



TRIBUNALE DI COSENZA  
Sezione Esecuzione Immobiliare  
Giudice Dott. Giuseppe Sicilia

Proc. N.R.G.E. 184/2012

contro

Relazione di Consulenza  
Tecnica d'Ufficio Integrativa

 I.C.T.U.

Ing. Ercole Gallucci

Via Garibaldi, 29 87040 ALTILIA (CS)

Tel. 0984/964193 Cell. 339-4222969





occupato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ ; lo stesso era occupato da uno studio commerciale, e si constatò **“in linee generali”**, la corrispondenza con la Planimetria associata al Foglio di mappa n.17 P.lla 224 sub.4.

- e. In seguito vennero effettuate ulteriori verifiche per accertare a chi era intestato catastalmente il bene occupato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ ; dalle ricerche si appuro' che l'immobile corrispondente, ubicato al Piano Primo e adiacente all'immobile oggetto di esecuzione era distinto con il Foglio di mappa n.17 p.la 224 sub.12 ed era intestato al Sig.

Si poteva, già in questa fase, ipotizzare uno scambio dei subalterni. Da uno studio della documentazione agli atti, in particolare nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipotecario ventennale del Notaio De Santis, si riportava una “trascrizione rettificata con nota di trascrizione del 26 Gennaio 2002 ai nn° 1823 R.G. e 1550 del R.P. dove si vuole meglio indicare il subalterno attribuito a \_\_\_\_\_ da Sub.3 a Sub.4”.

- f. **In data 29 Maggio 2014** inoltrai istanza al Giudice evidenziando le problematiche e attendendo eventuali osservazioni in merito alla prosecuzione dell'incarico, oppure una nuova convocazione per nuovo conferimento d'incarico che faccia riferimento agli identificativi catastali corretti. Nell'udienza del data 13 Novembre 2014 il Giudice dispose al sottoscritto di provvedere alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento per come descritti nella nota di trascrizione del pignoramento.
- g. **Verbale di secondo sopralluogo del 16 Maggio 2014:** si procedette al rilievo dell'immobile oggetto di esecuzione individuato catastalmente al Foglio di mappa n.17 P.la 224 sub.4 intestato alla \_\_\_\_\_ ma occupato \_\_\_\_\_ ; in quella data mi fu fornito anche il Contratto di Fitto regolarmente registrato tra il Sig.

In seguito venne redatta la Perizia Tecnica per come autorizzato dal Giudice, e depositata in data 23 Luglio 2015.

In data **23 Luglio 2019**, il Giudice Dott. Giorgio Previte, avendo preso atto dell'istanza inoltrata dal sottoscritto CTU il **29 Maggio 2014**, antecedente alla perizia depositata in data **23 Luglio 2015**, nella quale istanza era stata rilevata la mancata corrispondenza tra le risultanze catastali e la situazione reale dello stato dei luoghi, dispose al sottoscritto di compiere tutte le opportune verifiche volte a chiarire i motivi della divergenza tra situazione planimetrica e situazione catastale e le modalità per divenire ad una possibile regolarizzazione, anche al fine di valutare se il pignoramento posto in essere nei confronti del bene di cui al foglio di mappa n.17 P.la 224 sub.4 sia efficace in quanto correttamente compiuto  nei confronti delle esecutate o se invece sia stato erroneamente compiuto, e ciò al fine degli opportuni provvedimenti rispettivamente nel senso della improseguibilità della procedura o della vendita del bene catastalmente al sub.4.

- h. Sulla scorta di quanto richiesto dal Giudice, il sottoscritto, con relazione integrativa inoltrata in data 30 Settembre 2019, evidenzio' le motivazioni di divergenza tra la situazione planimetrica e catastale, come di seguito esposto.



