

Am. Sciascald

ORIGINALE

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. : *Dott.ssa Francesca Goggiani*

PROCEDURA ESECUTIVA n. 59/2010 R. G. E. I.

RELAZIONE DI CHIARIMENTI

ALLA
CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Deputato alla Procura Generale

Oggi **9 DIC. 2013**

Il Cancelliere

IL CANCELLIERE
Giovanni De Stefano

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Ugo POLICICCHIO



RELAZIONE DI CHIARIMENTO

ALLE DOMANDE POSTE DALLA DELEGATA ALLA VENDITA:

Avv. PAOLA SINICALCHI.

Proc. Esec. 59/2010

PREMESSA

In data 08/05/2013 il Signor Giudice dell'esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Francesca Goggiamani, ha autorizzato per l'udienza del 05/11/2013 la riconvocazione del sottoscritto C.T.U., richiesta dall'Avv. Paola Siniscalchi, professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva n. 59/2010, per rispondere ad alcuni chiarimenti.

Il sottoscritto è stato presente all'udienza del 05/11/2013 e nella stessa udienza il Giudice ha assegnato per il 10/12/2013 il termine di deposito dei chiarimenti scritti richiesti.

Di seguito sono elencate le domande di chiarimento poste dall'Avv. Siniscalchi e per ciascuna domanda viene espressa la relativa risposta.

Domanda di chiarimento N° 1 :

"..... chiarisca se sia possibile separare i due sub 32 e 33 dal sub 12 in modo da rendere autonomi gli immobili pignorati da quello di proprietà del Sig. che, si ripete, è terzo estraneo alla procedura esecutiva.

Occorre verificare se, pur in presenza di un solo ingresso sul vano scala condominiale, sia possibile ricavare sul predetto corridoio comune un "ingressino" da cui far partire due diverse porte che consentano l'accesso separato al sub 12 ed ai sub 32 e 33. Completando tali chiarimenti, se possibile, con una previsione di spesa per apportare tali modifiche."

Risposta alla domanda N° 1:

Considerato che sul vano scala condominiale c'è un solo ingresso, che il corridoio comune è centrale ai due sub 32 e 33 e li separa nettamente, che dall'ingresso solo attraverso il corridoio comune ai sub 32, 33 e 12 è possibile accedere all'appartamento sub 12 del Sig.

non c'è nessuna possibilità di rendere autonomi gli immobili pignorati da quello del Sig.

Nè la realizzazione di un "ingressino" con due diverse porte nel corridoio comune può consentire l'accesso separato al sub 12 ed ai sub 32 e 33.

A seguito di incontri avuti con la delegata alla vendita, Avv. Paola Siniscalchi, la quale, intravedendo la possibilità di migliorare la fruibilità dell'appartamento sub 32 con la realizzazione di alcune modifiche, ritenendo di non dover tralasciare tale informazione ai potenziali acquirenti, ha suggerito di rendere palese anche tale opportunità.

Io ritengo di non considerare tale possibilità perché innanzi tutto la realizzazione delle eventuali modifiche suggerite dipende esclusivamente dalla volontà del Sig. essendo lui proprietario per 1 / 2 del passaggio comune sub 34, volontà che noi non conosciamo ed inoltre dipende anche dalla sua disponibilità di apportare modifiche al suo appartamento, come lo spostamento della porta di accesso.

Peraltro si otterrebbe un lieve risultato di migliore fruibilità, poco rilevante rispetto a tutto il carico dei lavori da realizzare, a tutte le attività da svolgere ed agli oneri da sostenere, oltre al restringimento della stanza sub 33.

Comunque, ciò nonostante, ho ricercato tale possibile miglioria di fruibilità dell'appartamento sub 32 apportando alcune modifiche interne allo stato attuale, come si può vedere nelle piante redatte e allegate alla presente, con lo stato attuale e quello con le eventuali modifiche, che di seguito sono descritte insieme alle attività da svolgere:

