

**ING. DAVIDE BRUNETTI**

VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: [davidebrunetti@tin.it](mailto:davidebrunetti@tin.it) / [davide.brunetti.1966@gmail.com](mailto:davide.brunetti.1966@gmail.com)

PEC: [davide.brunetti.2290@ingpec.eu](mailto:davide.brunetti.2290@ingpec.eu)

P.I.: 02165900784

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

**Procedura n.42/2022 R.G. Esec. Imm.**

"=====

*contro*

=====

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI  
DELL'ESECUZIONE**

**RELAZIONE**

**CENSURATA**

**IL CTU**

**ing. Davide Brunetti**

DATA: 28.04.2023



## Indice

1.	Premessa.....	4
2.	Risposta ai quesiti preliminari .....	7
	Quesito preliminare n.1.....	7
	Quesito preliminare n.2.....	8
	Quesito preliminare n.3.....	9
	Quesito preliminare n.4.....	10
	Quesito preliminare n.5.....	10
3.	Risposta ai quesiti .....	11
	Quesito n.1.....	11
	Quesito n.2.....	12
	Quesito n.3.....	14
	Quesito n.4.....	15
	Quesito n.5.....	16
	Quesito n.6.....	16
	Quesito n.7.....	17
	Quesito n.8.....	18
	Quesito n.9.....	20
	Quesito n.10 .....	33
	Quesito n.11 .....	34
	Quesito n.12 .....	35
	Quesito n.13 .....	35
	Quesito n.14 .....	36
	Quesito n.15 .....	37
4.	Conclusioni.....	37
5.	Elenco allegati.....	39

## 1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D0860, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 02.11.2022 venivo nominato Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto **(allegato 1)**. Nella stessa nomina venivo invitato a prestare giuramento telematicamente mediante predisposto verbale di giuramento su PCT che lo stesso giorno provvedevo a depositare **(allegato 2-3-4-5)**. Al sottoscritto veniva concesso di depositare telematicamente la relazione e contestualmente inviare copia della relazione ai creditori e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 08.05.2023 alle ore 9:30. Per eventuali osservazioni alla relazione veniva concesso a tutte le parti fino a 15 giorni prima dell'udienza di cui sopra, dovendo poi il sottoscritto comparire in udienza per rendere i chiarimenti.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 04.11.2022 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure catastali planimetriche ottenendo solo quella dell'appartamento al piano primo (Cosenza, fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub.29) **(allegato 6)** in quanto quella della soffitta al piano settimo/sottotetto (Cosenza, fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub.38) risultava non abbinata **(allegato 7)**. Contestualmente richiedevo anche l'elaborato planimetrico che risultava parziale e non attinente agli immobili interessati dalla perizia e l'estratto di mappa catastale (Cosenza, fg.17, p.lla 192) **(allegato 8)** degli immobili pignorati. Le visure censuarie di entrambi gli immobili erano state già depositate dal creditore precedente **(allegato 9-10)**.

Il giorno 25.11.2022 ricevevo pec **(allegato 11)** dal Custode dott. Pierluigi Acri con la quale mi trasmetteva la convocazione del sopralluogo di primo accesso inviata per posta raccomandata all'esecutata **(allegato 12)** che era stata stabilita di comune accordo con il sottoscritto per il giorno 05.12.2022 alle ore 10:00 con ritrovo presso gli immobili oggetto di stima.

Successivamente, venivo avvertito telefonicamente dal Custode che il sopralluogo di primo accesso fissato per il giorno 25.11.2022, a seguito di richiesta dell'esecutata, era stato spostato al giorno 12.12.2022 alle ore 10:00.

Il giorno 09.12.2022 inviavo comunicazione pec al Custode dott. Pierluigi Acri con cui lo informavo che a causa di un incidente mi trovavo ricoverato presso l'Ospedale Civile dell'Annunziata di Cosenza e che avrei dovuto subire un intervento chirurgico per cui ero impossibilitato a partecipare al sopralluogo di primo accesso fissato per il 12.12.2022 **(allegato 13-14)**.

Il giorno 23.12.2022 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Cosenza dove richiedevo ed ottenevo la copia dell'atto notarile in forza del quale l'esecutata era divenuta proprietaria degli immobili oggetto di stima **(allegato 15)**.

Il giorno 24.12.2022 inviavo pec **(allegato 16)** al Comune di Cosenza con la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico per l'acquisizione dei documenti tecnico-autorizzativi degli immobili da valutare **(allegato 17-18)**.

Il giorno 24.01.2023, previa convocazione di sopralluogo fatta dal Custode in data 12.01.2023 **(allegato 19)**, mi recavo insieme a quest'ultimo presso gli immobili da stimare nel Comune di Cosenza alla Via Montesanto n.22 per eseguire il primo accesso. Tuttavia questo non poteva avvenire in quanto non si presentava nessuno dei convocati per farci accedere, del che redigevamo verbale congiunto **(allegato 20)**.

Nei giorni 11.01.2023, 18.01.2023, 25.01.2023, 01.02.2023 mi recavo presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza per l'accesso agli atti richiesto il 24.12.2022, estraendo dal fascicolo del fabbricato i documenti inerenti agli immobili pignorati ed effettuando la loro riproduzione **(allegato 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30)**.

Il giorno 17.02.2023, previa convocazione di sopralluogo fatta dal Custode in data 06.02.2023 **(allegato 31)**, mi recavo insieme a quest'ultimo presso gli immobili da stimare nel Comune di Cosenza alla Via Montesanto n.22 per eseguire il primo accesso. Tuttavia questo non poteva avvenire in quanto l'appartamento si presentava occupato da una signora che si qualificava come affittuaria e che non concedeva l'accesso, del che redigevamo verbale congiunto **(allegato 32)**.

Il giorno 07.03.2023 ricevevo pec dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari **(allegato 33)** con la disposizione del G.E. del 06.03.2023 di fissazione udienza per il giorno 14.03.2023 alle ore 13:15 **(allegato 34)**.

Il giorno 13.03.2023 ricevevo pec dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari **(allegato 35)** con la disposizione del G.E. del 11.03.2023 di anticipazione dell'udienza del giorno 14.03.2023 dalle ore 13:15 alle ore 9:15 **(allegato 36)**.

Il giorno dell'udienza 14.03.2023 il G.E. disponeva di eseguire il sopralluogo presso l'immobile pignorato nel termine di 10 giorni e mi concedeva di depositare la relazione con tempo utile fino alla data del 08.05.2023 fissata per l'udienza di comparizione delle parti. Il G.E. stabiliva altresì che qualora avessi ravvisato l'impossibilità del deposito entro la data stabilita, lo comunicassi con apposita istanza su PCT **(allegato 37)**.

La sera dello stesso giorno 14.03.2023 ricevevo pec dal legale della signora [REDACTED], avv. [REDACTED] con la quale dava la disponibilità per l'esecuzione del sopralluogo di primo accesso all'immobile pignorato per le date del 21.03.2023 oppure 22.03.2023 sempre alle ore 15:30 **(allegato 38)**.

Alla luce della disponibilità del debitore esecutato, si decideva di intesa con il Custode di eseguire il sopralluogo di primo accesso il giorno 21.03.2023, per cui quest'ultimo provvedeva ad inviare alle parti le convocazioni **(allegato 39)**.

Il giorno 21.03.2023, alle ore 15:30, aveva luogo il sopralluogo di primo accesso nel corso del quale, assistito dal Custode dott. Pierluigi Acri, riuscivo ad accedere all'appartamento al primo piano e ad effettuarne il rilievo scattando anche fotografie. Non potevamo accedere alla soffitta in quanto il rappresentante dell'esecutato avv. [REDACTED] non era in grado di indicarci l'ubicazione dell'immobile. Al termine veniva redatto verbale di sopralluogo sottoscritto da tutti i presenti **(allegato 40)**.

Il giorno 22.03.2023, al fine di accedere alla soffitta, inviavo pec all'amministratore di condominio pro tempore dott. [REDACTED] (e per conoscenza anche al Custode) chiedendo la sua disponibilità per accompagnarmi e farmi accedere alle aree condominiali **(allegato 41-42-43)**. Nella stessa pec chiedevo informazioni circa le quote millesimali e lo stato contabile degli immobili oggetto di stima. Ricevevo pec di risposta dall'amministratore di condominio il successivo 04.04.2023 **(allegato 44)** con allegati i seguenti documenti: nota dell'amministratore di condominio sui millesimi e sulla situazione contabile degli immobili pignorati **(allegato 45)**; preventivo approvato del bilancio condominiale anno 2023 **(allegato 46)**; regolamento di condominio **(allegato 47)**; verbale di assemblea del 20.12.2021 **(allegato 48)**; verbale di assemblea del 23.03.2023 **(allegato 49)**.