*“Le motivazioni delle divergenze sono da ricercare sin dalla fase iniziale dell'accatastamento degli immobili individuati al Piano Primo di Via Sabotino, avvenuto il 16 Giugno 1962. Con l'accertamento immobiliare sono state costituite due unità distinte al Foglio di mappa n.17 P.lla 224 Sub.3 con Scheda N. 0397054 e al Foglio di mappa n.17 P.lla 224 Sub.4 con Scheda N. 0397055. Con atto del 14 Novembre 1969 Registrato a Cosenza il 1/12/1969 al n. 5327 si trasferiva la proprietà da \_\_\_\_\_ di un appartamento posto al Primo Piano composto da “quattro vani, cucina, corridoio e bagno confinante con cortile, con chiostrina e fabbricato Porto”. Nello stesso atto veniva riportato che la Scheda Planimetrica non era presente e veniva denunciata al N.C.E.U. con la Scheda N.1124667. La scheda suddetta era una variazione non registrata (ma acquisita in catasto) della Scheda N. 0397055 con l'aggiunta di un vano, identificata “nuovamente con il Sub.3”. In questa fase si evince l'originario scambio dei Subalterni. Tale incongruenza è stata fonte di una serie inesattezze riportati negli atti e anche negli elaborati catastali successivi. In merito al Sub.4, oggetto di esecuzione immobiliare, dalla ricerca storica e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 nessuna variazione ha mai subito se non l'originaria confusione riportata in precedenza.*

- i. In data in data 28 Gennaio 2020, il Giudice Dott. Giuseppe Sicilia autorizzo il sottoscritto CTU ad effettuare l'integrazione/correzione dei dati catastali, previa accettazione da parte della*
  
- j. In data 17 Marzo 2020, ottemperando a quanto richiesto dal Giudice, le suddette variazioni vennero regolarizzate.*

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le fasi operative hanno riguardato la predisposizione della Perizia Tecnica, osservando che la stessa è integrativa rispetto a quella già depositata, con supplemento dei dati metrici e di valutazione dell'immobile. Pertanto tutta la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (Ufficio Catasto), l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare, l'Ufficio Tecnico Urbanistica di Cosenza, Ufficio Genio Civile di Cosenza sarà allegata. L'unica documentazione acquisita in tale fase è la Visura storica dell'immobile e la Visura Planimetrica.

### **4. RISPOSTE AI QUESITI**

#### **4.1 QUESITO 1:**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui al  t.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del*



defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

In riferimento a quanto già verificato nella precedente perizia, si rileva che i documenti allegati devono considerarsi completi come previsto dall'art.567, comma 2 cod. proc. civ. Inoltre sono state effettuate, con richieste telematiche presso l'Agenzia del territorio di Cosenza, le visure catastali con il rilascio della planimetria dell'unità immobiliare e le ispezioni ipotecarie. In merito a quest'ultime si allegano le formalità alla data del 19/06/2015 (**All. C\_Ispezioni Agenzia del Territorio**).

#### **4.2 QUESITO 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, fondo patrimoniale);*

Facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie alla data del 19/06/2015, sull'immobile oggetto di pignoramento gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli (**All. C\_Ispezioni Agenzia del Territorio**).

##### **1. TRASCRIZIONE del 14/06/1995 - Registro Particolare 11962 Registro Generale 14489**

*Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/440 del 17/01/1995*

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

##### **2. ISCRIZIONE del 13/03/1997 - Registro Particolare 485 Registro Generale 5985**

*Pubblico ufficiale PRETORE COSENZA Repertorio 2826 del 20/11/1996*

*IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

*Documenti successivi correlati:*

1. Annotazione n. 154 del 07/02/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)

##### **3. TRASCRIZIONE del 28/07/1998 - Registro Particolare 12093 Registro Generale 15290**

*Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2794/98 del 21/07/1998*

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

*Documenti successivi correlati:*

1. Annotazione n. 946 del 04/05/2001 (CANCELLAZIONE)

##### **4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/01/2002 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 1823**

