

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 179/2016 R.E.I.

**BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI
CREDITO S.P.A.**

C/ [REDACTED] + 2

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 179/2016 R.E.I.

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A.

C/ [REDACTED] + 2

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED]

1. PREMESSA

Con ordinanza del 09 febbraio 2018 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] residente in [REDACTED] iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in epigrafe invitandomi a comparire il 07 marzo 2018 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, articolato nei 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 il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga*

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

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

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in

pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già

corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9) dica se 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. 577 cod. proc. civ. dall'art. 46 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 o 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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.

Pertanto, acquisite le prime cognizioni di merito, a seguito di un accurato studio del fascicolo d'ufficio, la sottoscritta iniziava le operazioni di consulenza al fine di adempiere al mandato conferitole.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza in data 15 marzo 2018 la sottoscritta, previo colloquio telefonico, ha inviato a mezzo mail una richiesta (Cfr. All. A/1) al notaio in Cosenza Dott. [REDACTED] al fine di acquisire l'atto di provenienza degli immobili pignorati ubicati nel Comune di Marano Principato (CS). Tale atto è stato ritirato il 19 marzo 2018 (Cfr. All. E/1).

Il 20 marzo 2018 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali dove ha acquisito copia degli estratti dei fogli di mappa catastale (Cfr. All. B/1 e B/2) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., le visure storiche degli immobili di interesse, ubicati nei Comuni di Cosenza e Marano Principato (CS) (Cfr. All. B/3 e B/4); nella stessa giornata a seguito di opportune istanze la

sottoscritta ha richiesto, altresì, copia delle planimetrie catastali degli immobili pignorati (Cfr. All. B/5 e B/6).

Il 20 marzo 2018 a seguito di opportune istanze presentate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, ha acquisito le visure ipotecarie per dati anagrafici per il periodo meccanizzato, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione e delle particelle di terreno sulle quali sono stati realizzati alcuni degli immobili; si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1, C/2, C/3, C/4 e C/6); ha altresì acquisito la nota di trascrizione relativa al titolo di provenienza ultraventennale dei beni siti in Marano Principato (CS) (Cfr. All. C/5).

Al fine di acquisire l'atto di provenienza dell'immobile pignorato sito in Cosenza, in data 20 marzo 2018 presso l'archivio notarile di Cosenza, la sottoscritta ha inoltrato una richiesta per acquisire tale atto (Cfr. All. E/2), il quale è stato ritirato presso l'archivio il 26 marzo 2018.

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile sito in Cosenza, oggetto di accertamenti e stima, con istanza presentata al Bollo d'Entrata del Comune di Cosenza in data 22 marzo 2018 (Cfr. All. A/2) la sottoscritta ha richiesto la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);

3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Nei giorni 26 e 28 marzo 2018 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, laddove ha esaminato, al fine di estrarne le necessarie copie, tutta la documentazione tecnica relativa al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato; tali copie sono state ritirate il 04 aprile 2018 (Cfr. All. D/8,...,D/13).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sugli immobili siti in Marano Principato (CS), oggetto di accertamenti e stima, con PEC 28 marzo 2018 la sottoscritta ha richiesto (Cfr. All. A/3) la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Certificato di destinazione urbanistica relativamente ai terreni, come da richiesta che si allega;
5. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;

6. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
7. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Sempre con PEC del 28 marzo 2018 ha altresì presentato una richiesta in bollo per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati (Cfr. All. A/4), previo pagamento dei diritti di rilascio.

Con PEC dell'11 aprile 2018 è pervenuta alla sottoscritta una nota prot. n. 0003130 (Cfr. All. D/7) del Comune di Marano Principato – Settore Urbanistica Edilizia, nella quale si comunicava l'assenza di pratiche edilizie e/o pratiche di agibilità inerenti gli immobili *de quo* presso l'archivio comunale, si invitava inoltre la sottoscritta a provvedere al ritiro del certificato di destinazione urbanistica presso gli Uffici comunali (Cfr. All.); il suddetto certificato è stato ritirato in data 20 aprile 2018.

Con PEC e raccomandate A/R del 23 aprile 2018 (Cfr. All. A/5) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 15:30 del 09 maggio 2018, a partire dagli immobili ubicati nel Comune di Marano Principato (CS).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 09 maggio 2018 (Cfr. All. A/6), alla presenza del Sig. [REDACTED] esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso agli immobili oggetto di stima e di una collaboratrice della sottoscritta Ing. [REDACTED], ha compiuto una generale ricognizione dei luoghi, ispezionato e verificato la consistenza degli immobili, ossia di un fabbricato di antica costruzione in stato fatiscente ed un appezzamento di terreno nel Comune di Marano Principato (CS) ed un appartamento, facente parte di un fabbricato per civile

abitazione, in Cosenza. Relativamente all'immobile in Cosenza la sottoscritta ha verificato la consistenza, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad eseguire i rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, in data 03.08.2018 ha provveduto a trasmettere copia della relazione e degli allegati al creditore tramite PEC ed agli esecutati a mezzo di posta elettronica (Cfr. All. A/7), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTO NEL MANDATO

3.1 Verifici, 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 il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. acquisendo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/3 e B/4), e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare le visure ipotecarie per il periodo meccanizzato, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione e delle particelle di terreno sulle quali sono stati realizzati alcuni degli immobili (Cfr. All. C/1,..., C/7), presso lo studio notarile in Cosenza (CS) l'atto di provenienza dei beni pignorati nel Comune di Marano Principato (Cfr. All. E/1) e presso l'Archivio notarile l'atto di provenienza del bene pignorato in Cosenza (Cfr. All. E/2), valutando così la completezza e l'idoneità dei documenti.

