

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 118/2020 R.G.E. (+ 63/2021)

c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 118/2020 R.G.E. (+ 63/2021)

C/

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte

1. PREMESSA

Con decreto del 09.11.2021 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza in data 10 novembre 2011 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio



Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., la visura storica dell'immobile di interesse (Cfr. All. B/2); nella stessa giornata a seguito di opportuna istanza la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia della planimetria catastale dell'immobile pignorato (Cfr. All. B/3).

In data 11 novembre 2021 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, ha acquisito le visure ipotecarie di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1 e C/2).

Al fine di acquisire l'atto di provenienza dell'immobile pignorato sito in Cosenza, in data 23 novembre 2021 presso l'archivio notarile di Cosenza, la sottoscritta ha inoltrato una richiesta per acquisire tale atto (Cfr. All. E/1), il quale è stato ritirato presso l'archivio il 26 novembre 2021.

Il 24 novembre 2021 la sottoscritta ha inviato tramite PEC una richiesta all'Ufficio Stato Civile del Comune di Cosenza per l'acquisizione certificati di stato civile e di matrimonio degli esecutati (Cfr. All. A/1). I certificati sono pervenuti con PEC del 30 novembre 2021 (Cfr. All. A/2).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sugli immobili oggetto di accertamenti e stima, con PEC dell'01 dicembre 2021 (Cfr. All. A/3), la



sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

La documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza è stata esaminata dalla sottoscritta in data 27 gennaio 2022, nella stessa giornata sono state acquisite le necessarie copie (Cfr. All. D/1,...,D/4).

Con PEC del 09 febbraio 2022 (Cfr. All. A/4) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:00 del 17 febbraio 2022 presso l'immobile pignorato, in Cosenza alla Via Martirano n. 11.

La sottoscritta durante il sopralluogo del 17 febbraio 2022 (Cfr. All. A/5), alla presenza della Sig.ra [REDACTED], esecutata, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile oggetto di stima, ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile pignorato, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di



manutenzione e conservazione, ha provveduto ad eseguire tutti i rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto a trasmettere copia della relazione al creditore tramite PEC ed agli esecutati a mezzo di raccomandata A/R on line (Cfr. All. A/6), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note rispettivamente entro il 10° ed il 20° giorno, antecedenti l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

3. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

"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.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata



richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (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.*

In secondo luogo, 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).

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.

In terzo luogo, 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 procedente ed al G.E.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., pertanto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la visura storica dell'immobile di interesse (Cfr. All. B/2), e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare le visure ipotecarie per dati anagrafici, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione (Cfr. All. C/1 e C/2).

La certificazione risale ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (2020).

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto poiché esiste anche un rapporto di coniugio, con PEC del 24 novembre 2021 (Cfr. All. A/1) la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cosenza il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio con annotazione, degli esecutati (Cfr. All. A/2).



4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

4.1 Provveda l'esperto all'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.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento con destinazione abitazione di tipo economico (A/3) posto al piano quarto di un fabbricato residenziale di antica costruzione, pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 10 novembre 2021 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Cosenza, foglio n. 22, particella 423, sub 23, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 153 m², rendita 174,56 €, Via Martirano n. 11, piano 4, proprietari per diritti 1/2 ciascuno i Sig.ri [REDACTED] nato a Rossano (CS) il 29 agosto 1959 e [REDACTED] nata a Cosenza il 02 agosto 1963.

Dall'esame della planimetria catastale (Cfr. All. B/3) acquisita, nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina con il vano scala ed altra proprietà per un lato, con altre proprietà per due lati ed, in proiezione, con la Via Martirano per il restante lato.

4.2 Provveda l'esperto 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.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato residenziale di antica costruzione sito in Cosenza alla Via Martirano n. 11, nel centro storico della Città, vicino il fiume Crati.