- murare l'attuale porta d'ingresso del Sig.
- costruire una porta sulla parete divisoria comune con la stanza sub 33 (come nuovo accesso all'appartamento del Sig.);
- costruire una parete divisoria nella stanza sub 33 tale da ricavare nella stessa stanza un corridoio per consentire l'accesso nell'appartamento del Sig. ;
- costruire una porta su quest'ultima parete per accedere alla porzione di stanza (sub 33) ridotta dallo stesso nuovo corridoio;
- murare l'attuale porta della stanza sub 33 e costruirla, sulla spessa parete ma vicina all'ingresso esterno;
- costruire una parete, con una porta, nell'attuale corridoio comune, di fronte l'ingresso esterno, tale da accorpare buona parte dell'attuale corridoio comune sub 34 all'appartamento sub 32;
- frazionamento catastale dell'attuale corridoio comune sub 34 in due nuovi sub;
- frazionamento catastale dell'attuale stanza sub 33 in due nuovi sub;
- atto di compravendita per accorpare all'appartamento sub 32 il nuovo sub con maggiore superficie generato dal corridoio comune sub 34;
- atto di compravendita del nuovo sub generato dalla stanza sub 33 e del nuovo sub di minore superficie generato dal corridoio comune sub 34, che insieme formeranno il nuovo passaggio per accedere all'appartamento del Sig. , a cui assegnare la proprietà per 1/2 ;
- accatastamento della nuova situazione dell'appartamento sub 32;
- accatastamento della nuova situazione del nuovo passaggio comun;
- accatastamento della nuova situazione dell'appartamento del Sig. sub 12.

Ai lavori di costruzione di muratura descritti ovviamente vanno aggiunti lavori di demolizioni, di intonaci, di pitturazione, di parziali ripristini della pavimentazione, di sistemazione degli impianti elettrici, di installazione di un nuovo contatore per la fornitura di corrente elettrica al nuovo passaggio comune e l'acquisto di due nuove porte o portoncini capo-scala.

Trattandosi di interventi di modifiche su una distribuzione interna esistente, è facile che nel corso dei lavori si possono verificare imprevisti, pertanto si può fare una previsione di spesa con un margine di approssimazione. Pertanto la spesa prevista per la realizzazione dei lavori descritti è di circa € 5.000,00 più IVA.

Inoltre la spesa per le competenze tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo finale delle opere, essendo oggi il mercato libero, può essere molto variabile, per cui si stima una spesa di circa € 2.000,00 più IVA.

Le spese di accatastamento per le variazioni catastali ed i nuovi "stato di fatto" degli immobili sub 32, 33, 34 e 12 sono di circa € 3.000,00 più IVA.

Infine bisogna aggiungere le spese per eseguire gli atti notarili di compravendita necessari per mettere in ordine il nuovo stato di fatto delle proprietà.

Domanda di chiarimento N° 2 :

“ E' necessario, ancora, che il C.T.U. chiarisca se sia realizzabile, con esito positivo, il completamento della domanda di sanatoria edilizia n. 1926 del 21/04/1986 e le relative spese necessarie per completare la pratica.”

Risposta alla domanda N° 2 :

A seguito di indagine presso il 9° Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Cosenza e di richiesta riguardo il pagamento dovuto per il condono è emerso che la domanda di sanatoria edilizia n. 1926 del 21/04/1986, a suo tempo rimasta sospesa, può essere completata con esito positivo e la relativa spesa per il rilascio del permesso di attività edilizia in sanatoria ammonta ad € 360,00 (euro Trecentosessanta/00) per diritti di segreteria oltre una marca da bollo di € 16,00 (euro Sedici/00) da apporre al modello del citato permesso.

Domanda di chiarimento N° 3

“ Se sia possibile, quindi, ottenere il certificato di abitabilità e le relative spese.”

Risposta alla domanda N° 3

Dopo il completamento della pratica di sanatoria edilizia è possibile ottenere il relativo certificato di abitabilità.

A tal fine, bisogna corredare l'istanza con il certificato di idoneità statica e con la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per stabilire le spese necessarie per la produzione di quest'ultimi, considerato che le tariffe professionali non vengono più considerate e che oggi c'è un libero mercato, viene fatta una stima di spesa media per il compenso che un professionista può richiedere per ciascuna prestazione e cioè € 2.000,00 (euro Duemila/00) per la redazione del certificato di idoneità statica ed € 500,00 (euro Cinquecento/00) per la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Domanda di chiarimento N° 4 :

“ Dunque, ritengo sia appropriato anche esaminare, unitamente al C.T.U., se il prezzo base d'asta debba subire una variazione in diminuzione in caso di vendita in un unico lotto.”

Risposta alla domanda N° 4

Il prezzo base delle unità immobiliari è stato fissato in funzione ad indagine sui prezzi del mercato attuale, consultando agenzie immobiliari della zona e imprenditori che operano sulla zona in esame ed in riferimento anche alle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, tenendo presente la sua ubicazione, la situazione generale del fabbricato di cui fa parte, le loro stesse condizioni attuali e la presenza del corridoio comune anche ad altro appartamento, per cui non è stato tralasciato nulla, pertanto si ritiene di mantenere invariato il prezzo base d'asta stimato delle unità immobiliari anche in caso di vendita in un unico lotto.