Il giorno 23.03.2023, previo accordo per le vie brevi, effettuavo insieme all'amministratore di condominio pro tempore dott. [REDACTED], che apriva il portone esterno e il cancello condominiale posto all'imbocco del corridoio di accesso alle soffitte, il tentativo di accesso alla soffitta al piano settimo che tuttavia trovavamo chiusa a chiave con conseguente impossibilità ad accedervi. Nell'occasione l'Amministratore mi forniva copia del regolamento del cortile del fabbricato con accesso da Viale Trieste n.38 **(allegato 50)**. Al termine veniva redatto verbale di sopralluogo **(allegato 51)**. Lo stesso giorno segnalavo con mail al Custode dott. Pierluigi Acri la circostanza dell'impossibilità dell'accesso alla soffitta **(allegato 52)**.

Il giorno 28.03.2023, ottenute dall'amministratore di condominio le chiavi del portone esterno e

del corridoio di accesso alle soffitte **(allegato 53)**, insieme al Custode dott. Pierluigi Aciri e al fabbro XXXXXXXXXX, mi recavo presso il fabbricato in Cosenza alla via Montesanto n.22 per sostituire la serratura della porta della soffitta al fine di potervi accedere. Giunti sul posto il fabbro effettuava la sostituzione della serratura consentendomi di accedere alla soffitta e di effettuarne il rilievo e scattare fotografie. Al termine veniva redatto verbale di sopralluogo firmato dai presenti **(allegato 54)**.

I giorni 28.03.2023 e 03.04.2023, in ottemperanza al quesito n.6, presentavo all’Agenzia del Territorio di Cosenza le pratiche di variazione catastale per ovviare alla mancanza in atti della planimetria della soffitta **(allegato 55-56)** e per l’aggiornamento della planimetria dell’appartamento che risultava difforme dallo stato di fatto **(allegato 57-58)**. Queste pratiche venivano approvate rispettivamente in data 04.04.2023 **(allegato 59)** e 05.04.2023 **(allegato 60)**, per cui il successivo 06.04.2023 richiedevo ed ottenevo dall’Agenzia del Territorio le visure censuarie **(allegato 61-62)** e planimetriche **(allegato 63-64)** aggiornate.

Il giorno 04.04.2023, in ottemperanza al quesito preliminare n.5, richiedevo tramite pec al Comune di Corigliano-Rossano il certificato di residenza, lo stato di famiglia e, in caso l’esecutata fosse stata coniugata, un estratto per riassunto dell’atto di matrimonio con le annotazioni oppure, nel caso di matrimonio contratto in altro Comune, l’indicazione di quest’ultimo **(allegato 65)**. Ricevevo pec di risposta **(allegato 66)** il giorno successivo con cui mi veniva trasmesso un certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell’esecutata **(allegato 67)**. Non essendo evincibile dai documenti trasmessi lo stato civile dell’esecutata, lo stesso giorno 05.04.2023 inviavo al Comune di Corigliano-Rossano nuova pec con la richiesta specifica **(allegato 68)**. Il giorno 12.04.2023 ricevevo pec dal Comune di Corigliano-Rossano **(allegato 69)** con cui mi veniva trasmesso il certificato di stato civile richiesto **(allegato 70)** da cui l’esecutata risultava allo stato libero.

Il giorno 28.04.2023, ultimavo la relazione di stima e, secondo le disposizioni riportate nella nomina, provvedevo a depositarla completa di allegati (anche in versione censurata) telematicamente presso la cancelleria e ad inviarla alle parti e al Custode.

## **2. Risposta ai quesiti preliminari**

### **Quesito preliminare n.1**

***Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo***

**567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (ex art.567, secondo comma, c.p.c.) redatta dal notaio Frediani Viviana di Alba (CN) (**allegato 71**), depositata presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. Umberto d'Aragona in data 10.05.2022 (**allegato 72**).

### **Quesito preliminare n.2**

***Nel caso di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.***

La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati (**allegato 71**) è estesa all'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 24.03.2022 (**allegato 74**). Più precisamente è estesa fino ad un atto di acquisto avvenuto in data 24.09.1993. Nella stessa certificazione sono indicati i seguenti atti di passaggio di seguito elencati in ordine cronologico inverso.

- Gli immobili pignorati pervennero alle signore [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Guglielmo Labonia di Cassano allo Jonio in data 30.10.2007 numero 12347/4321 di repertorio, trascritto a Cosenza il 15.11.2007 ai nn.25413/39964, con il quale [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera nuda proprietà. Con il citato atto il signor [REDACTED] si riserva il diritto di usufrutto vita sua natural durante per sé e dopo di sé al coniuge signora [REDACTED]. Il signor [REDACTED] risulta deceduto in data [REDACTED] denuncia di successione trascritta il 10 dicembre 2009 ai numeri 27906/39419).
- Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Guglielmo Labonia di Cassano allo Jonio in data 6 dicembre 2005 numero

11080/3740 di repertorio, trascritto a Cosenza il 28 dicembre 2005 ai numeri 27334/50824, con il quale acquistava dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà.

- Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Carlo Viggiani di Cosenza in data 21 aprile 2004 numero 63394/19863 di repertorio, trascritto a Cosenza il 28 aprile 2004 ai numeri 9102/11997, con il quale acquistava dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà.
- Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Riccardo Scornajenghi di Rende in data 23 ottobre 2002 numero 53609 di repertorio, trascritto a Cosenza il 29 ottobre 2002 ai numeri 19218/24554, con il quale acquistava dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà.
- Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di scissione parziale rogito notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 numero 7040 di repertorio, trascritto a Cosenza il 26 ottobre 1993 ai numeri 21851/25428.

### **Quesito preliminare n.3**

***L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).***

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente ha depositato per entrambi gli immobili pignorati la visura censuaria storica aggiornata al 22.04.2022 e risalente al 30.06.1987 (**allegato 9-10**) che quindi riguarda lo stesso periodo preso in considerazione dalla certificazione notarile (**allegato 71**). Risulta depositato anche l'estratto di mappa aggiornato al 22.04.2022 (**allegato 8**) e la visura storica del catasto fabbricati della particella su cui sorge il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati (**allegato 75**).

#### **Quesito preliminare n.4**

***Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.***

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta il 27.04.2022 dal notaio Frediani Viviana di Alba (CN) (**allegato 71**), depositata presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. Umberto d'Aragona in data 10.05.2022 (**allegato 72**), risultano indicati i dati catastali, compreso quelli storici degli immobili pignorati che prima delle variazioni per aggiornamento delle planimetrie da me effettuati identificavano correttamente questi immobili. Più precisamente, **per la soffitta al piano settimo** tutti i dati censuari sono rimasti invariati e sono i seguenti: Comune di Cosenza, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub. 38, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita €.18,33, via Montesanto n.22, piano 7, in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED], diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di usufrutto per 1000/1000 (**allegato 62-64**). **Per l'appartamento al piano primo** i dati catastali sono variati rispetto a quelli riportati sulla certificazione notarile solo per la consistenza, la superficie e la rendita, restando uguali tutti gli altri, compresi foglio, particella e subalterno che sono rimasti invariati. Attualmente sono i seguenti: Comune di Cosenza, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub. 29, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita €.542,28, via Montesanto n.22, piano 1, interno 2, in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di usufrutto per 1000/1000 (**allegato 61-63**).

#### **Quesito preliminare n.5**

***L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore***

*precedente ed al G.E.*

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata cosicché il sottoscritto provvedeva ad inoltrare le opportune richieste all'Ufficio Anagrafe del Comune di Corigliano-Rossano (allegato 65) che forniva un certificato cumulativo di residenza e di stato di famiglia (allegato 66) da cui risulta che la famiglia dell'esecutata [REDACTED] è costituita dalla stessa e, presumibilmente, dai figli [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]. Successivamente, dopo ulteriore richiesta (allegato 68), l'Ufficio Anagrafe del Comune di Corigliano-Rossano forniva un certificato di stato civile (allegato 69-70) da cui risulta che l'esecutata [REDACTED] è allo stato libero, per cui non è da considerarsi in rapporto di coniugio.