Il fabbricato dista circa 2,7 km dallo svincolo di Cosenza Sud dell'autostrada del Mediterraneo, è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a destra per la SP 241.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico della città, nelle cui vicinanze sono presenti strutture scolastiche tra cui il Liceo classico B. Telesio e pubblici uffici; dista circa 700 metri dal Municipio della città e circa 500 m da Piazza XV Marzo, la parte più prestigiosa del centro storico cittadino, in cui è ubicato il Teatro Comunale A. Rendano, la Villa Vecchia e il palazzo della Prefettura.

Il fabbricato, privo di ascensore, si sviluppa su cinque livelli fuori terra (Foto nn. 1 e 2), ha accesso da un portone antico in legno ristrutturato di recente (Foto n. 3) e da un atrio in cattivo stato di conservazione (Foto nn. 4 e 5), i piani sono collegati da una scala interna a diverse rampe con rivestimenti di vari materiali (graniglia, ceramica, marmo) e ringhiera di protezione in ferro (Foto nn. 5, 6 e 7).

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura di pietrame locale di grossa e piccola pezzatura nei piani inferiori, in muratura di mattoni pieni per i piani superiori; si presenta esternamente in scarso stato di manutenzione e conservazione nelle componenti edilizie ed in ogni finitura; la copertura è a tetto; la raccolta delle acque



meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera in pessime condizioni.

L'immobile oggetto di stima, appartamento per civile abitazione, è posto al quarto piano del fabbricato suddetto (Foto n. 8), confina con il vano scala ed altra proprietà per un lato, con altre proprietà per due lati ed, in proiezione, con la Via Martirano per il restante lato.

All'appartamento, con altezza variabile (3,15 m – 3,40 m) e superficie calpestabile pari a circa 91,00 mq si accede tramite un portone in legno (Foto nn. 7 e 10); è composto da un ingresso (Foto n. 10), da una cucina (Foto n. 11), da una camera da pranzo (Foto n. 12), da un soggiorno (Foto n. 13), da due camere da letto (Foto nn. 14 e 15), da un bagno (Foto nn. 16 e 17) e da un ripostiglio (Foto n. 18), sono presenti altresì un balcone (Foto n. 19), avente una superficie di circa 14 mq ed un terrazzo avente una superficie di circa 27 mq (Foto nn. 20 e 21).

Sono presenti finiture vetuste ai limiti della vivibilità, infissi esterni in legno con elementi oscuranti in legno, infissi esterni in alluminio con persiane alla romana dello stesso materiale solo nel bagno e nella cucina, soglie in marmo, infissi interni, ove presenti, costituiti da porte in legno tamburato di ampie dimensioni. I pavimenti sono di vario tipo (graniglia, marmo, ceramica, gres porcellanato, ecc.), in parte risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'antico fabbricato, in alcuni ambienti si presentano divelti o semplicemente "poggiati" sul massetto di sottofondo, laddove risultano completamente assenti, sono sostituiti da tappeti e tavole in legno (Foto n. 22), l'ingresso (Foto n. 10) è privo di pavimento, presenta un massetto in cemento grossolanamente rifinito. I soffitti dei vari vani si presentano in pessime condizioni, rivestiti con pannelli di compensato con cospicue tracce di infiltrazioni d'acqua e



crepe (Foto n. 23), sono invece in legno con travi in legno a vista nelle due stanze da letto (Foto nn. 14 e 15). Le pareti si presentano pitturate in alcuni vani, anche se con evidenti tracce di umidità, in alcuni tratti sono completamente al rustico.

Il bagno, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica solo in alcune zone, è fornito di vasca da bagno oltre lavabo, wc e bidè, presenta aerazione naturale, in esso è presente la lavatrice; risulta privo di porta interna, sostituita da una tenda in tessuto, con sopraluce privo di qualsiasi chiusura (Foto nn. 16 e 17).

Dalla cucina si accede ad un terrazzo, avente una superficie calpestabile di circa 27 mq, pavimento in mattonelle di ceramica in parte divelte, delimitato da balaustrini in cemento, su di esso sono presenti materiali di risulta (Foto n. 20 e 21).