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 21 del 09/11/2000*

*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE A STRALCIO*

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 358 del 2002

##### **5. TRASCRIZIONE del 09/03/2002 - Registro Particolare 4117 Registro Generale 5140**

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1904 del 19/07/2000*

*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE A STRALCIO*



**6. ISCRIZIONE del 09/03/2002 - Registro Particolare 519 Registro Generale 5141**

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1904 del 19/07/2000*

*IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE A STRALCIO*

**7. TRASCRIZIONE del 18/04/2002 - Registro Particolare 6740 Registro Generale 8433**

*Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 52686 del 28/03/2002*

*ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*

**8. TRASCRIZIONE del 03/05/2006 - Registro Particolare 9722 Registro Generale 14479**

*Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 62990/22126 del 28/04/2006*

*ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*

**9. ISCRIZIONE del 03/05/2006 - Registro Particolare 2654 Registro Generale 14480**

*Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 62991/22127 del 28/04/2006*

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

**10. TRASCRIZIONE del 26/06/2012 - Registro Particolare 13438 Registro Generale 16234**

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 790/2012 del 25/05/2012*

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

**4.3 QUESITO 3:**

*Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Con richieste del **18/06/2015, 04/10/2020, 05/10/2020** presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali, in riferimento al bene oggetto della presente procedura, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito i seguenti documenti (**All. B\_Documentazione Catastale**).

1. Estratto di mappa;
2. Mappa Catastale
3. Elenco subalterni
4. Visura Planimetrica Pianta Piano Primo;
5. Visura storica dell'immobile

Con riferimento alla destinazione urbanistica, confrontando quanto acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale tramite l'ottenimento del PRG vigente con allegate le Norme tecniche di Attuazione si può senz'altro pervenire alla classificazione dell'immobile come rientrante nella zona di mplemento B1. Per tale motivo non è stata necessaria, a parere del sottoscritto, richiedere la certificazione urbanistica, trattandosi fra l'altro di immobili non censiti al catasto terreni (**All. F\_Documentazioni edilizie comunali**).

**4.4 QUESITO 4:**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di 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 alla 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;*

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cosenza in Via Sabotino n.1, ed è costituita da un appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un fabbricato con struttura portante in c.a. a sei elevazioni fuori terra adibiti a civile abitazione; al Piano Terra dell'immobile sono presenti locali commerciali. Come da indagini catastali effettuate in data 05/10/2020, essa risulta attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Cosenza Foglio 17 particella 224 sub.4 – Categoria A/3 – Classe 2 - Consistenza catastale 6,5 vani - Rendita catastale € 419,62. Essa confina a **NORD** con appartamento adiacente Sub.14, a **SUD** con Piazza Riforma, a **EST** con Via Sabotino e a **OVEST** con Cortile interno.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da: un ingresso, un corridoio, due camere, una cucina, un servizio igienico, un ampio soggiorno, un salotto, un locale lavanderia, dei balconi e una veranda chiusa in prossimità dei balconi. La superficie lorda commerciale risulta pari a mq 160 oltre ai 22 mq dei balconi. L'altezza dell'appartamento è pari a 3,14 m, ad esclusione della zona adibita a lavanderia con altezza utile pari a 2,60 m (**All.D\_Planimetrie dell'immobile**). Presenta pavimenti di qualità media costituiti in parte da graniglia di marmo (cucina e stanze da letto), pavimento in marmo (soggiorno, disimpegno e corridoio) e in gres porcellanato (servizio igienico e lavanderia). Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, mentre quelle del bagno e della cucina presentano rivestimenti in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio di qualità media e stato di manutenzione mediocre, con tapparelle avvolgibili in plastica. Le dotazioni impiantistiche (impianto elettrico, idrico e fognario) sono in condizioni discrete (**All. E\_Documentazione fotografica**). L'appartamento presenta due pareti aderenti con immobili di altri proprietari e tre facciate libere, in due delle quali sono presenti dei balconi in condizioni di manutenzione mediocre, con affaccio sulla via Sabotino e su Piazza Riforma, mentre nell'altra facciata esiste un altro balcone (in parte con veranda) che sporge su un cortile chiuso. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono discrete, specialmente su via Sabotino e su Piazza Riforma e sono assenti tracce di umidità.