### 3. Risposta ai quesiti

#### Quesito n.1

*Provveda ad identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Oggetto del pignoramento è la nuda proprietà di un appartamento e di una soffitta ubicati in un fabbricato multifamiliare di tipo signorile nel Comune di Cosenza, alla via Montesanto n.22 (allegato 8-76). Questi immobili sono chiaramente ed univocamente identificabili e, pur essendo accatastati separatamente, essendo la soffitta di fatto una utile dipendenza dell'appartamento (che è sprovvisto di ripostiglio o altro locale di deposito), si ritiene che siano vendibili come lotto unico, così come di seguito descritto.

**Lotto 1 – Nuda proprietà di appartamento al piano primo e soffitta al piano settimo/sottotetto** così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati: (appartamento piano primo) Comune di Cosenza, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub. 29, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita €.542,28, via Montesanto n.22, piano 1, interno 2, in ditta [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED]

██████████ il ██████████ diritto di usufrutto per 1000/1000 (allegato 61). L'appartamento confina a Nord con proprietà ██████████, a Sud con proprietà ██████████, a Est con spazio di isolamento, a Ovest con vano scala e con cortile condominiali. Millesimi condominiali di proprietà 22,49; (soffitta piano settimo/sottotetto) Comune di Cosenza, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub. 38, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita €.18,33, via Montesanto n.22, piano 7, in ditta ██████████ (CF ██████████) nata a ██████████ ██████████ il ██████████, diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e ██████████ (CF ██████████) nata a ██████████ il ██████████, diritto di usufrutto per 1000/1000 (allegato 62). La soffitta confina a Nord con proprietà ██████████, a Sud con proprietà ██████████, a Ovest con corridoio condominiale, a Est con cortile condominiale. Millesimi condominiali di proprietà 0,46. Compreso diritti proporzionali sul cortile del fabbricato (bene comune non censibile) derivanti dall'affaccio sullo stesso, censito al foglio n.17, p.lla 197 (allegato 50).

#### Quesito n.2

*Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

I beni immobili oggetto di stima consistono in un appartamento e in una soffitta ubicati nel Comune di Cosenza alla via Montesanto n.22 (allegato 76), rispettivamente al piano primo (l'appartamento) (allegato 77) e al piano settimo/sottotetto (la soffitta) (allegato 78) di un fabbricato signorile (foto 1-2-3) con struttura in cemento armato e copertura a tetto ultimato nel 1966 e strutturato su otto piani fuori terra con ascensore.

I due immobili sono censiti separatamente presso il catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza così come di seguito riportato: (appartamento) Cosenza, foglio n.17, particella 192, sub.29, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita €.542,28, via Monte Santo n.22, interno 2, piano 1, in ditta ██████████ nata a ██████████ il ██████████, ██████████, nuda proprietà per 1000/1000 e ██████████ nata a ██████████ ██████████ il ██████████, ██████████, usufrutto per 1000/1000 (allegato 61-63); (soffitta) Cosenza, foglio n.17, particella 192, sub.38, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 5

mq, superficie catastale totale 3 mq, rendita €18,33, via Monte Santo n.22, piano 7, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], usufrutto per 1000/1000 (**allegato 62-64**).

All'appartamento al piano primo competono 22,49 millesimi di proprietà; alla soffitta al piano settimo/sottotetto competono 0,46 millesimi di proprietà (**allegato 45**).

Agli immobili sopra descritti si aggiungono, oltre ai diritti proporzionali sui beni immobiliari condominiali, quelli sulla corte interna individuata dalla particella n.197 e stabiliti dall'apposito regolamento rogato dal notaio Francesco Stancati di Cosenza il 01.07.1967, rep. n.236384, racc. n.2490, registrato a Cosenza il 05.07.1967 al n.3041, vol. I (**allegato 50**).

**L'appartamento al piano primo (allegato 77)** ha affaccio sul cortile interno del fabbricato (**foto 4**), ha superficie lorda 131,4 mq di cui 95,5 mq coperti e 35,9 scoperti costituiti da un terrazzo di 33,0 mq e da un balcone di 2,9 mq. La superficie utile è di 82,5 mq; l'altezza utile è 2,95 m in tutti gli ambienti tranne che nei due bagni che hanno il pavimento rialzato con gradino con altezza utile di 2,80 m. L'appartamento ha accesso diretto dal pianerottolo del primo piano (**foto 5-6-7**) ed è composto da un ingresso (**foto 8-9**), un ampio ambiente giorno (**foto 10-11-12-13**), una cucina (**foto 14-15-16**), un disimpegno (**foto 17**), due camere (**foto 18-19-20-21**) e due bagni, uno comune (**foto 22**) e uno interno a una delle due camere (**foto 23-24**), un ampio terrazzo (**foto 25-26**) con accesso dalla zona giorno e da una delle due camere e un piccolo balcone (**foto 27**) con accesso dalla cucina.

I pavimenti interni sono in parquet e in piastrelle di gres porcellanato lucidato con i battiscopa in legno; i pavimenti del terrazzo sono in piastrelle di klinker, la cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica; i bagni hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con decori e motivi; nella parete dell'ingresso e in quella della cucina sono inserite due finestre curve a vetro opaco decorato con telaio e cornici in legno. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno massello, gli infissi esterni sono in legno alluminio e in pvc con vetrocamera e con tapparelle a serranda in pvc motorizzate. È presente l'impianto elettrico, l'impianto telefonico, l'impianto di antenna TV, l'impianto di allarme anti intrusione, l'impianto idrico di carico e scarico, l'impianto gas solo per i fornelli della cucina e per l'acqua calda sanitaria che viene prodotta con uno scaldino a parete installato all'esterno sul balcone della cucina. L'impianto di climatizzazione è ad alimentazione elettrica con inverter a pompa di calore caldo/freddo con corpi esterni posti sul

terrazzo e termoconvettori interni a parete in ogni ambiente alloggiati, a fini estetici, in apposito mobile di legno. L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione.

**La soffitta al piano settimo/sottotetto (allegato 78)** ha accesso dal corridoio condominiale delle soffitte che parte dal pianerottolo del settimo piano (cui arriva anche l'ascensore) ed è chiuso con un cancello di ferro **(foto 28-29)**. La soffitta **(foto 30-31-32-33-34)** non ha affacci, anche se nel solaio di copertura in cemento armato e laterizio è stata lasciata una piccola apertura **(foto 35)** per l'installazione di un lucernaio previo taglio del manto di copertura in lamiera coibentata postato superiormente. La soffitta ha forma regolare a pianta rettangolare di lati 5,07 m x 2,10 m per una superficie utile di 10,5 mq e lorda di 11,6 mq con altezza variabile, data la falda inclinata del tetto, da 2,05 m a 0,30 m all'imposta della falda. All'interno è presente la servitù di una canna fumaria passante **(foto 36)**, la porta di accesso è in legno tamburato verniciato **(foto 31)** con grata di aerazione **(foto 32)** e serratura a chiave, il pavimento in piastrelle di gres, le pareti in laterizio e il soffitto solo con intonaco grezzo. È presente l'impianto elettrico di illuminazione interna costituito da un interruttore e una plafoniera a parete. Considerando il carattere povero ed essenziale delle rifiniture, si presenta in condizioni di conservazione correnti.

La vendita immobiliare in argomento riguarda la nuda proprietà di un appartamento e di una soffitta, vendibili congiuntamente, entrambi di nuda proprietà dell'esecutata persona fisica e non giuridica non possessore di partita iva. La costruzione di questi immobili ha avuto termine nel 1966, ulteriori lavori sono stati eseguiti nel 1982 e da allora non risultano effettuati altri interventi di rilievo, per cui possono considerarsi trascorsi i 5 anni. Per questi motivi non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva per la sua imponibilità.

### **Quesito n.3**

***Provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.***

Dalla documentazione tecnico-autorizzativa presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Cosenza **(allegato 21-22-23-24-25-26-27-28)**, la costruzione degli immobili oggetto di stima ha avuto inizio prima del 02.09.1967, tuttavia, ricadendo all'interno del centro abitato, è stata eseguita in forza del rilascio del permesso di costruzione del Comune di Cosenza n.61 del 31.07.1964. Il termine della costruzione può assumersi alla data cui l'immobile fu dichiarato abitabile del 19.12.1966 così come riportato sul certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Cosenza il 30.12.1966 **(allegato 21)**.