E' presente altresì un balcone, con vista sul fiume Crati, avente una superficie calpestabile di circa 14 mq, pavimento in cemento, delimitato da ringhiera in ferro, con accesso sia dalla camera da letto matrimoniale che dal vano soggiorno; su di esso sono presenti materiali di risulta (Foto n. 19).

L'immobile è dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia in parte con fili a vista, di impianto citofonico, risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali, ma è privo di impianto di riscaldamento (assenza sia di caldaia che di elementi radianti); è presente una stufa a legna ad aria nella camera da pranzo (Foto n. 22) ed uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando le superficie del terrazzo e del balcone per opportuni coefficienti di riduzione:



Superficie lorda appartamento = 111,00 mq	Superficie commerciale = 123,00 mq
Superficie terrazzo e balcone = 41,00 mq	

Essendo i proprietari persone fisiche, la vendita degli immobili non risulta soggetta ad IVA.

4.3 Provveda l'esperto 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 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (Cfr. All. D/1, ..., D/4), dall'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1), nonché dalla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr. All. B/3) con data di presentazione 29.12.1939, si evince che la costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è avvenuta anteriormente al 1967, presumibilmente prima del 1915, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

4.4 Provveda l'esperto 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, verifichi 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, verifichi, 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.

Il fabbricato di antica costruzione di cui fa parte l'immobile pignorato ricade ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Cosenza, di cui si allega uno stralcio, nelle zone A – Aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza e stratificazioni edilizie databili dall'età antica al XX secolo (Cfr. All. D/1).

Presso l'archivio comunale non è presente titolo edilizio abilitativo inerente la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame. Tuttavia, si precisa, che dall'atto di provenienza dell'immobile - atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 25 gennaio 1999, rep. n. 19761, trascritto a Cosenza l'11 febbraio 1999 ai nn. 2366/2971 (Cfr. All. E/1), dalla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr. All. B/3) con data di presentazione 29.12.1939 e da parte della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Cosenza (Cfr. All. D/2) risulta che la costruzione è **anteriore al 1° settembre 1967**. Non risulta altresì presente il certificato di agibilità, né l'immobile, allo stato rilevato alla data del sopralluogo del 17 febbraio 2022, presenta condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico necessarie per il rilascio dello stesso.



La documentazione presente agli atti del Comune è la seguente:

- Parere favorevole della commissione edilizia dell'01 giugno 1915 per l'apertura di una porta lungo la facciata del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, prospiciente Via Martirano (Cfr. All. D/2);
- D.I.A. n. 11 prot. 4991 del 25.01.2005 presentata dal Sig. ██████████, esecutato, riguardante lavori di manutenzione straordinaria - opere di demolizione e ricostruzione del massetto, demolizione e messa in opera di nuova pavimentazione, demolizione dell'intonaco e loro rifacimento, tinteggiatura con pittura lavabile di tutti gli ambienti, opere di finiture (Cfr. All. D/3);
- D.I.A. n. 68 prot. 11328 del 02.03.2005 presentata dal Sig. ██████████, esecutato - Variante in corso d'opera alla DIA n. 11/05, lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, resi necessari per motivi tecnici legati ad una copiosa infiltrazione d'acqua che ha danneggiato il solaio esistente in struttura lignea (Cfr. All. D/4).

L'immobile risulta conforme alla planimetria allegata alla DIA n. 11/05 depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Cosenza, relativa a lavori di manutenzione straordinaria e risulta lievemente difforme da quella catastale, presentata il 29.12.1939, sia per la distribuzione degli spazi interni, che per il diverso posizionamento e dimensioni delle aperture interne, la chiusura di aperture esterne e la realizzazione di nuove aperture.



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

Non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene pignorato non è un terreno.

