

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA N° 57/2012

Ad istanza di
BCC di COSENZA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'
COOPERATIVA
In danno di

Cosenza, li

IL C.T.U.
Ing. MONICA RICCHIO

TRIBUNALE DI COSENZA
- Sezione Esecuzioni Immobiliari-

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Goggiamani

PROCEDURA N° 57/2012

Ad istanza

BCC di COSENZA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

In danno

Sommario

1. PREMESSA

2. SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO

3. RISPOSTE AI QUESITI

4. CONCLUSIONI

ALLEGATI

allegato 1: COPIA DELLA NOMINA – ATTI PROCESSUALI

allegato 2: VERBALI DI SOPRALLUOGO

allegato 3: ELABORATI GRAFICI

allegato 4: DOCFA LOTTO1- LOTTO2

allegato 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

allegato 6: VISURE, PLANIMETRIA, ESTRATTO DI MAPPA

allegato 7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE

allegato 8: ISPEZIONE IPOTECARIA

TRIBUNALE DI COSENZA

- Sezione Esecuzioni Immobiliari-

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Goggiamani

PROCEDURA N° 57/2012

Ad *istanza di* BCC di COSENZA – Credito Cooperativo Società Cooperativa
In *danno*

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

In data 1 Ottobre 2013, con riferimento alla procedura riguardante la causa civile iscritta al n°57/2012 del R.G.E.I. vertente tra la BCC di COSENZA–Credito Cooperativo Società Cooperativa in danno della Sig.ra _____ e della Sig.ra _____ il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Francesca Goggiamani, nominava la sottoscritta Ing. Monica Ricchio, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n° 3271, titolare di Studio Tecnico sito in Rende (CS), Via Antonio Ligabue n.155, telefono e fax 0984-466194, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile oggetto della vertenza (all.1:COPIA DELLA NOMINA – ATTI PROCESSUALI).

Nell'affidare l'incarico, il Sig. Giudice ha posto alla sottoscritta i seguenti quesiti:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato[in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 dando prova, in caso di*

- mancato rilasci odi detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
4. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene /strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalla principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
 5. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a. *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b. *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono la individuazione del bene;*
 - c. *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando , in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
 6. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 7. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 8. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
 9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 10. *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 cod. proc. Civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); riveli l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
14. *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data di trascrizione del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
15. **Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Il dispositivo del Sig. Giudice, inoltre, stabiliva i seguenti compiti per l'esperto estimatore:

- 1) *Riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;*
- 2) *Depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. Civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);*
- 3) *Invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

- 4) Entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- 5) Intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. Civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 8) Segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Il Sig. Giudice autorizzava altresì l'esperto:

- Al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- All'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- Ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- Ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte eseguita, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rivelazione ed accertamento.

2. SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO

Gli immobili da stimare in questa procedura sono due, entrambi ubicati nel Comune di Mendicino (Provincia di Cosenza).

Si è proceduto inizialmente ad effettuare il sopralluogo all'immobile sito in Via Antonino Scopelliti (Mendicino) di proprietà della Sig.ra _____ che denomineremo per una maggiore chiarezza **LOTTO1**, per poi procedere con il sopralluogo all'immobile sito in Via G. Falcone (Mendicino) di proprietà della Sig.ra _____ che denomineremo **LOTTO2**.

Come previamente comunicato alle parti interessate a mezzo posta raccomandata A/R, le operazioni di accesso hanno avuto inizio il giorno cinque del mese di Novembre dell'anno duemilatredici alle ore dieci, in Mendicino (CS) presso l'immobile **LOTTO1** (all.2:VERBALI DI SOPRALLUOGO). Mi sono recata nei pressi dell'immobile LOTTO1, in via Antonino Scopelliti nel Comune di Mendicino (CS), oggetto di stima, alle ore nove e trenta, e ho proceduto ad un'ispezione sommaria del luogo. Erano presenti, oltre alla sottoscritta CTU, la Sig.ra _____ proprietaria dell'immobile (LOTTO1) e l'Arch. _____ in qualità di CTP. Alla costante presenza degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti nel rilievo metrico

(all.3:ELABORATO GRAFICO) dell'immobile, dal quale è emersa una netta discordanza tra lo stato attuale del bene e ciò che risulta depositato presso l'U.T.E. di Cosenza. Constatato ciò, è stato necessario eseguire una DOCFA (all.4:DOCFA) per la relativa e necessaria variazione catastale con riferimento alla diversa distribuzione degli spazi interni. Nelle stesse operazioni peritali si è proceduto al rilievo fotografico, sia interno che esterno della corte della particella 1174 (ex 837) e della particella 836 di proprietà per un mezzo della sig.ra (all.5:DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Alle ore dodici la sottoscritta CTU è stata costretta a terminare le operazioni peritali per un sopraggiunto temporale e si è riservata di completare il rilievo fotografico esterno nel sopralluogo successivo (all.2:VERBALI DI SOPRALLUOGO).

Il giorno quattordici del mese di Novembre duemilatredici la sottoscritta CTU, dopo previa comunicazione alle parti, ha iniziato il sopralluogo in via G. Falcone nel Comune di Mendicino (CS) del **LOTTO2** di proprietà della Sig.ra

3. RISPOSTE AI QUESITI

- Quesito Uno

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, **descriva sommariamente** detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Ho provveduto a verificare quanto mi è stato richiesto:

- Recandomi in data 3 Ottobre 2013 presso la Conservatoria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, al fine di consultare gli atti processuali e farne copia;
- Recandomi in data 10 Ottobre 2013 presso l'U.T.E. di Cosenza, allo scopo di appurare la situazione catastale del LOTTO1 e del LOTTO2. A tal fine, ho fatto richiesta delle relative visure per gli immobili in oggetto, delle visure storiche e delle planimetrie di entrambi gli immobili (all.6: VISURE, PLANIMETRIA, ESTRATTO DI MAPPA);
- Recandomi in data 17 Ottobre 2013 presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare una Ispezione Ipotecaria sia nei confronti della Sig.ra proprietaria del LOTTO1 sia nei confronti della Sig.ra proprietaria dell'immobile LOTTO2 (all. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA);
- Recandomi in data 30 Ottobre 2013 nella casa Comunale di Mendicino con la richiesta del rilascio dei seguenti documenti (all.7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE):
 - a) Certificati di destinazione urbanistica, più specificatamente l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - b) Concessione edilizia;
 - c) Dichiarazione di agibilità;
 - d) Planimetria catastale con l'identificazione dei confinanti;
 - e) Certificato storico relativo agli occupanti.
- Recandomi in data 14 Novembre 2013 nella casa Comunale di Mendicino per ritirare i seguenti documenti relativi ai due lotti:

- Per il **LOTTO1**

Copia Concessione Edilizia n°18/98;
Comunicazione del 3/5/2000 prot.3736;
Danni cauzionali del 8/5/2000;
Atto di quietanza e surroga;
Ordinanza di sospensiva;
Atto di donazione (part.lle 836 per1/2 e 837)

- Per il **LOTTO2**

In data 26 Novembre 2013, ho fatto richiesta all'Ing. _____ Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Mendicino, tramite PEC allegata alla presente (all.7:DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE), delle seguenti informazioni riguardanti la "Concessione edilizia n°18/1998" rilasciata alla sig.ra _____ (LOTTO1) (all.7:DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE):

- se sono stati pagati i relativi oneri di urbanizzazione, in caso contrario a quanto ammonterebbe il totale da versare compresi gli interessi maturati fino ad oggi;
- se alla stessa _____ è stata rilasciata la "Dichiarazione di Agibilità".

Poiché dalla documentazione rilasciatami in data 14 Novembre 2013 non risultava la Dichiarazione di Agibilità dell'immobile (LOTTO1), insieme al personale dell'ufficio preposto del Comune di Mendicino ho cercato di capire se i contributi di concessione per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria erano stati pagati dalla Sig.ra _____ proprietaria del LOTTO1, ma la ricerca avrebbe richiesto molto tempo per cui

d'accordo con l'Ing. _____ Responsabile del settore Tecnico, ho inoltrato apposita richiesta tramite PEC. Non avendo ricevuto alcuna risposta, in data 10 Dicembre 2013, ho inviato allo stesso Responsabile dell'Ufficio Comunale competente un sollecito, e con l'occasione ho inoltrato nuovamente la richiesta per il rilascio delle informazioni riguardanti il LOTTO1. Non avendo ricevuto notizie neanche in questa seconda circostanza, in data 19 Dicembre 2013, ho contattato telefonicamente l'Ufficio Finanziario del Comune di Mendicino nella persona del Sig. _____ a cui ho esposto personalmente la problematica in oggetto. In data 23 Dicembre lo stesso Sig. _____ del Comune di Mendicino mi ha inviato un'attestazione di avvenuto pagamento, allegata alla presente, degli oneri di urbanizzazione relativamente al LOTTO1 (all.7:DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE).