L'immobile è collocato in una zona centrale tra Corso Umberto e Via Sabotino, già urbanizzata, con prevalenza di zone residenziali, commerciali e servizi annessi. Esso è stato costruito intorno al 1960. Nella zona sono presenti molteplici attività commerciali, quali bar, farmacia, rosticcerie, negozi ortofrutticoli, negozi di abbigliamento e pelletteria, negozi di rivendita cellulari, attività di ristorazione, edicole, negozi al dettaglio di beni alimentari e vari, studi professionali, attività rifornimento carburante, ufficio postale e servizi pubblici (autotrasporti urbani e extraurbani).

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, vista la zona centrale di ubicazione molto sviluppata, sono presenti:

- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli;



- i condotti per la raccolta e lo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione.

Per le opere di urbanizzazione secondaria, nelle immediate vicinanze, possiamo considerare:

- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;

La zona di ubicazione dell'immobile si trova a circa 2.4 km dall'Autostrada SA-RC (Svincolo Cosenza Sud), ed a circa 10.4 km dalla Strada Provinciale 241 - Donnici. Dista inoltre 1 Km dalla Stazione Cosenza Centro e 3.9 km dalla Stazione di Vaglio-lise. La distanza dall'aeroporto Lamezia Terme è di circa 74.8 Km.

#### 4.5 QUESITO 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Per come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto all'Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), in data 26/06/2012 al n.13438 Registro Particolare e n.16234 del Registro Generale, l'immobile oggetto di pignoramento è una unità immobiliare sita in Cosenza alla Via Sabotino n.1 distinto in Catasto al foglio di mappa n. 17 p.la 224 sub.4 (**All. C\_Ispezioni Agenzia del Territorio**). Rispetto ai dati catastali all'attualità deducibili dalla visura storica effettuata e dai dati originari indicati nel pignoramento, si ritiene che è stato individuato con esattezza l'immobile.

#### 4.6 QUESITO 6:

*Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*



Non esistono difformità rispetto alla documentazione catastale aggiornata alla data odierna.



#### **4.7 QUESITO 7:**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, l'immobile ricade in zona B1 (Aree Edificate Semi-Intensive) del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza approvato con Decreto della Regione Calabria n.856 del 19/12/1995. Sono aree edificate prevalentemente nei primi decenni del XX secolo. Le prescrizioni urbanistiche sono dettate dall'art.10 dello strumento urbanistico comunale riportato, in sintesi, nell'**Allegato F\_Documentazioni edilizie comunali**

#### **4.8 QUESITO 8:**

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

Gli accertamenti sono stati condotti presso l'Ufficio Tecnico di Cosenza – Settore Urbanistica, presso l'Agenzia delle Entrate, presso il Genio Civile di Cosenza e presso l'Archivio di Stato.

Dall'esame della documentazione richiesta ed acquisita presso gli Uffici sopra citati, è stato reperita la Concessione edilizia n.14 del 7 Aprile 1960, rilasciata al Sig. [REDACTED] relativamente al progetto approvato in data 22 Gennaio 1960 con Nulla Osta del Genio Civile n.3460 del 1° Aprile 1960, Nulla Osta del Comando VV.FF del 10 Maggio 1960 n.825 per la costruzione del 6° Piano. Inoltre è stato reperito il Certificato di abitabilità datato 16 Novembre 1961(**All.F\_Documentazioni edilizie comunali**). Si può, senza dubbio, attestare la conformità urbanistica, mentre non si può dire nulla sulla conformità rispetto al progetto approvato, non essendo stato possibile confrontare lo stato attuale dell'immobile pignorato con il progetto per inesistenza dello stesso presso gli uffici preposti (Ufficio Tecnico Comune di Cosenza, ex Genio Civile, Archivio di Stato)

#### **4.9 QUESITO 9\_:**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione, dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico **E**  **ia**le;*

Vista la distribuzione dell'unità immobiliare, si ritiene che sia conveniente la vendita in un unico lotto.