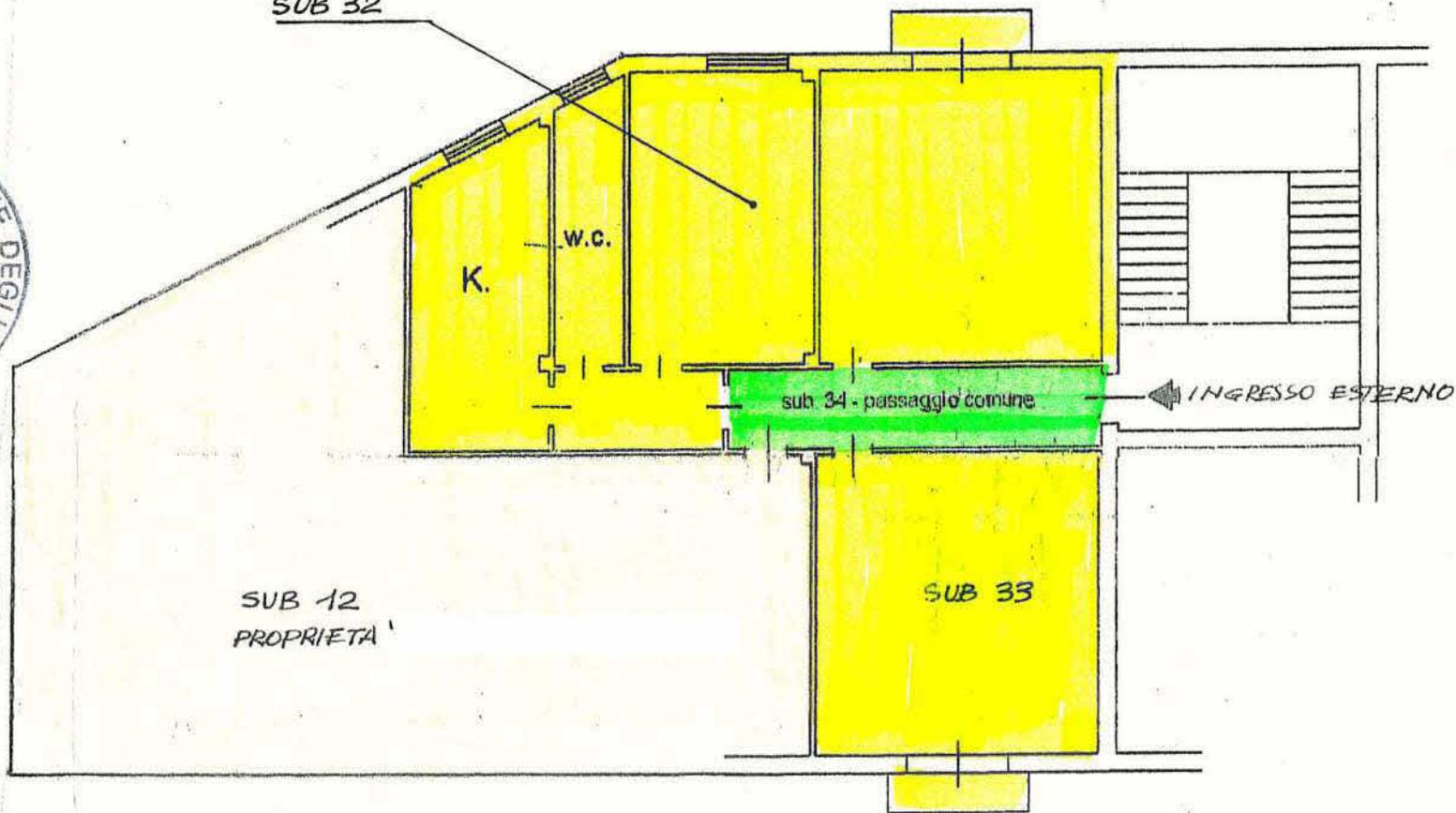
Rende, lì 28/11/2013



COMUNE DI COSENZA - VIA M. MARI N°9 - FOGLIO 13 PARTICELLA 263

PIANO TERZO
h.3.00

SUB 32



SUB 12
PROPRIETA'