- Recandomi in data 27 Dicembre 2013 presso l'U.T.E. di Cosenza allo scopo di depositare le DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni sia per il LOTTO1 che per il LOTTO2 che sono state regolarmente approvate dallo stesso U.T.E. (all.4:DOCFA).

Nei giorni successivi ho provveduto alla valutazione dei dati e dei documenti acquisiti ed al confronto degli stessi con quanto riportato nella documentazione processuale e con la situazione reale, verificando quanto segue.

Per la Sig.ra _____ (**LOTTO1**) vengono sottoposte ad esecuzione:

- la piena proprietà del terreno sito in Mendicino, località Rosario in catasto foglio 4 particella 837 di are 10,15. L'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito sulla particella 837e di conseguenza la stessa è stata soppressa per diventare particella 1174. Oggetto di esecuzione, pertanto, non è la particella 837 come indicato nella documentazione processuale, bensì la particella 1174;
- la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in Mendicino, località Rosario in catasto foglio 4 particella 836 di are 2,25. Dagli atti processuali risulta che su detto terreno insiste un fabbricato non accatastato. In realtà, dai sopralluoghi e dalle ricerche a più riprese effettuate presso gli uffici competenti e dai documenti rilasciati dall'U.T.E. di Cosenza, si evince chiaramente che il terreno in oggetto è utilizzato esclusivamente per l'accesso all'immobile LOTTO1 di proprietà della Sig.ra _____ e per l'accesso alla particella 1199 (ex 835), come si evince dalla planimetria catastale allegata alla presente e rilasciata dall'U.T.E. di Cosenza (all.6:VISURE E PLANIMETRIE).

Per la Sig.ra _____ (**LOTTO2**) viene sottoposta ad esecuzione:

Sulla base dei dati metrici rilevati durante le fasi di accesso ai luoghi sia per il LOTTO1 che per il LOTTO2, ho provveduto alla stesura di nuovi elaborati grafici degli immobili poiché la situazione reale è in netta discordanza con quanto riportato negli elaborati grafici depositati in Catasto (all.3:ELABORATI GRAFICI). Ho provveduto altresì al necessario adeguamento di entrambi gli immobili mediante apposita DOCFA (all.4:DOCFA). Infatti, la situazione precedente al deposito della DOCFA da parte della sottoscritta, era come descritta qui di seguito.

Con riferimento al LOTTO1, dalla ricerca al catasto urbano e più specificatamente dalla visura storica per immobile, è emerso che:

- La particella 837 è stata soppressa - tipo mappale del 13/04/2010 n. 107567.1/2010 in atti dal 13/04/2010 (protocollo n. CS0107567) presentato il 12/04/2010 - e tale soppressione ha generato la particella 1174 che identifica l'immobile di proprietà della Sig.ra
in località Rosario e più specificatamente alla via Antonino Scopelliti snc per variazione toponomastica richiesta dal Comune di Mendicino del 09/08/2011 n.62800.1/2011 in atti dal 9/8/2011 protocollo n. CS0264411. L'immobile risulta pertanto identificato al foglio 4, particella 1174, sub 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 14 vani, rendita € 1.409,93.
- La particella 836 di proprietà della Sig.ra _____ per ½ risulta identificata al foglio 4, qualità uliveto, classe 2, superficie are 02 25 (m²) reddito dominicale € 0.76 e agrario € 0.70 dati derivanti da frazionamento del 30/01/2003 n.385.1/2003 in atti dal 30/01/2003 (protocollo n.17911).

Con riferimento al LOTTO2, dalla ricerca al catasto urbano e più specificatamente dalla visura storica per immobile è emerso che:

Con la DOCFA ho provveduto ad adeguare la reale distribuzione degli spazi interni che ha generato una variazione nella consistenza del numero esatto dei vani. Pertanto gli immobili LOTTO1 e LOTTO2 risultano, alla luce dell'adeguamento di cui sopra, così identificati:

LOTTO1

- fabbricato distinto al foglio 4 particella 1174, sub 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 15 vani, piano S1-T,1-2, rendita €1.510,64.

LOTTO2

Dagli atti processuali risulta che l'istante "Banca di Cosenza-Credito Cooperativo Società Cooperativa", rappresentata e difesa dall' Avv. _____ con studio in Rogliano alla via A. Guarasci n. 31, chiede che siano sottoposte ad esecuzione le rispettive quote di proprietà che le Sig.re _____ vantano sugli immobili nonché su tutto ciò che su di essi insiste.

Quesito Due

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

In seguito ad una accurata indagine effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza, comprensiva di una ispezione informatizzata per soggetto, dagli archivi di detto ufficio pubblico è emerso quanto segue e che riporto testualmente (all.8: ISPEZIONE IPOTECARIA):

Sig.ra _____ proprietaria LOTTO1:

- Trascrizione a Favore del 11/07/1998 - Registro Particolare 11136 Registro Generale 13957 - Pubblico Ufficiale ZUPI FRANCESCA Repertorio 193339 del 25/06/1998 - Atto tra vivi – Donazione accettata Immobili siti in Mendicino (CS) Soggetto Donatario (all. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/4 del 2013 pagine n.2);
- Trascrizione Contro del 06/08/1998 - Registro Particolare 12695 Registro Generale 16073 - Pubblico Ufficiale ZUPI FRANCESCA Repertorio 19390 del 22/07/1998 - Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio immobili siti in Mendicino (CS) (all. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/5 del 2013 pagine n.2);
- Trascrizione Contro del 09/08/2010 - Registro Particolare 18170 Registro Generale 26097 - Pubblico Ufficiale COSENZA Repertorio 1410/2010 del 24/07/2010 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili - Immobili siti in Mendicino (CS) (all. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/6 del 2013 pagine n.3);
- Trascrizione Contro del 24/02/2012 - Registro Particolare 4657 Registro Generale 5408 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1852/2011 del 28/12/2011 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili - Immobili siti in Mendicino (CS) (all. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/7 del 2013 pagine n.3).

Sig.ra _____ proprietaria LOTTO2:

- **Quesito Tre**

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

Al fine di ottemperare a quanto richiestomi con il presente quesito, in data 30 Ottobre 2013 ho presentato opportuna istanza scritta per il rilascio di documentazione presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Mendicino (CS) (all.7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE – *Comune di Mendicino:copia istanza assunta al protocollo al n° 9397 in data 30 Ottobre 2013*).

Dagli atti del Comune risulta che gli immobili ricadono in *zona B23 Ristrutturazione Completamento* (all.7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE).

Dalle indagini effettuate è emerso che il terreno (ex particella 837) su cui sorge l'immobile identificato **LOTTO1**, e la quota di un mezzo della particella 836, sono di proprietà della Sig.ra

Sono pervenuti all'esecutata in forza di *Atto di Donazione* del 25 Giugno 1998 n°19339 di Rep. e n° 8478 di Fascicolo, registrato a Cosenza il 3/7/1998 n.3128 a rogito della Dr.ssa ZUPI Francesca Notaio in Cosenza, a favore della Sig.ra

(Cod. Fisc. _____) residente in Mendicino alla via _____

(all.7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE).

L'area sulla quale è stato edificato l'immobile identificato **LOTTO2** figura di _____

- **Quesito Quattro**

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalla principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Per entrambi i fabbricati, LOTTO1 e LOTTO2, vengono riportati i nuovi dati catastali, cioè quelli ottenuti in seguito al deposito delle DOCFA presso l'U.T.E. di Cosenza (27 Dicembre 2013).

LOTTO 1

L'immobile ubicato in Mendicino alla via Antonino Scopelliti località Rosario è così individuato:

- Fabbricato: distinto al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 1174 sub. 1, piano S1- T, 1-2, cat. A/7 cl. 2, consistenza 15 vani, rendita € 1.510,64;
- Terreno: foglio 4 p.lla 836 qualità Uliveto classe 2, superficie (mq) ha are ca 02 25, reddito Dominicale € 0,76 Agrario € 0,70.

Risultano intestati alla Sig.ra

(Cod. Fisc.

) residente in alla via

(all.6:VISURE E PLANIMETRIE)

Il fabbricato confina con le seguenti particelle 183, 82, 83, 84, 836, 1199, 1053, 916 e 288.

Il terreno identificato al foglio 4 particella 836 risulta confinante con la strada comunale Via Antonino Scopelliti e con le particelle 84, 1174, 1199 (all.6:VISURE E PLANIMETRIE).

Per l'immobile in oggetto risulta rilasciata la concessione edilizia n°18 del 1998 protocollo n°4959.

Come già detto si è reso necessario eseguire una DOCFA per la totale discordanza riscontrata tra lo stato attuale rispetto alle planimetrie depositate all'U.T.E. ed è stato quindi necessario effettuare la correzione dell'unità immobiliare.

L'immobile ha forma semicircolare ed è caratterizzato da una copertura che presenta un andamento discendente che fa assumere all'interno delle stanze delle altezze variabili. L'immobile è composto di un piano seminterrato S1, un piano terra T, un piano primo, un piano secondo 2 e un tetto praticabile.