#### **4.10 QUESITO 10:**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini,*



*nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità 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;*

Dal certificato notarile presente negli atti forniti, e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, il bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà delle debitrice esegutate e non si evincono altre quote attribuibili ad altri proprietari. Esso è attualmente intestato alle

#### **4.11 QUESITO 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, in difetto il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

Nelle fasi di sopralluogo, l'immobile risultava occupato. Non si è a conoscenza dell'esistenza di contratti di locazione.

#### **4.12 QUESITO 12\_:**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Ipotesi non verificata



#### **4.13 QUESITO 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;*



Per come già evidenziato nel punto **4.3 QUESITO 3**, dalla documentazione rilasciata dal Comune di Cosenza e dai titoli abilitativi forniti, non risulta che sul bene oggetto di stima gravino vincoli, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale. In merito all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, dagli elementi in possesso del sottoscritto C.T.U., considerato che l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza non ha fornito alcuna risposta, si presume che non siano presenti vincoli di tale natura.

#### **4.14 QUESITO 14:**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario pari a al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

Per la descrizione e la stima del bene oggetto di pignoramento, si farà riferimento alla definizione di "superficie lorda commerciale", ovvero alla superficie dell'immobile comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative.

Alla stima del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento in oggetto si è pervenuti mediante l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene in oggetto ed una molteplicità di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari. Il procedimento scelto tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", e quindi facilmente comparabili tra loro.  a volta che sono stati effettuati i necessari sopralluoghi, analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, nonché della consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita, applicando un coefficiente amplificativo o riduttivo.



I valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Comune di Cosenza nel 2° Semestre 2019 è di seguito riassunto:

<b>Fascia/zona: Centrale- CENTRALE - C.SO MAZZINI, V.LE ALIMENA, VIA MONTESANTO-PIAZZA KENNEDY</b>							
<b>Codice di zona: B2</b>			<b>Microzona catastale n.: 4</b>		<b>Tipologia prevalente: Abitazioni civili</b>		
<b>Destinazione residenziale</b>							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	NORMALE	1050	1450	L	4,2	6,2	L

L'unità immobiliare oggetto di stima è, come detto, costituita da:

- *Un appartamento ubicato al primo piano facente parte di un fabbricato con struttura portante in c.a a sei piani fuori terra adibiti a civile abitazione, di cui solo il Piano Terra è costituito da locali commerciali. Esso è composto da: un ingresso, un corridoio, due vani, un salotto, un soggiorno, una cucina, un servizio igienico, un locale lavanderia per una superficie lorda di mq 160 oltre ai 22 mq dei balconi.*
- *Le superfici dei singoli ambienti (computate sulla base dei rilievi metrici) sono di seguito riportate:*

<i>Cucina</i>	<i>14.74 mq</i>
<i>Ingresso</i>	<i>9.64 mq</i>
<i>Corridoio</i>	<i>6.85 mq</i>
<i>Wc</i>	<i>6.78 mq</i>
<i>Camera 1</i>	<i>15.33 mq</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>37.65 mq</i>
<i>Salotto</i>	<i>21.85 mq</i>
<i>Camera 2</i>	<i>15.00 mq</i>
<i>Lav.</i>	<i>2.80 mq</i>
<i>Balcone chiuso veranda</i>	<i>6 mq</i>
<b><i>Superficie utile netta interna:</i></b>	<b><i>136.61 mq</i></b>
<b><i>Superficie lorda:</i></b>	<b><i>160,00 mq</i></b>
<b><i>Superficie balconi:</i></b>	<b><i>22,00 mq</i></b>