4.6 Provveda l'esperto 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.

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1, C/2 B/2), aver esaminato la copia conforme all'originale dell'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1), ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali del bene pignorato. La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 10 novembre 2021 (Cfr. All. B/2) è la seguente:



Comune di Cosenza, foglio n. 22, particella 423, sub 23, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 153 m², rendita 174,56 €, Via Martirano n. 11, piano 4, proprietari per diritti ½ ciascuno i Sig.ri [REDACTED] nato a Rossano (CS) il 29 agosto 1959 e [REDACTED] nata a Cosenza il 02 agosto 1963.

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- la planimetria catastale presenta lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, diverso posizionamento e dimensioni delle aperture interne, chiusura di aperture esterne e realizzazione di nuove aperture;
- l'elaborato planimetrico non è presente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali.

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni ed esatta rappresentazione grafica, per un costo complessivo di Euro 750,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.

4.7 Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Da quanto accertato si riporta di seguito la provenienza dell'immobile pignorato.

Il bene pignorato è pervenuto ai Sig.ri, in regime di comunione dei beni, [REDACTED] e [REDACTED], esegutati, dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 25 gennaio 1999, rep. n. 19761, trascritto a Cosenza l'11 febbraio 1999 ai nn. 2366/2971 (Cfr. All. E/1).

Il titolo legittimante il possesso del bene - Compravendita del 1999 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2020).

L'immobile pignorato appartiene ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], coniugi esegutati, per una quota del 100%, pertanto non risultano quote immobiliari indivise. Alla data del sopralluogo del 17 febbraio 2022 l'immobile risultava abitato dagli esegutati con la loro famiglia, pertanto non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi. Ai fini della stima si può ritenere libero.

4.8 Provveda l'esperto 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.



Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici del Sig. [REDACTED], esecutato, (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1)), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 11/02/1999 Reg. Part. 2366 Reg. Gen. 2971

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Trascrizioni contro:

1. Nota del 24/03/2015 Reg. Part. 5471 Reg. Gen. 6560

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Tribunale

Repertorio 77 del 18/02/2015

Immobili siti in Cosenza

Relativamente alla suddetta formalità, da un controllo effettuato dalla sottoscritta presso la Cancelleria – Esecuzioni immobiliari – del Tribunale di Cosenza, è emerso il riferimento alla procedura esecutiva n. 64 del 2015, estinta il 29 gennaio 2018 per inattività.

2. Nota del 30/11/2020 Reg. Part. 21373 Reg. Gen. 28766

Atto esecutivo o cautelare



Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *Unep – Tribunale di Cosenza*

Repertorio 2154 del 09/10/2020

Immobili siti in *Cosenza*

Iscrizioni contro:

1. Nota del 06/12/2018 Reg. Part. 3477 Reg. Gen. 31591

Ipoteca di rinnovazione derivante da *Ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], eseguita e coniuge della Sig. [REDACTED]; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

Non risulta, al momento, costituito un condominio così come confermato dai proprietari degli immobili durante il sopralluogo (Cfr. All. A/5), quindi sul bene *de quo* non esistono vincoli e oneri di natura condominiale.

4.9 *Provveda l'esperto 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 dell'immobile oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio delle città Cosenza, inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni simili.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte - dalla dinamicità di mercato - prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica dello stesso immobile. L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato residenziale di antica costruzione sito in Cosenza alla Via Martirano n. 11, nel centro storico della Città, vicino il fiume Crati.

Il fabbricato dista circa 2,7 km dallo svincolo di Cosenza Sud dell'autostrada del Mediterraneo, è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a destra per la SP 241.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico della città, nelle cui vicinanze sono presenti strutture scolastiche tra cui il Liceo classico B. Telesio e pubblici uffici; dista circa 700



metri dal Municipio della città e circa 500 m da Piazza XV Marzo, la parte più prestigiosa del centro storico cittadino, in cui è ubicato il Teatro Comunale A. Rendano, la Villa Vecchia e il palazzo della Prefettura.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'appartamento in particolare i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, la vetustà – ante 1967, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nonché del fabbricato di cui fa parte, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione o meno di impianti, il numero di piano, l'assenza di ascensore, l'assenza del certificato di agibilità.

Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 410,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 4.2), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile 1 = 410,00 €/mq x 123,00 mq = 50.430,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile è pari a:

Valore base di stima	€	50.430,00
Sottrazione del 15%	€	7.564,50
Costi per sanare le difformità catastali	€	750,00
PREZZO BASE	€	42.115,50



4.10 *Provveda l'esperto 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.*

Lotto – appartamento – 1/1 della piena proprietà

Valore – Prezzo base	42.115,50 €
Superficie commerciale	123 mq
Confini	vano scala ed altra proprietà per un lato, altre proprietà per due lati ed, in proiezione, Via Martirano per il restante lato

4.11 *Provveda l'esperto 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. Specifichi 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.

Il titolo legittimante il possesso dei beni - Compravendita del 1999 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2020). Alla data del sopralluogo del 17 febbraio 2022 l'immobile risultava abitato dagli esecutati con la loro famiglia, pertanto non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi. Ai fini della stima si può ritenere libero.

Il fabbricato di antica costruzione di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Cosenza, nelle zone A – Aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza e stratificazioni edilizie databili dall'età antica al XX secolo. Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso. Non risulta, al momento, costituito un condominio, così come confermato dai proprietari dell'immobile durante il sopralluogo (Cfr. All. A/5), quindi sul bene *de quo* non esistono vincoli e oneri di natura condominiale. Sul bene pignorato non gravano spese di alcun genere.

In sede di sopralluogo ed in via informale gli esecutati hanno confermato le problematiche di salute, già riportate nel verbale redatto dal custode in data 08 aprile 2021; si precisa che nell'immobile abitano oltre agli esecutati anche i loro figli, alcuni di minore età.

4.12 Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



Da tutta la documentazione acquisita dalla sottoscritta non emergono condizioni di cui al presente quesito, il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si allega la planimetria dell'immobile *de quo*, redatta dalla sottoscritta e relativa allo stato rilevato alla data del sopralluogo del 17 febbraio 2022 (Cfr. All. F/1).

Si riporta nell'allegato G una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile pignorato.

4.14. Provveda l'esperto 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 riportano, nell'allegato alla presente relazione di stima, denominato "Descrizione dei beni pignorati distinti in lotti", le relative descrizioni sintetiche contenenti tutte le informazioni utili ai fini della pubblicazione.

4.15. Provveda l'esperto 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



compropriari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

Si allega alla presente relazione una copia denominata "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008".

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti + verbale di sopralluogo**

1. Richiesta con PEC del 24 novembre 2021 all'Ufficio di Stato Civile del Comune Cosenza
2. Estratto dell'atto di matrimonio dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], eseguiti
3. Richiesta con PEC dell'01 dicembre 2021 all'ufficio tecnico del Comune di Cosenza per richiesta documentazione tecnica
4. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 del 17 febbraio 2022 tramite PEC del 09 febbraio 2022
5. Verbale di sopralluogo del 17 febbraio 2022
6. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

- **BLOCCO B: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali**

1. Estratto di mappa
2. Visura storica dell'immobile di interesse
3. Planimetria catastale

- **BLOCCO C: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Agenzia delle Entrate di Cosenza**



Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al signore [REDACTED]

Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla signora [REDACTED]

- **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - Comune di Cosenza; Norme tecniche di attuazione – estratto
2. Parere favorevole della commissione edilizia dell'01 giugno 1915 – apertura porta
3. D.I.A. n. 11 prot. 4991 del 25.01.2005
4. D.I.A. n. 68 prot. 11328 del 02.03.2005 - Variante in corso d'opera

- **BLOCCO E: documentazione notarile e giudiziale**

1. Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 25 gennaio 1999, rep. n. 19761

- **BLOCCO F:**

1. Planimetria immobile – appartamento - rilevata durante il sopralluogo del 17 febbraio 2022

- **BLOCCO G: documentazione fotografica costituita da 23 fotografie**

Rogliano (CS), 10 marzo 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]