L'immobile *de quo* è adibito a civile abitazione.

La zona in cui è ubicato l'immobile è a prevalente destinazione residenziale; la sua posizione è abbastanza centrale poiché si trova ad una distanza di circa 4,5 Km dal Comune di Cosenza, capoluogo di provincia, ad una distanza di circa 5 Km dall'imbocco dell'autostrada A3 Salerno – Reggio Calabria e ad una distanza di circa 13 Km dal Municipio di Mendicino.

Nelle vicinanze sono ubicati sia fabbricati della medesima tipologia dell'immobile oggetto della vertenza sia alcune costruzioni adibite ad attività commerciali.

L'immobile è composto di un piano seminterrato adibito a cantina che risulta, ancora ad oggi, rustico. Risulta al momento dotato di solo impianto elettrico. L'accesso dal piano seminterrato al piano terra è consentito da una scala esterna (all.5:DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA). Il piano terra è composto di un ingresso, soggiorno-cucina, una dispensa, una piscina, un bagno e un salone. L'accesso dal piano terra al piano primo è consentito da una scala interna. Il piano primo è composto di un balcone interno che affaccia direttamente sul soggiorno-cucina, tre bagni e tre stanze da letto. Nella stanza da letto cosiddetta "padronale" vi è una scala che consente l'accesso al piano secondo il quale è composto solo di una stanza-soppalco che affaccia direttamente sulla stanza da letto padronale.

L'immobile presenta le seguenti rifiniture interne (all.5:DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA):

- portone d'ingresso tipo blindato;
- per la pavimentazione del piano primo è stato utilizzato un GRES porcellanato 30 x 30 con un grado di durezza PEI 5, mentre per il piano secondo e terzo è stato utilizzato parquet per le stanze da letto mentre per i bagni sono state utilizzate delle piastrelle 15 x 15 di vari colori che danno origine a disegni astratti;
- i rivestimenti murari interni sono in parte rifiniti con intonaco civile liscio e imbiancati, in parte rivestiti in pietra;
- infissi interni in listelli di legno lamellare massello ingiuntati con colle speciali e con essenza in ciliegio;
- infissi esterni in legno di castagno stagionato a 30 anni realizzati con pannelli unici aventi uno spessore di 8 cm, e vetri di sicurezza;
- illuminazione a soffitto, e a parete;
- riscaldamento a pavimento alimentato con termo-camino rivestito con elementi in pietra scolpita a mano;

- tetto praticabile in lastre di pietra di porfido;
- l'immobile è provvisto di pannelli solari per la produzione di energia elettrica e di acqua calda;
- all'interno del piano primo tra il soggiorno-cucina e il salone è situata una piscina interna utilizzabile sia in estate che in inverno;
- tompagnatura esterna con pannelli isolanti di 3 cm con camera d'aria realizzata con mattoni da 13 cm interni ed esterni;
- i muri di contenimento esterni, così come l'intera struttura, sono realizzati in cemento armato e l'altezza del muro più alto è di 8 metri, altri muri sono realizzati in pietra;
- le ringhiere in ferro interne sono del tipo modellate sul posto;
- le ringhiere in ferro esterne sono lavorate artigianalmente e in parte adibite a seduta;
- alcune parti della corte esterna sono pavimentate e adornate da aiuole, mentre altre non sono state ancora completate;
- nel giardino sono presenti alberi di ulivo, da frutta ed ornamentali.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunale e alla rete dei servizi elettrici.

La superficie interna calpestabile è la seguente:

- Il **piano terra** è costituito di una cantina di metri quadri **mq 49.00** la cui altezza è di metri **m3.00**;
- Il **piano primo**, la cui superficie complessiva è di metri quadri **mq 162.50**, è costituito di un ingresso di metri quadri **mq20.73** la cui altezza media è di metri **m3.70**, un soggiorno-cucina di metri quadri **mq48.40** la cui altezza media è di metri **m4.53**, una piscina di metri quadri **mq17.48** la cui altezza media è di metri **m4.00**, una dispensa di metri quadri **mq8.65** la cui altezza è di metri **m3.00**, un bagno di metri quadri **mq3.84** la cui altezza è di metri **m3.00** e un salone di metri quadri **mq63.40** la cui altezza è di metri **m3.00**;
- Il **piano secondo**, la cui superficie complessiva è di metri quadri **mq 114.10**, è costituito di tre stanze da letto le cui superfici sono di metri quadri **mq13.70**, **mq16.43** e **mq40.20** e la cui altezza media è di metri **m4.13**, tre bagni di metri quadri **mq4.48**, **mq3.25** e **mq6.42** la cui altezza media è di metri **m3.63**, un corridoio di metri quadri **mq9.32**, un balcone interno, che affaccia direttamente sul soggiorno-cucina, e un vano scala di metri quadri **mq20.30** la cui altezza media è di metri **m3.30**;
- Il **piano terzo** è costituito di una stanza-soppalco che affaccia direttamente sulla stanza padronale, di metri quadri **mq 27.02** la cui altezza è di metri **m3.05**.

La superficie totale calpestabile dell'intero immobile è di metri quadri **mq(49.00+162.50+114.10+27.02) 352.62**, al netto di balconi la cui superficie totale è di metri quadri **mq225.6**.

La corte complessiva dell'immobile è di metri quadri **mq 1.065**.

La Sig.ra _____ così come si evince dalla planimetria catastale allegata (all. 7: DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE), è proprietaria, per una *quota pari ad un mezzo*, di una porzione di terreno pari a metri quadri **mq 225**, identificata al foglio 4, particella 836 che ricade in zona B23 "Ristrutturazione Completamento". Detto terreno garantisce l'accesso all'immobile LOTTO1 di proprietà della Sig.ra _____ e l'accesso alla particella 1199 (ex 835) come da planimetria catastale allegata alla presente e rilasciata dall'U.T.E. di Cosenza (all.6:VISURE E PLANIMETRIE).

LOTTO2

- **Quesito Cinque**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono la individuazione del bene;*
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando , in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Dagli *atti processuali* più recenti (procedura n°57/2012 del R.G.E.) risulta che la particella 836 per un mezzo e che la particella 1174, ex 837 sono di proprietà della Sig.ra (LOTTO1), e che l'immobile, identificato con la particella 1156 (LOTTO2) è di proprietà della Sig.ra

Con riferimento al LOTTO1, dalla ricerca al catasto urbano e più specificatamente dalla visura storica per immobile, è emerso che:

- La particella 837 è stata soppressa - tipo mappale del 13/04/2010 n. 107567.1/2010 in atti dal 13/04/2010 (protocollo n. CS0107567) presentato il 12/04/2010 - e tale soppressione ha generato la particella 1174 che identifica l'immobile di proprietà della Sig.ra in località Rosario e più specificatamente alla via Antonino Scopelliti snc per variazione toponomastica richiesta dal Comune di Mendicino del 09/08/2011

n.62800.1/2011 in atti dal 9/8/2011 protocollo n. CS0264411. L'immobile risulta pertanto identificato al foglio 4, particella 1174, sub 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 14 vani, rendita € 1.409,93.

- La particella 836 di proprietà della Sig.ra _____ per $\frac{1}{2}$ risulta identificata al foglio 4, qualità uliveto, classe 2, superficie are 02 25 (m²) reddito dominicale € 0.76 e agrario € 0.70 dati derivanti da frazionamento del 30/01/2003 n.385.1/2003 in atti dal 30/01/2003 (protocollo n.17911).

Con riferimento al LOTTO2,

Si può concludere che i dati indicati in pignoramento, tutto sommato, consentono la identificazione degli immobili ma presentano alcune discordanze con riferimento sia alla attuale toponomastica dei luoghi che alla identificazione dei lotti. Infatti, dai sopralluoghi e dalle ricerche a più riprese effettuate presso gli uffici competenti e dai documenti rilasciati dall'U.T.E. di Cosenza si evince che la strada su cui insiste il predetto fabbricato LOTTO2 non è Via Mario Dodaro, come indicato negli atti processuali, bensì Via Giovanni Falcone. Inoltre, per quanto riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in Mendicino, località Rosario in catasto foglio 4 particella 836 di are 2,25, si segnala che dagli atti processuali risulta che su detto terreno insiste un fabbricato non accatastato. In realtà, dai sopralluoghi e dalle ricerche a più riprese effettuate presso gli uffici competenti e dai documenti rilasciati dall'U.T.E. di Cosenza, si evince chiaramente che il terreno in oggetto è utilizzato esclusivamente per l'accesso all'immobile LOTTO1 di proprietà della Sig.ra _____

e per l'accesso alla particella 1199 (ex 835), come si evince dalla planimetria catastale allegata alla presente e rilasciata dall'U.T.E. di Cosenza (all.6:VISURE E PLANIMETRIE)

- **Quesito Sei**

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal confronto dell'attuale situazione catastale degli immobili (LOTTO1 e LOTTO2) con la situazione realmente riscontrata, in fase di sopralluogo, è stata evidenziata una discordanza tra i dati contenuti nei censuari del Catasto e la situazione reale degli immobili (LOTTO1 e LOTTO2) in oggetto. Data la mancata corrispondenza per ciò che riguarda la distribuzione degli spazi interni, sono state depositate, in data 27 Dicembre 2013, presso l'U.T.E. di Cosenza, due DOCFA, una per il LOTTO1 e l'altra per il LOTTO2 (all.4:DOCFA).