Nella valutazione di questo bene si è tenuto conto sia dell'andamento del mercato, sia della zona di ubicazione con annessi servizi e locali commerciali, sia dello stato conservativo e sia del grado di finitura dello stesso. Esso si presenta dotato di finiture interne (pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, pezzi igienici,



ecc.) realizzate con materiali di tipo economico e di qualità media. In alcuni vani è presente anche una pavimentazione in marmo che sostanzialmente eleva il valore. Le dotazioni impiantistiche sono in discreto stato di conservazione. Per tale motivo, considerando lo stato generale dell'appartamento, si ritiene congruo stimare un valore commerciale unitario di **1.100,00 €/mq**, mentre per i balconi sono stati assunti dei coefficienti di ponderazione per uniformare la superficie e riferirla ad un unico valore di mercato, per come illustrato nella seguente tabella:

### VALORE COMMERCIALE STIMATO

**Appartamento: Foglio 17 P.III 224 sub.4 – Cat:A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 Vani Rendita € 419,62**

DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA	VALORE UNITARIO	VALORE BASE DI STIMA
Appartamento	160 mq	1,00	160 mq		
Balconi	22,00 mq	0,25	5,5 mq		
<b>SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA</b>			<b>165,50 mq</b>	<b>1.100,00 €/mq</b>	<b>€ 182.050,00</b>

Il valore più probabile di mercato del cespite risulta pari ad **€ 182.050,00 (diconsi euro centottantaduemilacinquanta/00 cent)**. Considerando l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore stimato, per come espressamente richiesto nel quesito, il valore più probabile del cespite risulta pari a **€ 154.742,50 (diconsi euro centocinquantaquattromilasettecentoquarantadue/50 cent)**.

#### 4.15 QUESITO 15:

*Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

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

Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo dei beni oggetto della procedura esecutiva.

### QUADRO RIASSUNTIVO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**



**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E.: DOTT. GIUSEPPE SICILIA**

**Procedimento esecutivo immobiliare: N. 184/2012**



---

### **DESCRIZIONE BENI PIGNORATI:**

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un fabbricato con struttura portante in c.a. Essa è composta da: un ingresso, un corridoio, due camere, una cucina, un servizio igienico, un ampio soggiorno, un salotto, un locale lavanderia, dei balconi e una locale chiuso a ridosso dei balconi.

La superficie lorda commerciale risulta pari a mq 160, oltre 22 mq di balconi. L'altezza dell'appartamento è pari a 3,14 m, ad esclusione del locale lavanderia con altezza utile pari a 2.60 m

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Cosenza Foglio 17 particella 224 sub.4 – Categoria A/3 – Classe 2 - Consistenza catastale 6,5 vani - Rendita catastale € 419,62

### **QUOTA PARTE E NATURA DEL DIRITTO:**

Il bene oggetto di pignoramento è attualmente intestato alle Sig.re:

### **PREZZO BASE**

Il valore si stima è pari a € **154.742,50** (diconsi euro centocinquantaquattromilasettecentoquarantadue/50 cent).

## **4.16 CONCLUSIONI**

In conclusione la stima del bene suddetto ammonta ad € **154.742,50 (diconsi euro centocinquantaquattromilasettecentoquarantadue/50 cent).**

Si ribadisce che le valutazioni effettuate sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna. Non si può escludere comunque che, particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Ritenendo il sottoscritto di aver espletato il mandato conferitogli, ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi indispensabile.



#### 4.17 OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Non sono pervenute a questo CTU osservazioni via email dalle parti, a seguito dell'invio della Relazione provvisoria in data 9 Ottobre 2020 (All.A\_Verbale di udienza).

Altilia, li 20 Ottobre 2020

Il C.T.U.

Ing. Ercole GALLUCCI



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Ercole Gallucci". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "INGEGNERE INGEGNERIA", "Ingegnere ERCOLE GALLUCCI", "Laurea Specialistica", "Sezione: A n. 2501", and "Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto". There is a small logo at the bottom of the stamp.