#### Quesito n.4

*Provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Come detto, il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in forza del permesso di costruzione del Comune di Cosenza n.61 del 31.07.1964 (**allegato 21**). Il 30.12.1966 fu rilasciato dal Comune di Cosenza il certificato di abitabilità con decorrenza dal 19.12.1966 (**allegato 21**). Successivamente a tale data, a seguito di un aumento della superficie utile residenziale e del cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio dell'appartamento al piano primo è stata rilasciata dal Comune di Cosenza la concessione edilizia in sanatoria n.86 del 26.01.1994 (**allegato 22-23-24-25**). Per la soffitta al piano settimo/sottotetto, a causa di un aumento della superficie non residenziale è stata rilasciata dal Comune di Cosenza la concessione edilizia in sanatoria n.118 del 03.03.1994 (**allegato 26-27**). Successivamente, è stata presentata per l'appartamento al piano primo pratica edilizia DIA per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione prot. n.16669 del 24.03.2004 (**allegato 28**).

La soffitta al piano settimo/sottotetto è rispondente alle autorizzazioni concesse (**allegato 27-78**); l'appartamento al piano primo, invece, in base al rilievo effettuato dal sottoscritto (**allegato 77**), presenta difformità a causa della distribuzione interna che non è corrispondente a quella riportata sui progetti approvati dal Comune di Cosenza (**allegato 24-28**). In particolare, è stata rimpicciolita la cucina, variato l'ingresso ed eliminato il corridoio creando una unica zona giorno e un disimpegno di accesso alla zona notte; è stato realizzato un bagno all'interno della camera da letto maggiore con apertura di finestrino nella parete del cavedio del fabbricato. Queste difformità,

ricorrendo le circostanze dell'art. 46 comma 5 del dpr 380/2001, consistendo in variazioni interne (il finestrino del bagno affaccia nel cavedio, quindi non su un prospetto a vista) sono sanabili secondo i termini dell'art.36 del dpr 380/2001, previo rilascio da parte del condominio di permesso per la realizzazione del finestrino anzi citato, con pratica CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria da depositare presso il Comune di Cosenza. Il costo di questa pratica può sommarsi a complessivi €3.100,00 comprensivi dell'onorario del tecnico pari a €2.000,00; dei diritti di esame progetto da versare al Comune di Cosenza pari a €100,00; della sanzione per sanatoria da versare al Comune di Cosenza pari a €1.000,00. Sono da aggiungere gli oneri fiscali e previdenziali.

#### **Quesito n.5**

***Provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.***

I beni immobili oggetto di stima consistono in un appartamento per civile abitazione e in una soffitta, regolarmente censiti presso il Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 61-62**) e non in terreni, motivo per il quale non ricorrono i presupposti del quesito.

#### **Quesito n.6**

***Provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.***

I beni immobili oggetto di stima consistono in un **appartamento al piano primo** censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.17 del Comune di Cosenza, particella 192, sub.29, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita €542,28, via Monte Santo n.22, interno 2, piano 1, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], usufrutto per 1000/1000 (**allegato 61-63**) e in una **soffitta al piano settimo/sottotetto** censita al foglio n.17 del Comune di Cosenza,

particella 192, sub.38, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 3 mq, rendita €.18,33, via Monte Santo n.22, piano 7, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], usufrutto per 1000/1000 (**allegato 62-64**). Queste risultanze catastali coincidono con quelle riportate sull'atto di pignoramento immobiliare del 03.02.2022 notificato il 05.02.2022 (**allegato 73**).

Avendo rilevato sulla planimetria catastale dell'appartamento depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 6**) notevoli differenze nella distribuzione interna rispetto allo stato di fatto (**allegato 77**), il giorno 03.04.2023, presentavo una pratica di variazione docfa presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 57-58**). Tale pratica veniva approvata in data 04.04.2023 (**allegato 60**), per cui il successivo 06.04.2023 estraevo la visura catastale planimetrica (**allegato 63**), ed essendo variata anche la consistenza, anche la visura censuaria (**allegato 61**). Le variazioni apportate non andavano ad incidere sui dati identificativi dell'immobile (foglio e particella) che restavano invariati e uguali a quelli indicati sull'atto di pignoramento immobiliare.

Allo stesso modo, risultando mancante la planimetria catastale della soffitta presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 7**), il giorno 05.04.2023 presentavo pratica di variazione docfa per planimetria mancante (**allegato 55-56**) che veniva approvata lo stesso giorno (**allegato 59**). Provvedevo quindi in data 06.04.2023 ad estrarre la visura planimetrica (**allegato 64**) e la visura censuaria (**allegato 62**) aggiornate della soffitta. Anche in questo caso le variazioni apportate non andavano ad incidere sui dati identificativi dell'immobile (foglio e particella) che restavano invariati, uguali a quelli indicati sull'atto di pignoramento immobiliare.

#### **Quesito n.7**

***Provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.***

All'atto della notifica del pignoramento avvenuta il 05.02.2022 (**allegato 73**) l'esecutata [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], era

intestataria della nuda proprietà per la quota di 1000/1000 degli immobili oggetto di pignoramento. Questo in forza dell'atto di compravendita per notaio Guglielmo Labonia di Corigliano Calabro del 30.10.2007, rep. n.12347, racc. n.4321, trascritto a Cosenza il 15.11.2007 ai nn.39964/25413, registrato a Castrovillari il 14.11.2007 al n.1871, serie 1T (**allegato 15**). Sempre alla data del pignoramento e da allora anche alla data attuale, titolare dell'usufrutto per la quota di 1000/1000, per mezzo dello stesso atto notarile prima menzionato, era [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Pertanto non vi sono comproprietari indivisi.

### **Quesito n.8**

***Provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.***

In base a quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal notaio Frediani Viviana di Alba (CN) (**allegato 71**), depositata presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. Umberto d'Aragona in data 10.05.2022 (**allegato 72**), la provenienza dei beni immobili oggetto di pignoramento in ordine cronologico inverso è la seguente.

1) Gli immobili pignorati pervennero alle signore [REDACTED] (per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà) nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] (per la quota di 1000/1000 dell'usufrutto) nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Guglielmo Labonia di Cassano allo Jonio in data 30 ottobre 2007 numero 12347/4321 di repertorio, trascritto a Cosenza il 15 novembre 2007 ai numeri 25413/39964, con il quale [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera nuda proprietà. Con il citato atto il signor [REDACTED] si riserva il diritto di usufrutto vita sua natural durante per sé e dopo di sé al coniuge signora [REDACTED]. Il signor [REDACTED] risulta deceduto [REDACTED] denuncia di successione trascritta il 10 dicembre 2009 ai numeri 27906/39419).

2) Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita

rogito notaio Guglielmo Labonia di Cassano allo Jonio in data 6 dicembre 2005 numero 11080/3740 di repertorio, trascritto a Cosenza il 28 dicembre 2005 ai numeri 27334/50824, con il quale acquistava dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà.

3) Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Carlo Viggiani di Cosenza in data 21 aprile 2004 numero 63394/19863 di repertorio, trascritto a Cosenza il 28 aprile 2004 ai numeri 9102/11997, con il quale acquistava dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà.

4) Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]), codice fiscale [REDACTED], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Riccardo Scornajenghi di Rende in data 23 ottobre 2002 numero 53609 di repertorio, trascritto a Cosenza il 29 ottobre 2002 ai numeri 19218/24554, con il quale acquistava dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà.

5) Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di scissione parziale rogito notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 numero 7040 di repertorio, trascritto a Cosenza il 26 ottobre 1993 ai numeri 21851/25428.

Sempre in base alla summenzionata certificazione notarile, le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento degli immobili pignorati sono le seguenti.

a) Iscrizione nn.769/9283 del 10 aprile 2019 – Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo del tribunale di Castrovillari in data 19 aprile 2018, numero 2394/2017 di repertorio per complessivi euro 500.000,00 di cui euro 401.878,36 per capitale. A favore: [REDACTED] con sede di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Grava il diritto di intera nuda proprietà di [REDACTED] sui seguenti immobili: in comune di COSENZA (CS) NCEU fg. 17 part.192 sub.29 nat. A/3 vani 4,5 piano 1 interno 2 Via Monte Santo - NCEU fg. 17 part. 192 sub. 38 nat. C/2 mq. 5 piano 7 Via Monte Santo.

b) Trascrizione nn.6893/8492 del 24 marzo 2022 – Verbale di pignoramento immobili. Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Cosenza in data 5 febbraio 2022, numero 435 di repertorio. A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Grava il diritto di intera nuda proprietà sui seguenti immobili: in comune di COSENZA (CS) NCEU fg. 17 part. 192 sub. 29 nat. A/3 cl. 3 vani 4,5 piano 1 interno 2 Via Monte Santo n. 22 - NCEU fg. 17 part. 192 sub. 38 nat. C/2 cl. 2 mq. 5 piano 7 Via Monte Santo n.22.

c) Trascrizione nn.13657/18292 del 7 luglio 2004 – Locazione ultra novennale Scrittura privata autenticata dal notaio Giuseppe Spezzano di Corigliano Calabro in data 2 luglio 2004, numero 79844 di repertorio A favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] riguarda i seguenti immobili: in comune di COSENZA (CS) NCEU fg. 17 part. 192 sub. 29 nat. A/3 vani 4,5 piano 1 Via Monte Santo - NCEU fg. 17 part. 192 sub. 38 nat. C/2 mq. 5 piano 7 Via Monte Santo. Quadro D: l'affitto è convenuto per la durata di anni venti e si intende prorogato di anno in anno se non interverrà comunicazione del locatario da effettuarsi tre mesi prima della scadenza come sopra convenuta. Il possesso degli immobili locati viene trasferito nel locatario da oggi, così come da oggi prenderà efficacia il contratto. Il locatario avrà la facoltà di subaffittare gli immobili sopra concessi in locazione. Le spese condominiali sono a carico del locatario, il quale, così come in premessa enunciato, si impegna, a sua esclusiva cura e spese, a ristrutturare totalmente gli immobili citati, senza pretendere alcunché dalla società locatrice.