- **Quesito Sette**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In data 30 Ottobre 2013 ho presentato opportuna istanza scritta avente come oggetto "Richiesta di documentazione" presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Mendicino (all.7:DOCUMENTI

RILASCATI DAL COMUNE – *Comune di Mendicino: copia istanza assunta al protocollo al n°9397 in data 30 Ottobre 2013).*

In data 14 Novembre 2013 mi è stata fornita la documentazione richiesta dalla quale si evince che entrambi gli immobili LOTTO1 e LOTTO2 ricadono in zona B23 di *Ristrutturazione e Completamento* (all.7:DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE).

- **Quesito Otto**

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

Per il LOTTO1 di proprietà della Sig.ra _____ è stata rilasciata regolare concessione edilizia n°18/1998. L'immobile è stato accatastato nel 2010 come da documentazione dell'U.T.E. di Cosenza (all.6:VISURE E PLANIMETRIE – Planimetria depositate presso l'U.T.E.). Per l'immobile in oggetto sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione, come si evince dall'attestazione rilasciata su mia specifica richiesta dal responsabile comunale competente.

Nella documentazione rilasciatami dagli uffici comunali in seguito alla mia richiesta del 30 Ottobre 2013 non risulta né la dichiarazione di agibilità relativo all'immobile LOTTO1 né l'attestazione di avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione. Constatato ciò ho richiesto nuovamente tramite PEC e diverse sollecitazioni per via telefonica agli uffici competenti il rilascio dei due documenti. Alla PEC il responsabile dell'Ufficio Tecnico non ha mai fornito alcuna risposta. Mentre, dietro mia insistenza, solo il responsabile dell'Ufficio Finanziario mi ha fornito l'attestazione dell'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione (all.7:DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE).

Per il LOTTO2

Si può concludere che le costruzioni, come da atti comunali, sono state realizzate in conformità alle normative vigenti e che solo per l'immobile LOTTO1 non risulta alcuna dichiarazione di agibilità nonostante siano stati regolarmente pagati i dovuti oneri di urbanizzazione.

- **Quesito Nove**

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

Gli immobili LOTTO1 e LOTTO2 devono essere venduti in lotti unici poiché non possono essere divisi.

- **Quesito Dieci**

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 cod. proc. Civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Gli immobili LOTTO1 e LOTTO2 sopra descritti sono **pignorati per l'intera quota** e non è possibile la loro suddivisione al fine di una migliore realizzazione del credito. Sarà quindi necessario procedere alla stima degli interi.

- **Quesito Undici**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

L'immobile LOTTO1 ad oggi è occupato dalla Sig.ra
L'immobile LOTTO2

che è l'unica proprietaria.

- **Quesito Dodici**

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

Essendo l'immobile LOTTO1 di proprietà della Sig.ra _____ occupato dalla stessa il quesito non è pertinente.
Essendo l'immobile LOTTO2 _____

- **Quesito Tredici**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); riveli l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sia sull'immobile LOTTO1 e sia sull'immobile LOTTO2 non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e non esistono vincoli di diritti demaniali.

- **Quesito Quattordici**

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data di trascrizione del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

LOTTO1

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore di un immobile ad uso abitazione di tipo civile, ubicato nel Comune di Mendicino e precisamente in via Antonino Scopelliti distinto al catasto dei fabbricati foglio 4 p.lla 1174 sul quale l'esecutata vanta diritti di piena proprietà.

In siffatta situazione, la valutazione dell'immobile potrà essere effettuata applicando il *criterio del più probabile valore di mercato* che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che

è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Inoltre la stima verrà definita con il *procedimento di stima sintetico*, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate consultando le banche dati "Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e contattando telefonicamente privati o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese da giornali e da periodici specializzati. Da tale indagine è emerso che il prezzo praticato dal mercato immobiliare della cittadina in questione per unità assimilabili a quella in oggetto per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti, varia da un minimo di €/mq 770,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00.

Dai sopralluoghi effettuati il lotto sede del fabbricato risulta delimitato con muri in calcestruzzo armato, la cui altezza massima è di metri m8. Tali opere assolvono sia al compito di delimitazione che di contenimento, ciò in funzione del dislivello esistente con i fondi limitrofi.

Considerando le caratteristiche dell'immobile, il grado di rifinitura elevato, i muri di contenimento realizzati in cemento armato, i muri realizzati in pietra, il grado di conservazione e manutenzione, si ritiene ragionevole applicare al caso specifico un prezzo pari a €/mq 1.300,00 .

Il lotto internamente può essere suddiviso in:

1. Area esterna pavimentata comprensiva di balconi e terrazza è pari a circa mq225.60;
2. Area esterna incolta e con piantumazione varia presenta una superficie pari a circa mq1.065,00;
3. Manufatto, formato da un semicerchio, di superficie netta pari a circa mq 352.62

Modalità di calcolo

Per il computo della superficie convenzionale vendibile si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)".
 Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm."

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Tenuto conto della consistenza dei cespiti, sulla base dei prezzi unitari fissati, si è ricavato il prezzo minimo di vendita, moltiplicando il prezzo unitario di riferimento per la consistenza commerciabile dello stesso:

Superficie netta: $\text{mq } 352.62 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 458.406,00$

Portico: $\text{mq } 75.061 (= 35\% \text{ } 214.46) \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 97.579,3$

Balconi : mq 2.785 (=25%11.50) × €/mq 1.300,00 = € 3.620,50

Giardino: mq 106.50 (=10% 1.065,00) × €/mq 1.300,00 = € 138.450,00

Per il terreno adiacente all'immobile sono stati considerati i valori medi della provincia di Cosenza elaborati dall'Ufficio del Territorio di Cosenza .

Per la porzione di terreno in oggetto (Uliveto) di are complessivo 225, di cui la Sig.

è proprietaria per un mezzo, il valore agricolo è di 15.100€/Ha per cui si ottiene nel caso specifico il seguente valore:

Terreno: Ha 0.0225 / 2 × 15.100 €/Ha = € 169,875

VALORE TOTALE DELL'INTERO (IMMOBILE più TERRENO)

€ 698.225,375 valore che viene arrotondato a **€ 700.000,00 (Euro s e t t e c e n t o m i l a /00)**

Quest'ultimo rappresenta il valore venale dell'immobile LOTTO1 oggetto della vertenza, dedotto in base al criterio di stima adottato.

LOTTO2

- **Quesito Quindici**

Riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Viene di seguito riportata la tabella riassuntiva del **LOTTO1** così come richiestomi nel quesito:

<i>LOTTO1 PIGNORATO NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</i>	<i>Identificazione catastale ATTUALE</i>	<i>LIMITAZIONI LEGALI</i>	<i>PREZZO BASE</i>
<p>L'immobile è sito nel Comune di Mendicino (Provincia di Cosenza) in via Antonino Scopelliti snc. L'immobile risulta intestato all'esecutata Sig.ra</p> <p>residente in Mendicino alla via</p> <p>Il terreno (ex particella 837) su cui sorge l'immobile identificato con la particella 1174 LOTTO1, e la quota di un mezzo della particella 836, sono di proprietà della Sig.ra</p> <p>Sono pervenuti all'esecutata in forza di <i>Atto di Donazione</i> del 25 Giugno 1998 n°19339 di Rep. e n° 8478 di Fascicolo, registrato a Cosenza il 3/7/1998 n.3128 a rogito della Dr.ssa ZUPI Francesca Notaio in Cosenza.</p>	<p>Fabbricato: distinto al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 1174 sub. 1, piano S1- T, 1-2, cat. A/7 cl. 2, consistenza 15 vani, rendita € 1.510,64;</p> <p>Terreno: foglio 4 p.lla 836 qualità Uliveto classe 2, superficie (mq) ha are ca 02 25, reddito Dominicale € 0,76 Agrario € 0,70.</p>	<p>Trascrizione a Favore del 11/07/1998 - Registro Particolare 11136 Registro Generale 13957- Pubblico Ufficiale ZUPI FRANCESCA Repertorio 193339 del 25/06/1998 - Atto tra vivi – Donazione accettata Immobili siti in Mendicino (CS) Soggetto Donatario (all.8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/4 del 2013 pagine n.2);</p> <p>Trascrizione Contro del 06/08/1998 - Registro Particolare 12695 Registro Generale 16073 - Pubblico Ufficiale ZUPI FRANCESCA Repertorio 19390 del 22/07/1998 - Atto tra vivi -Atto unilaterale d'obbligo edilizio immobili siti in Mendicino (CS) (all.8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/5 del 2013 pagine n.2);</p> <p>Trascrizione Contro del 09/08/2010 - Registro Particolare 18170 Registro Generale 26097 - Pubblico Ufficiale COSENZA Repertorio 1410/2010 del 24/07/2010 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili - Immobili siti in Mendicino (CS) (all.8:ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/6 del 2013 pagine n.3);</p> <p>Trascrizione Contro del 24/02/2012 - Registro Particolare 4657 Registro Generale 5408 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1852/2011 del 28/12/2011 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili - Immobili siti in Mendicino (CS) (all.8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/7 del 2013 pagine n.3).</p>	<p>€ 700.000,00</p>

**PREZZO BASE DELLA SOLA PRO QUOTA € 700.00,00
(Euro settecentomila/00)**

Viene di seguito riportata la tabella riassuntiva del **LOTTO 2** così come richiestomi nel quesito:

4. CONCLUSIONI

Avvalendomi della facoltà concessami dal Sig. Giudice, mi permetto di evidenziare in via riassuntiva le principali **problematiche** riscontrate nell'espletamento della stima.

