg. Part. 2327<br>Reg. Gen. 23911<br><b>Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo</b><br>Repertorio 17368 del 06/10/1995 |
|                                     | Iscrizione del 27/02/1999<br>Reg. Part. 637<br>Reg. Gen. 4173<br><b>Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo</b><br>Repertorio 19791 del 22/02/1997   |
|                                     | Iscrizione del 29/09/2004<br>Reg. Part. 4871<br>Reg. Gen. 26438<br><b>Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo</b><br>Repertorio 24652 del 17/09/2004 |
|                                     | Trascrizione del 02/02/2009<br>Reg. Part. 1928<br>Reg. Gen. 2699<br><b>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili</b>                          |
| <b>Stato di occupazione</b>         | Occupato dal sig. [ ] e dal suo nucleo familiare                                                                                                                  |

|                                          |                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Regolarità edilizio - urbanistica</b> | Nessun documento di riferimento comprovante la concessione edilizia |
| <b>Abitabilità</b>                       | Nessun documento di riferimento comprovante l'abitabilità           |
| <b>Valore a base d'asta</b>              | 225.808,00 €                                                        |

#### 4. Conclusioni

Ai sensi del Comma III dell'art. 17 bis delle "Disposizioni per l'attuazione del Codice di Procedura Civile", la sottoscritta invia copia della presente alle parti in causa (Creditore Procedente e Debitore Esecutato).

Da quanto relazionato, il CTU ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti che si dovessero rendere necessari.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali si è giunti.

Preliminarmente si ricorda che la documentazione presente agli atti è completa e idonea ai sensi dell'art. 567 cod.proc.civ e ciò ha consentito di espletare l'incarico.

L'immobile in oggetto alla presente relazione si trovano censiti nel Comune di Dipignano, Provincia di Cosenza, Foglio 15, Particella 236, sub 1,2 indirizzo Via Santa Maria. I dati catastali coincidono con quelli descritti nell'atto di pignoramento agli atti. L'immobile si presenta allo stato attuale in ottime condizioni. Il sig. *Erminio D'Alessandro* risulta essere l'unico proprietario del fabbricato che ha acquisito tramite atto di compravendita del 06.10.1995. Gli appartamenti sono occupati dal proprietario e dal suo nucleo familiare. Il valore stimato per la vendita dell'immobile appartamenti è di 225.808,00 €.