Sui beni immobili oggetto di perizia sussiste il diritto di usufrutto per la quota di 1000/1000 in favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. A questo si aggiunge, solo per la soffitta al piano settimo/sottotetto, la servitù di una canna fumaria passante al suo interno. Non ci sono altri oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione. Non si annoverano neanche formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

#### **Quesito n.9**

***Provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore***

*complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

La stima del bene viene effettuata con il metodo sintetico comparativo che consiste nel ricavare il prezzo medio della tipologia immobiliare e di rapportarlo all'unità immobiliare in oggetto in base a coefficienti tipici delle caratteristiche proprie intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare.

La valutazione è riferita al complesso immobiliare composto dall'appartamento e dalla soffitta che si è ritenuto di dovere inquadrare come lotto unico essendo la soffitta una dipendenza importante per l'appartamento che non è provvisto di ripostiglio o altro locale di deposito.

La superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima è la Superficie Commerciale "Sc" ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi. Per l'unità immobiliare oggetto di stima (**allegato 77-78**) si hanno i seguenti dati metrici e i seguenti valori di superficie.

<b>PRINCIPALI DATI METRICI</b>	
Superficie lorda coperta appartamento piano 1 (mq)	95,5
Superficie lorda terrazzo appartamento piano 1 (mq)	33,0
Superficie lorda balcone appartamento piano 1 (mq)	2,9
Superficie lorda soffitta piano 7 (mq)	11,6
<b>Superficie lorda complessiva (mq)</b>	<b>143,0</b>
Superficie utile appartamento piano 1 (mq)	82,5
Superficie utile soffitta piano 7 (mq)	10,5
<b>Superficie utile complessiva (mq)</b>	<b>93,0</b>
Altezza utile appartamento piano 1 (m)	2,95
Altezza minima soffitta piano 7 (m)	0,30
Altezza massima soffitta piano 7 (m)	2,05
Altezza media soffitta piano 7 (m)	<b>1,18</b>

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>Superficie</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm. (mq)</b>
Superficie lorda coperta appartamento piano 1 (mq)	95,5	1,00	95,5
Superficie lorda terrazzo appartamento piano 1 (mq)	33,0	0,45	14,9
Superficie lorda balcone appartamento piano 1 (mq)	2,9	0,20	0,6
Superficie lorda soffitta piano 7 (mq)	11,6	0,40	4,6
<b>Superficie lorda Totale (mq)</b>	<b>143,0</b>		<b>115,6</b>

In base agli assunti, la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta:

$$S_c = 115,6 \text{ mq}$$

Per gli immobili di questo tipo e della zona di interesse il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**allegato 79**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare (**allegato 80-81-82-83-84-85**). L'analisi di questi valori ha fornito un valore base di 1.379,82 €/mq. Tale valore è stato rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima con i seguenti coefficienti.

### Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- \* coefficiente di zona Cz
- \* coefficiente dell'edificio Ce
- \* coefficiente dell'unità immobiliare Cu

### **Coefficiente di zona Cz**

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con lo svincolo autostradale di Cosenza.

<b>COEFFICIENTE DI ZONA</b>	
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI</b>	
<b>CENTRALITA'</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	<b>1,00</b>
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è di circa 1,8 km per cui il

coefficiente assume il valore .....1,00

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	<b>1,02</b>
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto il centro città è assimilabile con il Corso Mazzini posto a circa 130 m di distanza, per cui il coefficiente assume il valore .....1,02

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	<b>1,00</b>	0,90
Adduzione idrica	primaria	<b>1,00</b>	0,60
Linea elettrica	primaria	<b>1,00</b>	0,60
Telefono	primaria	<b>1,00</b>	0,95
Gas	primaria	<b>1,00</b>	0,95
Scuole	secondaria	1,05	<b>1,00</b>
Giardini	secondaria	<b>1,08</b>	0,95
Autobus	secondaria	<b>1,00</b>	0,90
Stazione	secondaria	<b>1,05</b>	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	<b>1,00</b>
Musei	secondaria	<b>1,03</b>	1,00
Uffici	secondaria	<b>1,08</b>	1,00
Posto di Polizia	secondaria	<b>1,03</b>	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	<b>1,05</b>	1,00
Impianti sportivi	terziaria	<b>1,03</b>	1,00
Cinema e teatri	terziaria	<b>1,03</b>	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	<b>1,03</b>	1,00

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	<b>1,00</b>
Depuratori	primaria	0,90	<b>1,00</b>
Centrali di energia	primaria	0,80	<b>1,00</b>
Cimiteri	primaria	0,80	<b>1,00</b>
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	<b>1,00</b>
Aeroporti	secondaria	0,90	<b>1,00</b>
Ospedali	secondaria	0,95	<b>1,00</b>
Carceri	secondaria	0,92	<b>1,00</b>
Discoteche	terziaria	<b>0,95</b>	1,00
Stadio	terziaria	0,90	<b>1,00</b>
Industrie	terziaria	0,85	<b>1,00</b>

La zona è centralissima, sono presenti tutti i servizi e sottoservizi cittadini, vi è in prossimità la villa comunale "Villa Nuova" e il Viale Parco, è presente il servizio di autobus urbano, la stazione ferroviaria, musei, uffici, posti di polizia, alberghi, supermercati, esercizi commerciali di ogni tipo, studi privati, discoteche, bar, ristoranti, cinema, teatri. Mancano gli elementi prettamente negativi quali tralicci, depuratori, centrali elettriche, cimiteri, ospedali, carceri, ecc. Nelle immediate vicinanze non ci sono impianti sportivi. Il coefficiente relativo che si determina è pari a..... 1,42

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo). I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata.

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	<b>1,00</b>
Panoramicità generale	1,15	<b>1,00</b>
Elemento artificiale predominante	<b>0,93</b>	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	<b>1,05</b>	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	<b>1,00</b>
Strutture artificiali da attraversare	0,88	<b>1,02</b>

La zona è completamente urbanizzata, caratterizzata da altri fabbricati in aderenza o posti a

distanza reciproca molto ridotta. Giova la presenza a poche decine di metri della Villa Comunale “Villa Nuova”. Il coefficiente assume il valore .....0,97

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). La zona è di centro città, abitata dal ceto medio-alto, caratterizzata da molti reati di carattere minore il cui numero elevato è determinato essenzialmente dall’alta densità abitativa. Per il coefficiente relativo si assume il valore..... 0,99

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$C_z = 1,00 \times 1,02 \times 1,42 \times 0,97 \times 0,99 = \mathbf{1,39}$$

### Coefficiente edificio Ce

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili da stimare è caratterizzato dai seguenti coefficienti.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		<b>1,00</b>	0,90
Idraulico		<b>1,00</b>	0,93
Gas		<b>1,00</b>	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	<b>1,00</b>
Riscaldamento	Autonomo	<b>1,02</b>	1,00
Telefonico		<b>1,02</b>	1,00
Citofonico		<b>1,02</b>	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	<b>1,00</b>
Condizionamento	Autonomo	1,08	<b>1,00</b>
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	<b>1,00</b>	0,97
Piscina		1,08	<b>1,00</b>
Palestra		1,02	<b>1,00</b>
Campi da tennis		1,02	<b>1,00</b>
Campo da golf		1,18	<b>1,00</b>
Giardino privato		1,10	<b>1,00</b>