- Le caratteristiche architettoniche molto particolari dell'immobile LOTTO1, sia interne che esterne, facilmente individuabili nella documentazione fotografica allegata, hanno comportato non poche difficoltà nella fase del rilievo metrico effettuato per la misurazione dei vani e per la redazione di specifica DOCFA. Il fabbricato, infatti, ha una strana forma semicircolare, con il tetto discendente e generante altezze assai diversificate sia nei quattro singoli piani che nei vani che li compongono. Ciò ha richiesto un notevole sforzo e un considerevole impegno nella acquisizione precisa delle misure in fase di sopralluogo e di rilievo fotografico e nella fase di restituzione grafica dei dati raccolti.
- Sono state rilevate alcune discordanze rispetto ai dati riportati negli atti processuali con riferimento sia alla attuale toponomastica dei luoghi in cui sorgono gli immobili, in parte variata nella denominazione delle strade, e sia alla reale identificazione e destinazione di due particelle: la 836, su cui non sorge alcun fabbricato ma serve solo per l'accesso ad altre particelle, e la 837, che non identifica l'immobile LOTTO1 essendo stata sostituita da altra particella, la 1174. Ciò ha comportato un notevole lavoro di ricerca, effettuato a più riprese, sulla "storia" dei terreni oggetto di perizia presso l'U.T.E. di Cosenza.
- Per quanto riguarda il LOTTO2 sono sorte difficoltà in fase di sopralluogo e rilievo metrico a causa della diversa distribuzione degli spazi interni che ha richiesto l'adeguamento sia nella restituzione grafica che nella redazione di una specifica DOCFA.
- Il reperimento di atti e documenti presso il Municipio di Mendicino non è stato affatto agevole poiché ha richiesto almeno quattro visite presso gli uffici competenti e diversi solleciti sia telefonici che telematici al fine di ottenere la documentazione richiesta.

Nel **ringraziare** la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

1. Gli immobili LOTTO1 e LOTTO2 sono liberi da vincoli locatizi e di godimento a diverso titolo e di ciò si è tenuto conto in fase di stima del valore del compendio;
2. Sugli immobili non grava alcun vincolo di tipo artistico, storico, alberghiero o di altro genere;
3. Dalle indagini effettuate è emerso che l'area su cui sorgono gli immobili è zona B23 Ristrutturazione e Completamento;
4. L'immobile **LOTTO1** non dispone di dichiarazione di abitabilità-agibilità;
5. L'immobile **LOTTO2** dispone di dichiarazione di abitabilità-agibilità;
6. Ad oggi, il valore venale complessivo dell'immobile **LOTTO1**, salvo involontarie inesattezze o eventuali omissioni, è quantizzabile in € **700.000,00 (Euro settecentomila/00)**;
7. Ad oggi, il valore venale complessivo dell'immobile **LOTTO2**,

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, corredata dei relativi allegati, è presentata in formato cartaceo in duplice copia, di cui una in originale ed una in copia, nonché su supporto informatico CD-ROM contenenti Perizia Estimativa, Perizia Estimativa con i nomi oscurati e gli allegati scannerizzati.

Cosenza li,

Il C.T.U.
Ing. Monica Ricchio

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani

RELAZIONE DI CHIARIMENTO

PROCEDURA N° 57/2012

Ad istanza di
BCC di COSENZA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA’
COOPERATIVA
In danno di

Cosenza, li *4, SETTEMBRE, 2015*

IL C.T.U.
Ing. MONICA RICCHIO



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Monica Ricchio", written over the professional stamp.

TRIBUNALE DI COSENZA

- Sezione Esecuzioni Immobiliari-

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Goggiamani

PROCEDURA N° 57/2012

Ad istanza di BCC di COSENZA – Credito Cooperativo Società Cooperativa
In danno della Sig.ra

Relazione di Chiarimento

1. PREMESSA

In data 24 Aprile 2014, veniva notificata alla sottoscritta Ing. Monica Ricchio, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n° 3271, titolare di Studio Tecnico sito in Rende (CS), Via Antonio Ligabue n.155, telefono e fax 0984-461346, la richiesta della individuazione per i cespiti compresi nel LOTTO I due distinti lotti che da questo momento in poi verranno identificati LOTTO 1a e LOTTO 1b.

RISPOSTE AI QUESITI

- Quesito Uno

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Ho provveduto a verificare quanto mi è stato richiesto:

- Recandomi in data 3 Ottobre 2013 presso la Conservatoria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, al fine di consultare gli atti processuali e farne copia;
- Recandomi in data 10 Ottobre 2013 presso l'U.T.E. di Cosenza, allo scopo di appurare la situazione catastale del **LOTTO1a** e **LOTTO 1b**. A tal fine, ho fatto richiesta delle relative visure per gli immobili in oggetto, delle visure storiche e delle planimetrie (all.6: VISURE, PLANIMETRIA, ESTRATTO DI MAPPA);
- Recandomi in data 17 Ottobre 2013 presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare una Ispezione Ipotecaria nei confronti della Sig.ra

- proprietaria del **LOTTO1a** e **LOTTO1b** (all. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA);
- Recandomi in data 30 Ottobre 2013 nella casa Comunale di Mendicino con la richiesta del rilascio dei seguenti documenti (all.7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE):
 - a) Certificati di destinazione urbanistica, più specificatamente l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - b) Concessione edilizia;
 - c) Dichiarazione di agibilità;
 - d) Planimetria catastale con l'identificazione dei confinanti;
 - e) Certificato storico relativo agli occupanti.
 - Recandomi in data 14 Novembre 2013 nella casa Comunale di Mendicino per ritirare i seguenti documenti relativi ai due lotti:

- Per il **LOTTO1a**

Copia Concessione Edilizia n°18/98;
Comunicazione del 3/5/2000 prot.3736;
Danni cauzionali del 8/5/2000;
Atto di quietanza e surroga;
Ordinanza di sospensiva;
Atto di donazione (part.IIa 837)

- Per il **LOTTO1b**

Atto di donazione (per 1/2 della part.IIa 836)

In data 26 Novembre 2013, ho fatto richiesta all'Ing. _____ Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Mendicino, delle seguenti informazioni riguardanti la "Concessione edilizia n°18/1998" rilasciata alla sig.ra _____ (LOTTO1a) (all.7:DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE):

- se sono stati pagati i relativi oneri di urbanizzazione, in caso contrario a quanto ammonterebbe il totale da versare compresi gli interessi maturati fino ad oggi;
- se alla stessa _____ è stata rilasciata la "Dichiarazione di Agibilità".

Poiché dalla documentazione rilasciatami in data 14 Novembre 2013 non risultava la Dichiarazione di Agibilità dell'immobile (**LOTTO1a**), insieme al personale dell'ufficio preposto del Comune di Mendicino ho cercato di capire se i contributi di concessione per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria erano stati pagati dalla Sig.ra

proprietaria del **LOTTO1a**, ma la ricerca avrebbe richiesto molto tempo per cui d'accordo con l'Ing. _____ Responsabile del settore Tecnico, ho inoltrato apposita richiesta tramite PEC. Non avendo ricevuto alcuna risposta, in data 10 Dicembre 2013, ho inviato allo stesso Responsabile dell'Ufficio Comunale competente un sollecito, e con l'occasione ho inoltrato nuovamente la richiesta per il rilascio delle informazioni riguardanti il **LOTTO1a**. Non avendo ricevuto notizie neanche in questa seconda circostanza, in data 19 Dicembre 2013, ho contattato telefonicamente l'Ufficio Finanziario del Comune di Mendicino nella persona del Sig. _____ a cui ho esposto personalmente la problematica in oggetto. In data 23 Dicembre lo stesso Sig. _____ del Comune di Mendicino mi ha inviato

un'attestazione di avvenuto pagamento, allegata alla presente, degli oneri di urbanizzazione relativamente al **LOTTO1a** (all.7:DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE).

- Recandomi in data 27 Dicembre 2013 presso l'U.T.E. di Cosenza allo scopo di depositare la DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni per il **LOTTO1a** che è stata regolarmente approvata dallo stesso U.T.E. (all.4:DOCFA).