SUB 33

sub 34 - passaggio comune

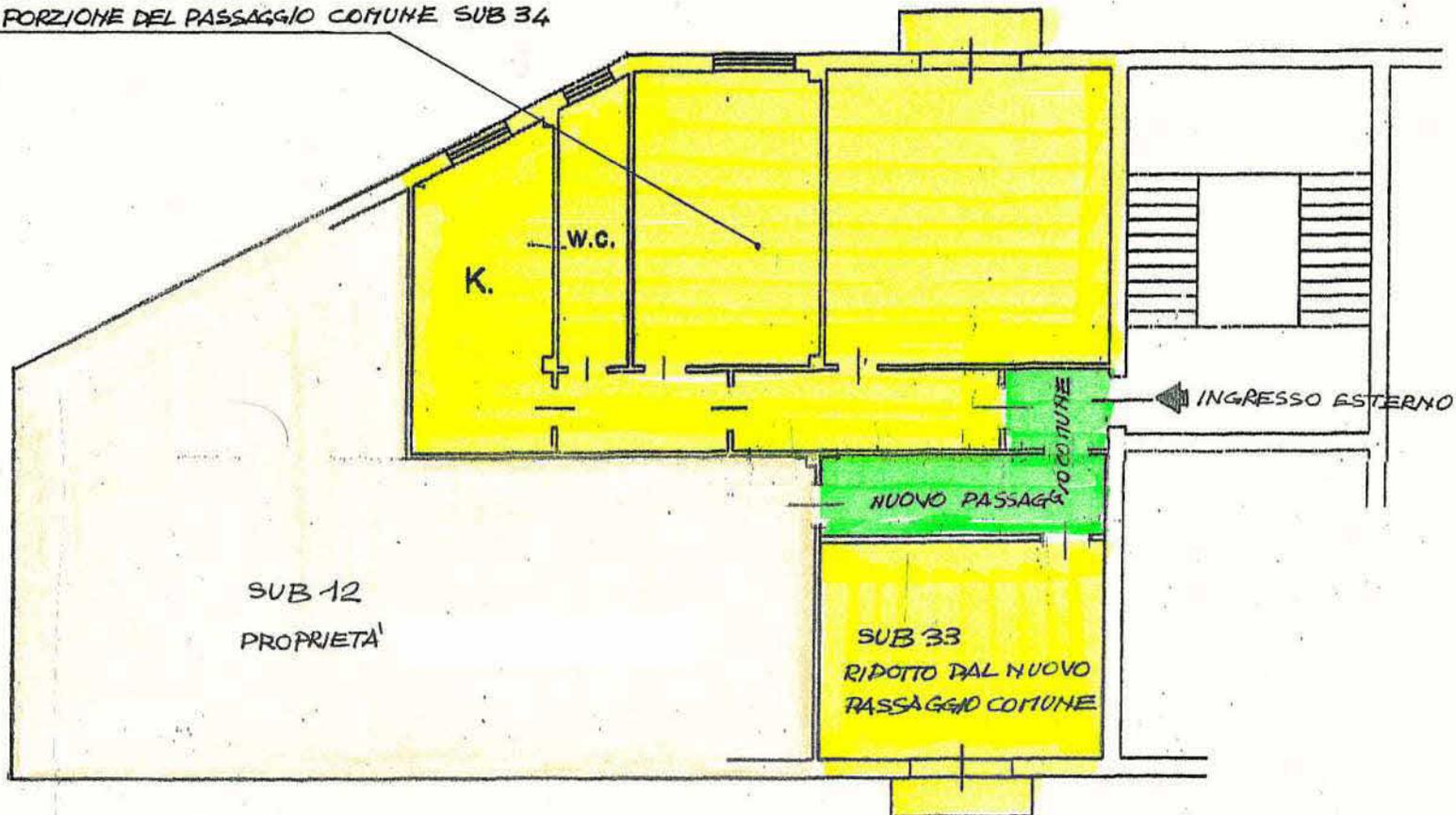
INGRESSO ESTERNO

STATO ATTUALE

COMUNE DI COSENZA - VIA M. MARI N° 9 - FOGLIO 13 PARTICELLA 263

PIANO TERZO
h.3.00

NUOVO SUB 32
CON ANNESSO PORZIONE DEL PASSAGGIO COMUNE SUB 34



SITUAZIONE CON LE EVENTUALI MODIFICHE DESCRITTE NELLA RELAZIONE DEI CHIARIMENTI