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici di base e di ascensore. L'impianto di riscaldamento dell’appartamento è autonomo. Il coefficiente risulta ..... 1,06

- **coefficiente estetico** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

<b>EDIFICIO</b>			
<b>CARATTERISTICHE ESTETICHE</b>			
<b>ELEMENTO ARCHITETTONICO</b>	<b>MEDIOCRE</b>	<b>PREGEVOLE</b>	<b>ARTISTICO</b>
Facciata (insieme)	<b>0,98</b>	1,00	1,02
Facciata (decori)	<b>0,99</b>	1,00	1,01
Atrio condominiale	<b>1,00</b>	1,02	1,03
Scala edificio	<b>1,00</b>	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	<b>1,00</b>	1,01	1,02
Portone d'ingresso	<b>1,00</b>	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	<b>1,00</b>	1,01	1,01
Composizione spaziale	<b>0,97</b>	1,01	1,03
Progettista	<b>1,00</b>	1,03	1,05

L'edificio all'epoca della costruzione era di pregio con rifiniture superiori allo standard del periodo. Tuttavia, attualmente, l'architettura del fabbricato e le sue rifiniture e componenti sono obsolete e superate oltre che vecchie. Il coefficiente assume il valore .....0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

<b>EDIFICIO</b>		
<b>CARATTERISTICHE SOCIALI</b>		
<b>PARAMETRO</b>	<b>PRESENZA</b>	<b>ASSENZA</b>
Portiere	1,05	<b>1,00</b>
Portone d'ingresso sempre chiuso	<b>1,01</b>	0,98
Telecamera a circuito chiuso	<b>1,05</b>	1,00
Videocitofono	1,04	<b>1,00</b>
Recinzione proprietà condominiale	1,02	<b>1,00</b>
Riunioni condominiali serene	1,01	<b>0,95</b>
Silenzio nelle ore notturne	<b>1,00</b>	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	<b>0,98</b>	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	<b>1,00</b>
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	<b>0,99</b>

Il condominio è di medie dimensioni, non è recintato, non ha portiere, dispone di citofono, impianto di videosorveglianza e nelle ore notturne è silenzioso. Sono presenti cause giudiziarie. Nel corso dei sopralluoghi eseguiti il portone di ingresso è stato sempre trovato chiuso. Il coefficiente assume il valore ..... 0,98

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai

potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio è attualmente in fase di ristrutturazione per quanto attiene alle facciate. La copertura appare essere stata già ristrutturata, mentre gli interni sono allo stato della costruzione in condizioni di conservazione discreta. Il coefficiente assume il valore ..... 0,91

Il prodotto di questi coefficienti determina il *coefficiente dell'edificio*

$$C_e = 1,06 \times 0,94 \times 0,98 \times 0,91 = \mathbf{0,89}$$

## Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	<b>0,90</b>	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	<b>1,00</b>	1,07	1,13
Insolazione	<b>0,95</b>	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	<b>1,00</b>	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	<b>1,00</b>	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	<b>1,03</b>	1,06
Ambienti di deposito	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	<b>1,00</b>	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	<b>1,00</b>	1,08	1,16

L'appartamento, data l'ubicazione al primo piano, la posizione delle luci esterne e l'estrema vicinanza dei fabbricati circostanti ha illuminazione e insolazione insufficiente; la ventilazione può definirsi normale. Gli ambienti sono collocati razionalmente, non ci sono zone morte e, a parte la cucina, hanno dimensioni congrue. Dispone di due servizi igienici completi di tutti i sanitari ma non di ripostiglio interno che compensa in parte con la dotazione della soffitta al piano settimo/sottotetto. Il coefficiente assume il valore ..... 0,88

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	<b>1,00</b>	1,05
Porte interne	0,96	1,00	<b>1,04</b>
Tinte e decori	0,90	1,00	<b>1,10</b>
Pavimentazioni	0,90	1,00	<b>1,10</b>
Piastrelle pareti w.c.	0,95	<b>1,00</b>	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	<b>1,00</b>	1,03
Rubinetteria	0,96	<b>1,00</b>	1,04
Finestre	0,95	1,00	<b>1,05</b>
Scuri	<b>0,97</b>	1,00	1,03

<b>ALLOGGIO</b>			
VARIANTI ESTETICHE			
<b>CARATTERISTICA</b>	<b>BRUTTA</b>	<b>NORMALE</b>	<b>BELLA</b>
Placche elettriche	0,98	1,00	<b>1,02</b>
Altre finiture	0,95	1,00	<b>1,05</b>

L'appartamento ha rifiniture superiori alla media, soprattutto per quanto concerne i pavimenti, le porte interne e le placche dell'impianto elettrico. Di buona qualità sono gli infissi esterni a meno delle serrande che sono di tipo economico ma che sono motorizzate. Per il resto si rientra nel campo della normalità. Il coefficiente assume il valore .....1,13

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI DI PIANO		
	<b>CARATTERISTICA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento è posto al primo piano e il coefficiente assume il valore .....0,85

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI POSIZIONALI		
	<b>CARATTERISTICA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha affaccio unicamente sulla corte interna del fabbricato su cui affacciano le

aperture di alcune delle unità immobiliari ubicate al piano terra e utilizzata anche come parcheggio. I due servizi igienici presenti affacciano sul cavedio del fabbricato. Il coefficiente assume il valore ..... 0,95

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

<b>ALLOGGIO</b>	
VARIANTI DIMENSIONALI	
<b>TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento ha superficie lorda compreso la soffitta di 143,0 mq per cui coefficiente assume il valore ..... 0,90

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
<b>CATEGORIA</b>	<b>OPERA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozione	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozione	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	

ALOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'appartamento è bene conservato e perfettamente fruibile senza alcuna limitazione per cui si ritengono necessari solo interventi minimi relativi all'ordinaria manutenzione. Il coefficiente assume il valore ..... 0,99

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 0,88 \times 1,37 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,99 = \mathbf{0,87}$$

### Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu$$

$$C = 1,39 \times 0,89 \times 0,87 = \mathbf{1,08}$$

### Valore dell'immobile

L'immobile, è una abitazione di tipo economico che, tuttavia, per le caratteristiche delle rifiniture proprie e di quelle del fabbricato che lo ospita, si colloca nella fascia alta della categoria, per cui come valore unitario di riferimento si è assunta la cifra di Vu = 1.379,82 €/mq ottenuto come media normale tra i valori OMI e quelli del mercato immobiliare. Moltiplicando questo valore per il coefficiente correttivo si ottiene il valore unitario corretto per gli immobili oggetto di stima:

$$Vuc = C \times Vu = 1,08 \times 1.379,82 \text{ €/mq} = 1.490,21 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile Sc = 115,6 mq si ottiene il suo valore venale di piena proprietà:

$$Vv = Vuc \times Sc = 1.490,21 \text{ €/mq} \times 115,6 \text{ mq} = \mathbf{€.172.223,57}$$

Il pignoramento, tuttavia, è relativo esclusivamente alla nuda proprietà in possesso per la quota di 1000/1000 dell'esecutata [REDACTED], vigendo sugli immobili de quo il diritto di usufrutto per la quota di 1000/1000 in favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], di anni 84.

Applicando al valore della piena proprietà prima calcolato il coefficiente dell'età dell'usufruttuaria

e il tasso di interesse legale del 5%, si ottiene il valore dell'usufrutto e quello della nuda proprietà che rappresenta il valore di riferimento per il pignoramento in oggetto.

Valore piena proprietà .....	€.172.223,57
Anni usufruttuaria .....	84
Coefficiente .....	4
Tasso di interesse .....	5%
Valore usufrutto .....	€.34.444,71
Valore nuda proprietà .....	€.137.778,86

Valore della nuda proprietà:  $V_{np} = €.137.778,86$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €.20.666,83 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Inoltre sono da detrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica per abusi edilizi riscontrati valutati pari a €.3.100,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi e le spese condominiali insolute che, per come comunicato dall'Amministratore di Condominio, ammontano a €.2.386,76.

Si ottiene così il valore finale più probabile della nuda proprietà degli immobili pignorati:

$$V = €.111.625,27$$

**V = €.111.600,00 in c.t.**

**(euro centoundicimilaseicento e centesimi zero)**

la cui specifica di calcolo è riportata nella seguente tabella.