Nei giorni successivi ho provveduto alla valutazione dei dati e dei documenti acquisiti ed al confronto degli stessi con quanto riportato nella documentazione processuale e con la situazione reale, verificando quanto segue.

Per la Sig.ra _____ vengono sottoposte ad esecuzione:

LOTTO 1a

- la piena proprietà del terreno sito in Mendicino, località Rosario in catasto foglio 4 particella 837 di are 10,15. L'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito sulla particella 837 e di conseguenza la stessa è stata soppressa per diventare particella 1174. Oggetto di esecuzione, pertanto, non è la particella 837 come indicato nella documentazione processuale, bensì la particella 1174;

LOTTO1b

- la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in Mendicino, località Rosario in catasto foglio 4 particella 836 di are 2,25. Dagli atti processuali risulta che su detto terreno insiste un fabbricato non accatastato. In realtà, dai sopralluoghi e dalle ricerche a più riprese effettuate presso gli uffici competenti e dai documenti rilasciati dall'U.T.E. di Cosenza, si evince chiaramente che il terreno in oggetto è utilizzato esclusivamente per l'accesso all'immobile **LOTTO1a** di proprietà della Sig.ra _____ e per l'accesso alla particella 1199 (ex 835), come si evince dalla planimetria catastale allegata alla presente e rilasciata dall'U.T.E. di Cosenza (all.6:VISURE E PLANIMETRIE).

Con riferimento al **LOTTO1a**, dalla ricerca al catasto urbano e più specificatamente dalla visura storica per immobile, è emerso che:

- La particella 837 è stata soppressa - tipo mappale del 13/04/2010 n. 107567.1/2010 in atti dal 13/04/2010 (protocollo n. CS0107567) presentato il 12/04/2010 - e tale soppressione ha generato la particella 1174 che identifica l'immobile di proprietà della Sig.ra _____ in località Rosario e più specificatamente alla via Antonino Scopelliti snc per variazione toponomastica richiesta dal Comune di Mendicino del 09/08/2011 n.62800.1/2011 in atti dal 9/8/2011 protocollo n. CS0264411. L'immobile risulta pertanto identificato al foglio 4, particella 1174, sub 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 14 vani, rendita € 1.409,93.

Con riferimento al **LOTTO1b**, dalla ricerca al catasto urbano e più specificatamente dalla visura storica per immobile, è emerso che:

- La particella 836 di proprietà della Sig.ra _____ per $\frac{1}{2}$ risulta identificata al foglio 4, qualità uliveto, classe2, superficie are 02 25 (m²) reddito dominicale € 0.76 e agrario € 0.70 dati derivanti da frazionamento del 30/01/2003 n.385.1/2003 in atti dal 30/01/2003 (protocollo n.17911).

Con la DOCFA ho provveduto ad adeguare la reale distribuzione degli spazi interni che ha generato una variazione nella consistenza del numero esatto dei vani. Pertanto l'immobile **LOTTO1a** e risulta così identificato:

LOTTO1a

- fabbricato distinto al foglio 4 particella 1174, sub 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 15 vani, piano S1-T,1-2, rendita €1.510,64.

Dagli atti processuali risulta che l'istante "Banca di Cosenza-Credito Cooperativo Società Cooperativa", rappresentata e difesa dall' Avv. _____ con studio in Rogliano alla via A. Guarasci n. 31, chiede che siano sottoposte ad esecuzione le rispettive quote di proprietà che le Sig.ra _____ vanta sull'immobile nonché su tutto ciò che su di essi insiste.

- **Quesito Due**

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

In seguito ad una accurata indagine effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza, comprensiva di una ispezione informatizzata per soggetto, dagli archivi di detto ufficio pubblico è emerso quanto segue e che riporto testualmente (all.8: ISPEZIONE IPOTECARIA):

proprietaria LOTTO1a e LOTTO 1b:

- Trascrizione a Favore del 11/07/1998 - Registro Particolare 11136 Registro Generale 13957- Pubblico Ufficiale ZUPI FRANCESCA Repertorio 193339 del 25/06/1998 - Atto tra vivi – Donazione accettata Immobili siti in Mendicino (CS) Soggetto Donatario (all. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/4 del 2013 pagine n.2);
- Trascrizione Contro del 06/08/1998 - Registro Particolare 12695 Registro Generale 16073 - Pubblico Ufficiale ZUPI FRANCESCA Repertorio 19390 del 22/07/1998 - Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio immobili siti in Mendicino (CS) (all. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/5 del 2013 pagine n.2);
- Trascrizione Contro del 09/08/2010 - Registro Particolare 18170 Registro Generale 26097 - Pubblico Ufficiale COSENZA Repertorio 1410/2010 del 24/07/2010 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili - Immobili siti in Mendicino (CS) (all. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/6 del 2013 pagine n.3);
- Trascrizione Contro del 24/02/2012 - Registro Particolare 4657 Registro Generale 5408 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1852/2011 del 28/12/2011 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili - Immobili siti in Mendicino (CS) (all. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/7 del 2013 pagine n.3).

- **Quesito Tre**

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

Al fine di ottemperare a quanto richiestomi con il presente quesito, in data 30 Ottobre 2013 ho presentato opportuna istanza scritta per il rilascio di documentazione presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Mendicino (CS) (all.7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE – *Comune di Mendicino:copia istanza assunta al protocollo al n° 9397 in data 30 Ottobre 2013*).

Dagli atti del Comune risulta che gli immobili ricadono in zona B23 Ristrutturazione Completamento (all.7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE).

Dalle indagini effettuate è emerso che il terreno (ex particella 837) su cui sorge l'immobile identificato **LOTTO1a**, e la quota di un mezzo della particella 836 identificato **LOTTO1b**, sono di proprietà della Sig.ra

Sono pervenuti all'esecutata in forza di *Atto di Donazione* del 25 Giugno 1998 n°19339 di Rep. e n° 8478 di Fascicolo, registrato a Cosenza il 3/7/1998 n.3128 a rigito della Dr.ssa ZUPI Francesca Notaio in Cosenza, a favore della Sig.ra

(Cod. Fisc.) residente in Mendicino

alla via
COMUNE).

(all.7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL

- **Quesito Quattro**

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalla principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Vengono riportati i nuovi dati catastali, cioè quelli ottenuti in seguito al deposito delle DOCFA presso l'U.T.E. di Cosenza (27 Dicembre 2013).

LOTTO 1a

L'immobile ubicato in Mendicino alla via Antonino Scopelliti località Rosario è così individuato:

- Fabbricato: distinto al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 1174 sub. 1, piano S1- T, 1-2, cat. A/7 cl. 2, consistenza 15 vani, rendita € 1.510,64;

LOTTO1b

- Terreno: foglio 4 p.lla 836 qualità Uliveto classe 2, superficie (mq) ha are ca 02 25, reddito Dominicale € 0,76 Agrario € 0,70.

Risultano intestati alla Sig.ra

(Cod. Fisc.

) residente in Mendicino alla via

(all.6:VISURE E PLANIMETRIE)

Il fabbricato **LOTTO1a** confina con le seguenti particelle 183, 82, 83, 84, 836, 1199, 1053, 916 e 288.

Il terreno **LOTTO1b** identificato al foglio 4 particella 836 risulta confinante con la strada comunale Via Antonino Scopelliti e con le particelle 84, 1174, 1199 (all.6:VISURE E PLANIMETRIE).

LOTTO1a

Per l'immobile in oggetto risulta rilasciata la concessione edilizia n°18 del 1998 protocollo n°4959. Come già detto si è reso necessario eseguire una DOCFA per la totale discordanza riscontrata tra lo stato attuale rispetto alle planimetrie depositate all'U.T.E. ed è stato quindi necessario effettuare la correzione dell'unità immobiliare.

L'immobile ha forma semicircolare ed è caratterizzato da una copertura che presenta un andamento discendente che fa assumere all'interno delle stanze delle altezze variabili. L'immobile è composto di un piano seminterrato S1, un piano terra T, un piano primo, un piano secondo 2 e un tetto praticabile.

L'immobile *de quo* è adibito a civile abitazione.

La zona in cui è ubicato l'immobile è a prevalente destinazione residenziale; la sua posizione è abbastanza centrale poiché si trova ad una distanza di circa 4,5 Km dal Comune di Cosenza, capoluogo di provincia, ad una distanza di circa 5 Km dall'imbocco dell'autostrada A3 Salerno – Reggio Calabria e ad una distanza di circa 13 Km dal Municipio di Mendicino.

Nelle vicinanze sono ubicati sia fabbricati della medesima tipologia dell'immobile oggetto della vertenza sia alcune costruzioni adibite ad attività commerciali.

L'immobile è composto di un piano seminterrato adibito a cantina che risulta, ancora ad oggi, rustico. Risulta al momento dotato di solo impianto elettrico. L'accesso dal piano seminterrato al piano terra è consentito da una scala esterna (all.5:DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA). Il piano terra è composto di un ingresso, soggiorno-cucina, una dispensa, una piscina, un bagno e un salone. L'accesso dal piano terra al piano primo è consentito da una scala interna. Il piano primo è composto di un balcone interno che affaccia direttamente sul soggiorno-cucina, tre bagni e tre stanze da letto. Nella stanza da letto cosiddetta "padronale" vi è una scala che consente l'accesso al piano secondo il quale è composto solo di una stanza-soppalco che affaccia direttamente sulla stanza da letto padronale.

L'immobile presenta le seguenti rifiniture interne (all.5:DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA):

- portone d'ingresso tipo blindato;
- per la pavimentazione del piano primo è stato utilizzato un GRES porcellanato 30 x 30 con un grado di durezza PEI 5, mentre per il piano secondo e terzo è stato utilizzato parquet per le stanze da letto mentre per i bagni sono state utilizzate delle piastrelle 15 x 15 di vari colori che danno origine a disegni astratti;
- i rivestimenti murari interni sono in parte rifiniti con intonaco civile liscio e imbiancati, in parte rivestiti in pietra;
- infissi interni in listelli di legno lamellare massello ingiuntati con colle speciali e con essenza in ciliegio;
- infissi esterni in legno di castagno stagionato a 30 anni realizzati con pannelli unici aventi uno spessore di 8 cm, e vetri di sicurezza;
- illuminazione a soffitto, e a parete;
- riscaldamento a pavimento alimentato con termo-camino rivestito con elementi in pietra scolpita a mano;
- tetto praticabile in lastre di pietra di porfido;

- l'immobile è provvisto di pannelli solari per la produzione di energia elettrica e di acqua calda;
- all'interno del piano primo tra il soggiorno-cucina e il salone è situata una piscina interna utilizzabile sia in estate che in inverno;
- tompagnatura esterna con pannelli isolanti di 3 cm con camera d'aria realizzata con mattoni da 13 cm interni ed esterni;
- i muri di contenimento esterni, così come l'intera struttura, sono realizzati in cemento armato e l'altezza del muro più alto è di 8 metri, altri muri sono realizzati in pietra;
- le ringhiere in ferro interne sono del tipo modellate sul posto;
- le ringhiere in ferro esterne sono lavorate artigianalmente e in parte adibite a seduta;
- alcune parti della corte esterna sono pavimentate e adornate da aiuole, mentre altre non sono state ancora completate;
- nel giardino sono presenti alberi di ulivo, da frutta ed ornamentali.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunale e alla rete dei servizi elettrici.

La superficie interna calpestabile è la seguente:

- Il **piano terra** è costituito di una cantina di metri quadri mq 49.00 la cui altezza è di metri m3.00;
- Il **piano primo**, la cui superficie complessiva è di metri quadri mq 162.50, è costituito di un ingresso di metri quadri mq20.73 la cui altezza media è di metri m3.70, un soggiorno-cucina di metri quadri mq48.40 la cui altezza media è di metri m4.53, una piscina di metri quadri mq17.48 la cui altezza media è di metri m4.00, una dispensa di metri quadri mq8.65 la cui altezza è di metri m3.00, un bagno di metri quadri mq3.84 la cui altezza è di metri m3.00 e un salone di metri quadri mq63.40 la cui altezza è di metri m3.00;
- Il **piano secondo**, la cui superficie complessiva è di metri quadri mq 114.10, è costituito di tre stanze da letto le cui superfici sono di metri quadri mq13.70, mq16.43 e mq40.20 e la cui altezza media è di metri m4.13, tre bagni di metri quadri mq4.48, mq3.25 e mq6.42 la cui altezza media è di metri m3.63, un corridoio di metri quadri mq9.32, un balcone interno, che affaccia direttamente sul soggiorno-cucina, e un vano scala di metri quadri mq20.30 la cui altezza media è di metri m3.30;
- Il **piano terzo** è costituito di una stanza-soppalco che affaccia direttamente sulla stanza padronale, di metri quadri mq 27.02 la cui altezza è di metri m3.05.

La superficie totale calpestabile dell'intero immobile è di metri quadri mq(49.00+162.50+114.10+27.02) 352.62, al netto di balconi la cui superficie totale è di metri quadri mq225.6.

La corte complessiva dell'immobile è di metri quadri mq 1.065.

LOTTO1b

La Sig.ra _____ così come si evince dalla planimetria catastale allegata (all. 7: DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE), è proprietaria, per una quota pari ad un mezzo, di una porzione di terreno pari a metri quadri mq 225, identificata al foglio 4, particella 836 che ricade in zona B23 "Ristrutturazione Completamento". Detto terreno garantisce l'accesso all'immobile LOTTO1 di proprietà della Sig.ra _____ e l'accesso alla particella 1199 (ex 835) come da planimetria catastale allegata alla presente e rilasciata dall'U.T.E. di Cosenza (all.6:VISURE E PLANIMETRIE).

- Quesito Cinque

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono la individuazione del bene;
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dagli atti processuali più recenti (procedura n°57/2012 del R.G.E.) risulta che la Sig.ra è proprietaria della particella 1174, ex 837 (**LOTTO1a**) e per un mezzo della particella 836 (**LOTTO1b**).

Con riferimento al **LOTTO1a**, dalla ricerca al catasto urbano e più specificatamente dalla visura storica per immobile, è emerso che:

- La particella 837 è stata soppressa - tipo mappale del 13/04/2010 n. 107567.1/2010 in atti dal 13/04/2010 (protocollo n. CS0107567) presentato il 12/04/2010 - e tale soppressione ha generato la particella 1174 che identifica l'immobile di proprietà della Sig.ra in località Rosario e più specificatamente alla via Antonino Scopelliti snc per variazione toponomastica richiesta dal Comune di Mendicino del 09/08/2011 n.62800.1/2011 in atti dal 9/8/2011 protocollo n. CS0264411. L'immobile risulta pertanto identificato al foglio 4, particella 1174, sub 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 14 vani, rendita € 1.409,93.

Con riferimento al **LOTTO1b**, dalla ricerca al catasto urbano e più specificatamente dalla visura storica per immobile, è emerso che:

- La particella 836 di proprietà della Sig.ra per ½ risulta identificata al foglio 4, qualità uliveto, classe 2, superficie are 02 25 (m²) reddito dominicale € 0.76 e agrario € 0.70 dati derivanti da frazionamento del 30/01/2003 n.385.1/2003 in atti dal 30/01/2003 (protocollo n.17911).

Si segnala che dagli atti processuali risulta che su detto terreno insiste un fabbricato non accatastato. In realtà, dai sopralluoghi e dalle ricerche a più riprese effettuate presso gli uffici competenti e dai documenti rilasciati dall'U.T.E. di Cosenza, *si evince chiaramente che il terreno in oggetto è utilizzato esclusivamente per l'accesso all'immobile **LOTTO1a** di proprietà della Sig.ra e per l'accesso alla particella 1199 (ex 835), come si evince dalla planimetria catastale allegata alla presente e rilasciata dall'U.T.E. di Cosenza (all.6:VISURE E PLANIMETRIE)*

- Quesito Sei

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal confronto dell'attuale situazione catastale dell'immobile **LOTTO1a** con la situazione realmente riscontrata, in fase di sopralluogo, è stata evidenziata una discordanza tra i dati contenuti

nei censuari del Catasto e la situazione reale dell'immobile in oggetto. Data la mancata corrispondenza per ciò che riguarda la distribuzione degli spazi interni, è stata depositata, in data 27 Dicembre 2013, presso l'U.T.E. di Cosenza, la DOCFA per il **LOTTO1a** (all.4:DOCFA).

- **Quesito Sette**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In data 30 Ottobre 2013 ho presentato opportuna istanza scritta avente come oggetto "Richiesta di documentazione" presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Mendicino (all.7:DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE – Comune di Mendicino: copia istanza assunta al protocollo al n°9397 in data 30 Ottobre 2013).

In data 14 Novembre 2013 mi è stata fornita la documentazione richiesta dalla quale si evince che entrambi l'immobile **LOTTO1a** ricade in zona B23 di *Ristrutturazione e Completamento* (all.7:DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE).

- **Quesito Otto**

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

Per il **LOTTO1a** di proprietà della Sig.ra è stata rilasciata regolare concessione edilizia n°18/1998. L'immobile è stato accatastato nel 2010 come da documentazione dell'U.T.E. di Cosenza (all.6:VISURE E PLANIMETRIE – Planimetria depositate presso l'U.T.E.). Per l'immobile in oggetto sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione, come si evince dall'attestazione rilasciata su mia specifica richiesta dal responsabile comunale competente.

Nella documentazione rilasciatami dagli uffici comunali in seguito alla mia richiesta del 30 Ottobre 2013 non risulta né la dichiarazione di agibilità né l'attestazione di avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione. Constatato ciò ho richiesto nuovamente tramite PEC e diverse sollecitazioni per via telefonica agli uffici competenti il rilascio dei due documenti. Alla PEC il responsabile dell'Ufficio Tecnico non ha mai fornito alcuna risposta. Mentre, dietro mia insistenza, solo il responsabile dell'Ufficio Finanziario mi ha fornito l'attestazione dell'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione (all.7:DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE).