<b>SPECIFICA CALCOLO VALORE FINALE IMMOBILE</b>	
Valore stimato della nuda proprietà	137.778,86 €
A detrarre - Abbattimento forfetario 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	- 20.666,83 €
A detrarre - Oneri regolarizzazione urbanistica (oneri fiscali e previdenziali esclusi)	- 3.100,00 €
A detrarre - Spese condominiali insolute	-2.386,76 €
<b>Sommano – Valore finale</b>	<b>111.625,27 €</b>
<b>Valore finale in c.t.</b>	<b>111.600,00 €</b>

In base ai dati comunicati dall'amministratore di condominio pro tempore (**allegato 45**), le spese annue condominiali di gestione ordinaria ammontano a €.442,04. Le spese di conduzione e di

manutenzione annue (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) sono stimabili in €.1.920,00 circa.

#### Quesito n.10

*Provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

Gli immobili oggetto di stima consistono in un appartamento al piano primo (allegato 77) e in una soffitta al piano settimo/sottotetto (allegato 78) ubicati nello stesso fabbricato nel Comune di Cosenza, alla via Montesanto n.22 che, anche se accatastati separatamente, possono essere venduti in unico lotto per compensare alla carenza dell'appartamento che non possiede un ripostiglio o altro locale di deposito. Il lotto unico può essere così descritto.

#### Lotto Unico

Quota di 1000/1000 della nuda proprietà di un appartamento al piano primo e di una soffitta al piano settimo/sottotetto così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati: (appartamento piano primo) Comune di Cosenza, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub. 29, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita €.542,28, via Montesanto n.22, piano 1, interno 2, in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di usufrutto per 1000/1000. L'appartamento confina a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED], a Est con spazio di isolamento, a Ovest con vano scala e con cortile condominiali. Millesimi condominiali di proprietà 22,49. (soffitta piano settimo/sottotetto) Comune di Cosenza, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub. 38, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita €.18,33, via Montesanto n.22, piano 7, in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] [REDACTED], diritto di usufrutto per 1000/1000. La soffitta confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], a Ovest con corridoio condominiale, a Est con cortile condominiale. Millesimi condominiali di proprietà 0,46. Compreso diritti proporzionali sul cortile del fabbricato (bene comune non censibile) derivanti dall'affaccio sullo stesso, censito al foglio n.17, p.lla 197. Valore stimato del lotto unico €.111.600,00 (euro centoundicimilaseicento e centesimi zero) comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% pari a €.20.666,83, delle spese condominiali insolute pari a €.2.386,76 e degli oneri di regolarizzazione urbanistica pari a

€3.100,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Importo annuo di spese fisse condominiali €442,04. Spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria annue (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) €1.920,00 circa. L'appartamento al piano primo è occupato in forza di contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario registrato successivamente alla notifica di pignoramento; la soffitta al piano settimo/sottotetto è libera.

#### **Quesito n.11**

*Provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Gli immobili pignorati sono di nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] W e con usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Questa titolarità sussiste in forza dell'atto di compravendita per notaio Guglielmo Labonia di Cassano allo Jonio del 30.10.2007, nn.12347/4321 di repertorio, trascritto a Cosenza il 15.11.2007 ai nn.25413/39964 e successiva denuncia di successione trascritta il 10.12.2009 ai nn.27906/39419 (allegato 15).

Il solo appartamento al piano primo (fg.17, p.lla 192, sub.29) risulta occupato in forza di contratto di locazione registrato a Cosenza il 24.11.2022 al n.009050 – serie 3T con codice identificativo

TDF22T00905000PG con durata dal 01.12.2022 al 30.11.2026 e data di stipula 24.11.2022, stipulato tra l'usufruttuaria [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (locatore) e la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (conduttore) (**allegato 86**). La data di registrazione di questo contratto è il 24.11.2022 ed è successiva alla data di notifica di pignoramento avvenuta il 05.02.2022 (**allegato 73**) e anche a quella della trascrizione del pignoramento avvenuta il 24.03.2022 (**allegato 74**). Il contratto ha durata di quattro anni e prevede il rinnovo per uguale periodo di quattro anni salvo disdetta da comunicarsi a mezzo di raccomandata a/r con preavviso di tre mesi. Il canone di locazione è stabilito in €7.800,00 annui da pagarsi in rate mensili di €650,00 più €35,00 mensili di quota condominiale ed è rispondente al valore di mercato. La soffitta al piano settimo/sottotetto (fg.17, p.la 192, sub.38) è libera. A parte una canna fumaria passante all'interno della soffitta al piano settimo/sottotetto che costituisce una servitù, su questi immobili non si annoverano altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente; non sono gravati da censo, livello o uso civico. L'importo annuo delle spese fisse condominiali è di €442,04 (**allegato 45**), quello delle spese di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) è stimabile in €1.920,00 circa. Sussistono, negli ultimi due anni anteriori alla perizia, spese condominiali straordinarie già deliberate di €1.815,17 di cui risultano non pagati €926,86 e spese condominiali ordinarie non pagate per €1.459,90. Complessivamente le spese condominiali ordinarie e straordinarie degli ultimi due anni anteriori alla perizia non pagate assommano a €2.386,76 (**allegato 45**). Dai documenti disponibili non risultano procedimenti giudiziari che riguardano direttamente gli immobili pignorati ma risulta in essere il procedimento giudiziario condominiale presso il Tribunale di Cosenza, contenzioso civile, n.2968/2019 R.G. (**allegato 45**).

#### **Quesito n.12**

***Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.***

Alla luce delle indagini e degli accertamenti effettuati gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **Quesito n.13**

***Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.***

In ottemperanza al quesito si richiedevano ed ottenevano dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le

planimetrie catastali aggiornate degli immobili pignorati (allegato 63-64) utili per la corretta identificazione del bene. Oltre a ciò redigevo per ciascuno di essi le planimetrie quotate in scala 1:100 (allegato 77-78). Collazionavo quindi congrua documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno degli immobili pignorati (allegato 86).

#### Quesito n.14

*Provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Si riporta integralmente il testo contenuto nel foglio riassuntivo richiesto nel quesito, che è stato redatto anche a parte.

**Lotto unico – Quota di 1000/1000 della nuda proprietà di appartamento al piano primo e soffitta al piano settimo/sottotetto** così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati: (**appartamento piano primo**) Comune di Cosenza, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub. 29, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita €.542,28, via Montesanto n.22, piano 1, interno 2, in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di usufrutto per 1000/1000. L'appartamento confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], a Est con spazio di isolamento, a Ovest con vano scala e con cortile condominiali. Millesimi condominiali di proprietà 22,49; (**soffitta piano settimo/sottotetto**) Comune di Cosenza, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub. 38, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita €.18,33, via Montesanto n.22, piano 7, in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di usufrutto per 1000/1000. La soffitta confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], a Ovest con corridoio condominiale, a Est con cortile condominiale. Millesimi condominiali di proprietà 0,46. Compreso diritti proporzionali sul cortile del fabbricato (bene comune non censibile) derivanti dall'affaccio sullo stesso, censito al foglio n.17, p.lla 197. Valore stimato del lotto unico €.111.600,00 (euro centoundicimilaseicento e centesimi zero) comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% pari a €.20.666,83, delle spese

condominiali insolute pari a €2.386,76 e degli oneri di regolarizzazione urbanistica pari a €3.100,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Importo annuo di spese fisse condominiali €442,04. Spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) €1.920,00 circa. Appartamento al piano primo occupato in forza di contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario registrato successivamente alla notifica e alla trascrizione del pignoramento. Soffitta al piano settimo/sottotetto libera. Presente nella soffitta servitù di canna fumaria passante.

#### Quesito n.15

***Provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".***

È stata redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato del debitore e di soggetti terzi.

#### **4. Conclusioni**

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza e presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, da quanto fornito dall'amministratore di condominio, dalle copie degli atti ottenuti dall'Archivio Notarile di Cosenza, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto CTU ritiene che, a meno di vizi occulti, il valore più probabile degli immobili oggetto di pignoramento sia pari a **€111.600,00 (euro centoundicimilaseicento e centesimi zero)**. Questa cifra è comprensiva dell'abbattimento forfetario del 15% pari a €20.666,83, delle spese condominiali insolute pari a €2.386,76 e degli oneri di regolarizzazione urbanistica pari a €3.100,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. L'importo annuo delle spese fisse condominiali è €442,04. Le spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) sono stimabili in €1.920,00 circa.

Il sottoscritto CTU ritiene che gli immobili siano vendibili come lotto unico così costituito e descritto.

**Lotto unico - Quota di 1000/1000 della nuda proprietà di appartamento al piano primo e di soffitta al piano settimo/sottotetto** così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati: (**appartamento piano primo**) Comune di Cosenza, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub. 29, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita €.542,28, via Montesanto n.22, piano 1, interno 2, in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di usufrutto per 1000/1000. L'appartamento confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], a Est con spazio di isolamento, a Ovest con vano scala e con cortile condominiali. Millesimi condominiali di proprietà 22,49; (**soffitta piano settimo/sottotetto**) Comune di Cosenza, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub. 38, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita €.18,33, via Montesanto n.22, piano 7, in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di usufrutto per 1000/1000. La soffitta confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], a Ovest con corridoio condominiale, a Est con cortile condominiale. Millesimi condominiali di proprietà 0,46. Compreso diritti proporzionali sul cortile del fabbricato (bene comune non censibile) derivanti dall'affaccio sullo stesso, censito al foglio n.17, p.lla 197. Valore stimato del lotto unico **€.111.600,00 (euro centoundicimilaseicento e centesimi zero)**. Questa cifra è comprensiva dell'abbattimento forfetario del 15% pari a €.20.666,83, delle spese condominiali insolute pari a €.2.386,76 e degli oneri di regolarizzazione urbanistica pari a €.3.100,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. L'importo annuo delle spese fisse condominiali è €.442,04. Le spese annue di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) sono stimabili in €.1.920,00 circa. Appartamento al piano primo occupato in forza di contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario registrato successivamente alla notifica e alla trascrizione del pignoramento; soffitta al piano settimo/sottotetto libera. Presente nella soffitta servitù di canna fumaria.

Cosenza, 28.04.2023

il CTU  
ing. Davide Brunetti

## 5. Elenco allegati

1. Decreto di nomina CTU.
2. Accettazione incarico e giuramento CTU.
3. Pec invio accettazione incarico e giuramento.
4. Ricevuta di consegna pec.
5. Ricevuta 2 di accettazione PCT.
6. Visura planimetrica appartamento Cosenza, fg.17, p.lla 192, sub.29.
7. Dettaglio visura planimetrica non abbinata Cosenza, fg.17, p.lla 192, sub.38.
8. Estratto di mappa catastale Cosenza, fg.17, p.lla 192 (al 22.04.2022).
9. Visura censuaria Cosenza, fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub.29 (al 22.04.2022).
10. Visura censuaria Cosenza, fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub.38 (al 22.04.2022).
11. Pec del Custode del 25.11.2022 di trasmissione convocazione primo accesso.
12. Convocazione di primo accesso del Custode del 25.11.2022.
13. Pec del sottoscritto al Custode del 09.12.2022 di impossibilità al sopralluogo.
14. Ricevuta di consegna pec di impossibilità al sopralluogo.
15. Atto di compravendita notaio Guglielmo Labonia di Cassano allo Jonio del 30.10.2007 nn.12347/4321 di repertorio, trascritto a Cosenza il 15.11.2007 ai nn.25413/39964.
16. Pec di trasmissione richiesta accesso atti al Comune di Cosenza del 24.12.2022.
17. Richiesta accesso atti al Comune di Cosenza del 24.12.2022.
18. Ricevuta di consegna pec di richiesta accesso atti al Comune di Cosenza del 24.12.2022.
19. Convocazione di primo accesso del Custode del 12.01.2023.
20. Verbale di sopralluogo del 24.01.2023.
21. Dichiarazione di abitabilità del Comune di Cosenza del 30.12.1966.
22. Perizia giurata prot. 767 del 30.11.1993 allegata alla concessione edilizia n.86/1994.
23. Concessione edilizia in sanatoria appartamento n.86/1994.
24. Elaborati progettuali concessione edilizia in sanatoria appartamento n.86/1994
25. Fotografia cortile concessione edilizia in sanatoria appartamento n.86/1994.
26. Concessione edilizia in sanatoria soffitta n.118/1994.
27. Elaborati progettuali concessione edilizia in sanatoria soffitta n.118/1994
28. DIA cambio destinazione uso appartamento da ufficio a civile abitazione prot.16669 del 24.03.2004.
29. Planimetria catastale appartamento 1993.

30. Planimetria catastale soffitta 1993.
31. Convocazione di primo accesso del Custode del 06.02.2023.
32. Verbale di sopralluogo del 17.02.2023.
33. Pec del 07.03.2023 di trasmissione disposizione del G.E. del 06.03.2023 di fissazione udienza al 14.03.2023 ore 13:15.
34. Disposizione del G.E. del 06.03.2023 di fissazione udienza al 14.03.2023 ore 13:15.
35. Pec del 13.03.2023 di trasmissione disposizione del G.E. del 11.03.2023 di anticipazione udienza del 14.03.2023 alle ore 9:15.
36. Disposizione del G.E. del 11.03.2023 di anticipazione udienza del 14.03.2023 alle ore 9:15.
37. Verbale di udienza del 14.03.2023.
38. Pec del legale dell'esecutato del 14.03.2023 di disponibilità del sopralluogo.
39. Pec del Custode del 15.03.2023 di convocazione sopralluogo per il 21.03.2023.
40. Verbale di sopralluogo del 21.03.2023.
41. Pec ad Amministratore di Condominio e p.c. al Custode del 22.03.2023.
42. Ricevuta di consegna pec ad Amministratore di Condominio.
43. Ricevuta di consegna pec al Custode.
44. Pec dall'Amministratore di Condominio del 04.04.2023.
45. Nota dell'Amministratore di Condominio sui millesimi e sulla situazione contabile degli immobili pignorati.
46. Preventivo approvato bilancio condominiale anno 2023.
47. Regolamento di condominio.
48. Verbale di assemblea del 20.12.2021.
49. Verbale di assemblea del 23.03.2023.
50. Regolamento cortile Viale Trieste n.38.
51. Verbale di sopralluogo del 23.03.2023.
52. Mail al Custode del 23.03.2023 di impossibilità ad accedere alla soffitta.
53. Verbale di consegna chiavi del portone esterno e del corridoio delle soffitte del 28.03.2023.
54. Verbale di sopralluogo del 28.03.2023.
55. Variazione catastale docfa per planimetria mancante della soffitta.
56. Ricevuta di trasmissione variazione catastale docfa per planimetria mancante della soffitta.
57. Variazione catastale docfa per aggiornamento della distribuzione interna dell'appartamento.
58. Ricevuta variazione catastale docfa per aggiornamento della distribuzione interna

dell'appartamento.

59. Ricevuta di registrazione variazione catastale docfa per planimetria mancante della soffitta.
60. Ricevuta di registrazione variazione catastale docfa per aggiornamento della distribuzione interna dell'appartamento.
61. Visura censuaria appartamento piano primo, Cosenza, fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub.29.
62. Visura censuaria soffitta piano settimo, Cosenza, fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub.38.
63. Visura planimetrica appartamento piano primo, Cosenza, fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub.29.
64. Visura planimetrica soffitta piano settimo, Cosenza, fabbricati, fg.17, p.lla 192, sub.38.
65. Pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Corigliano-Rossano del 04.04.2023.
66. Mail di risposta dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Corigliano-Rossano del 05.04.2023.
67. Certificato del Comune di Corigliano-Rossano di residenza e di stato di famiglia dell'esecutata.
68. Pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Corigliano-Rossano del 05.04.2023.
69. Mail di risposta dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Corigliano-Rossano del 12.04.2023.
70. Certificato di stato civile dell'esecutata emesso dal Comune di Corigliano-Rossano.
71. Certificazione notarile sostitutiva notaio Frediani Viviana di Alba (CN).
72. Deposito certificazione notarile.
73. Atto di pignoramento con notifica.
74. Trascrizione del pignoramento del 24.03.2022.
75. Visura censuaria Cosenza, terreni, fg.17, p.lla 192 (al 22.04.2022).
76. Stralcio ortofotogrammetrico scala 1:2.000 Cosenza, Via Montesanto n.22.
77. Pianta quotata appartamento piano 1, scala 1:100, formato A4.
78. Pianta quotata soffitta piano 7, scala 1:100, formato A4.
79. Osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Cosenza, zona B2, 2° sem. 2022.
80. Immobiliare.it, inserzione "La casa più", rif. RA69002.
81. Immobiliare.it, inserzione privata, rif. EK-94389372.
82. Immobiliare.it, inserzione "La casa più", rif. RA29193.
83. Immobiliare.it, inserzione "Tecnorete", rif. 60730689.
84. Immobiliare.it, inserzione "AB case", rif. 150 Montegrappa.
85. Immobiliare.it, inserzione "Top Casa", rif. Brenta-vende.
86. Contratto di locazione appartamento.
87. Documentazione fotografica con numero 36 immagini a colori.