L'immobile **LOTTO1a** è stato realizzato in conformità alle normative vigenti ma non risulta alcuna dichiarazione di agibilità nonostante siano stati regolarmente pagati i dovuti oneri di urbanizzazione.

- **Quesito Nove**

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

Il **LOTTO1a** deve essere venduto in lotto unico poiché non può essere diviso.

Il **LOTTO1b** deve essere venduto in lotto unico poiché non può essere diviso.

Dalla planimetria catastale vi evince chiaramente che il terreno **LOTTO1b** serve esclusivamente per l'accesso all'immobile **LOTTO1a** di proprietà della Sig.ra _____ e per l'accesso alla particella 1199 (ex 835).

- **Quesito Dieci**

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 cod. proc. Civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Il **LOTTO1a** è pignorato per l'intera quota e non è possibile la suddivisione al fine di una migliore realizzazione del credito.

Il **LOTTO1b** è pignorato per un mezzo della quota e non è possibile la suddivisione al fine di una migliore realizzazione del credito.

- **Quesito Undici**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

L'immobile **LOTTO1a** ad oggi è occupato dalla Sig.ra _____ che è l'unica proprietaria.

- **Quesito Dodici**

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

Essendo l'immobile **LOTTO1a** di proprietà della Sig.ra _____ occupato dalla stessa il quesito non è pertinente.

- **Quesito Tredici**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); riveli l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sul **LOTTO1a** non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e non esistono vincoli di diritti demaniali.

Sul **LOTTO1b** non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e non esistono vincoli di diritti demaniali

- **Quesito Quattordici**

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data di trascrizione del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

LOTTO1a

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore di un immobile ad uso abitazione di tipo civile, ubicato nel Comune di Mendicino e precisamente in via Antonino Scopelliti distinto al catasto dei fabbricati foglio 4 p.lla 1174 sul quale l'esecutata vanta diritti di piena proprietà.

In siffatta situazione, la valutazione dell'immobile potrà essere effettuata applicando il *criterio del più probabile valore di mercato* che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Inoltre la stima verrà definita con il *procedimento di stima sintetico*, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate consultando le banche dati "Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e contattando telefonicamente privati o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese da giornali e da periodici specializzati. Da tale indagine è emerso che il prezzo praticato dal mercato immobiliare della cittadina in questione per unità assimilabili a quella in oggetto per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti, varia da un minimo di €/mq 770,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00.

Dai sopralluoghi effettuati il lotto sede del fabbricato risulta delimitato con muri in calcestruzzo armato, la cui altezza massima è di metri m8. Tali opere assolvono sia al compito di delimitazione che di contenimento, ciò in funzione del dislivello esistente con i fondi limitrofi.

Considerando le caratteristiche dell'immobile, il grado di rifinitura elevato, i muri di contenimento realizzati in cemento armato, i muri realizzati in pietra, il grado di conservazione e manutenzione, si ritiene ragionevole applicare al caso specifico un prezzo pari a €/mq 1.300,00 .

Il lotto internamente può essere suddiviso in:

1. Area esterna pavimentata comprensiva di balconi e terrazza è pari a circa mq225.60;

2. Area esterna incolta e con piantumazione varia presenta una superficie pari a circa mq 1.065,00;
3. Manufatto, formato da un semicerchio, di superficie netta pari a circa mq 352.62

Modalità di calcolo

Per il computo della superficie convenzionale vendibile si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)".
- Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm."

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Tenuto conto della consistenza dei cespiti, sulla base dei prezzi unitari fissati, si è ricavato il prezzo minimo di vendita, moltiplicando il prezzo unitario di riferimento per la consistenza commerciabile dello stesso:

Superficie netta: $mq\ 352.62 \times €/mq\ 1.300,00 = €\ 458.406,00$

Portico: $mq\ 75,061 (= 35\% \ 214,46) \times €/mq\ 1.300,00 = €\ 97.579,3$

Balconi : $mq\ 2,785 (=25\% \ 11,50) \times €/mq\ 1.300,00 = €\ 3.620,50$

Giardino: $mq\ 106,50 (=10\% \ 1.065,00) \times €/mq\ 1.300,00 = €\ 138.450,00$

VALORE TOTALE DELL'INTERO LOTTO1a

€ 698.225,375 valore che viene arrotondato a € 698.000,00 (Euro seicentonovantottomila /00)

LOTTO1b

Per il terreno adiacente all'immobile sono stati considerati i valori medi della provincia di Cosenza elaborati dall'Ufficio del Territorio di Cosenza .

Per la porzione di terreno in oggetto (Uliveto) di are complessivo 225, di cui la Sig.

è proprietaria per un mezzo, il valore agricolo è di 15.100€/Ha per cui si ottiene nel caso specifico il seguente valore:

Terreno: $Ha\ 0.0225 / 2 \times 15.100\ €/Ha = €\ 169,875$

VALORE TOTALE DEL LOTTO1b

€ 169,875 valore che viene arrotondato a € 170,00 (Euro centosettanta /00)

- Quesito Quindici

Riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Viene di seguito riportata la tabella riassuntiva del **LOTTO1a** e **LOTTO1b** così come richiestomi nel quesito:

LOTTO1a e LOTTO1b PIGNORATO NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	LIMITAZIONI LEGALI	PREZZO BASE
<p>LOTTO1a L'immobile è sito nel Comune di Mendicino (Provincia di Cosenza) in via Antonino Scopelliti snc. L'immobile risulta intestato all'esecutata Sig.ra</p> <p>residente in alla via</p> <p>Il terreno (ex particella 837) su cui sorge l'immobile identificato con la particella 1174.</p> <p>LOTTO1b La quota di un mezzo della particella 836, è di proprietà della Sig.ra</p> <p>Sia il LOTTO 1a che il LOTTO1b sono pervenuti all'esecutata in forza di <i>Atto di Donazione</i> del 25 Giugno 1998 n°19339 di Rep. e n° 8478 di Fascicolo, registrato a Cosenza il 3/7/1998 n.3128 a rogito della</p>	<p>LOTTO1a Fabbricato: distinto al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 1174 sub. 1, piano S1- T, 1-2, cat. A/7 cl. 2, consistenza 15 vani, rendita € 1.510,64;</p> <p>LOTTO1b Terreno: foglio 4 p.lla 836 qualità Uliveto classe 2, superficie (mq) ha are ca 02 25, reddito Dominicale € 0,76 Agrario € 0,70.</p>	<p>LOTTO1a e LOTTO1b -Trascrizione a Favore del 11/07/1998 - Registro Particolare 11136 Registro Generale 13957- Pubblico Ufficiale ZUPI FRANCESCA Repertorio 193339 del 25/06/1998 - Atto tra vivi – Donazione accettata Immobili siti in Mendicino (CS) Soggetto Donatario (all.8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/4 del 2013 pagine n.2); -Trascrizione Contro del 06/08/1998 - Registro Particolare 12695 Registro Generale 16073 - Pubblico Ufficiale ZUPI FRANCESCA Repertorio 19390 del 22/07/1998 - Atto tra vivi -Atto unilaterale d'obbligo edilizio immobili siti in Mendicino (CS) (all.8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/5 del 2013 pagine n.2); -Trascrizione Contro del 09/08/2010 - Registro Particolare 18170 Registro Generale 26097 - Pubblico Ufficiale COSENZA Repertorio 1410/2010 del 24/07/2010 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili - Immobili siti in Mendicino (CS) (all.8:ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/6 del 2013 pagine n.3); -Trascrizione Contro del 24/02/2012 - Registro Particolare 4657 Registro Generale 5408 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1852/2011 del 28/12/2011 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili - Immobili siti in Mendicino (CS) (all.8: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria</p>	<p>LOTTO1a € 698.000,00</p> <p>LOTTO1b € 170,00</p>

Dr.ssa ZUPI Francesca Notaio in Cosenza.	RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 103199/7 del 2013 pagine n.3).
--	--

LOTTO 1a € 698.000,000 (Euro seicentonovantottomila/00)

LOTTO 1b € 170,000 (Euro centosettanta/00)

4. CONCLUSIONI

Mi permetto di precisare che nella Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio precedentemente depositata la sottoscritta CTU aveva considerato il LOTTO 1 comprensivo dell'immobile (**LOTTO1a**) e del quota di un mezzo del terreno (**LOTTO1b**) per due motivi:

- 1) il terreno (**LOTTO1b**) identificato con la particella 836 serve solo per l'accesso all'immobile e ad altre particelle;
- 2) il terreno (**LOTTO1b**) identificato con la particella 836 ha un valore, €170,00, che non influenza affatto il valore dell'immobile **LOTTO1a**.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di chiarimento.

Cosenza li, 4 Settembre 2015

Il C.T.U.
Ing. Monica Ricchio



Monica Ricchio