Successivamente ha proceduto alla redazione della perizia nella osservanza dei quesiti, con riferimento al seguente elenco numerato degli immobili oggetto di stima, al fine di un agevole identificazione degli stessi nel corso della relazione:

Bene n. 1 - fabbricato di antica costruzione da ristrutturare con retrostante terreno edificabile, così identificati catastalmente:

- foglio n. 6 del Comune di Marano Principato, p.lla 244, sub 1;
- foglio n. 6 del Comune di Marano Principato, p.lla 831;
- foglio n. 6 del Comune di Marano Principato, p.lla 833;

Bene n. 2 – appartamento identificato catastalmente al foglio n. 15 del Comune di Cosenza, p.lla 371, sub 3.

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

Bene n. 1

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

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 10/06/2010 Reg. Part. 13086 Reg. Gen. 18843

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Trascrizioni contro:

1. Nota del 14/07/2016 Reg. Part. 13205 Reg. Gen. 16407

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza

Repertorio 1251/2016 del 21/06/2016

Immobili siti in Marano Principato (CS)

Soggetto debitore

Iscrizioni contro:

1. Nota del 10/06/2010 Reg. Part. 3838 Reg. Gen. 18844

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

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

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], nel periodo in cui è stata proprietaria del bene in questione. Dalle ispezioni effettuate, di cui si allega l'elenco

sintetico delle formalità (Cfr. All. C/3), oltre quello già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 24/10/2002 Reg. Part. 18927 Reg. Gen. 24177

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Rettifica a Trascrizioni a favore:

1. Nota dell'11/03/2004 Reg. Part. 5604 Reg. Gen. 7376

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Infine, per risalire ad un periodo anteriore di oltre venti anni a far data dalla trascrizione del pignoramento, gli accertamenti hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED], proprietario del bene *de quo*; da tali ispezioni per dati anagrafici, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/4), nonché la trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale del bene (Cfr. All. C/5), oltre quello già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 08/11/1982 Reg. Part. 44660 Reg. Gen. 24403

Atto tra vivi – Donazione accettata

Soggetto Donatario

Bene n. 2

Al fine di verificare se il bene è soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici del Sig. [REDACTED], esecutato, (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/6), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni contro:

1. Nota del 14/07/2016 Reg. Part. 13205 Reg. Gen. 16407

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *Tribunale di Cosenza*

Repertorio 1251/2016 del 21/06/2016

Immobili siti in *Cosenza*

Iscrizioni contro:

1. Nota del 10/06/2010 Reg. Part. 3838 Reg. Gen. 18844

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Soggetto terzo datore d'ipoteca

È presente altresì la seguente formalità (Cfr. All. C/7) non ancora validata dall'ufficio, in quanto antecedente al periodo dell'automazione (1979):

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 20/07/1976 Reg. Part. 115075 Reg. Gen. 12146

Atto tra vivi – Donazione accettata

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Soggetto Donatario

La suddetta nota è la trascrizione dell'atto di provenienza dell'immobile – bene 2 (Cfr. All. E/2).

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

Durante le operazioni di consulenza la sottoscritta ha acquisito, per la corretta identificazione dei beni pignorati le seguenti mappe: gli estratti di mappa catastale in scala 1:2000 di entrambi i beni, così come precedentemente identificati – **bene 1** e **bene 2** (Cfr. All. B/1 e B/2); gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Cfr. All. D/1 e D/2), scaricati dai Geoportali *on line* dei due Comuni in cui ricadono i beni (Marano Principato e Cosenza). Con PEC del 28 marzo 2018 ha altresì presentato una richiesta in bollo al Comune di Marano Principato (CS) (Cfr. All. A/4) per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati - identificati nel bene 1 (Cfr. All. D/3), previo pagamento dei diritti di rilascio.

3.4 Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,

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

Bene n. 1 - fabbricato di antica costruzione da ristrutturare con retrostante terreno edificabile, così identificati catastalmente:

- foglio n. 6 del Comune di Marano Principato, p.lla 244, sub 1;
- foglio n. 6 del Comune di Marano Principato, p.lla 831;
- foglio n. 6 del Comune di Marano Principato, p.lla 833;

Gli immobili che fanno parte del **bene 1** sono un fabbricato fatiscente che necessita di ristrutturazione e due porzioni di terreno edificabile per una superficie complessiva di 400 metri quadrati, confinanti con lo stesso (Cfr. All. B/1), che ne costituiscono la corte, ubicati nel Comune di Marano Principato, alla Via Savagli, zona centrale raggiungibile dalla strada provinciale SP 86, principale via di comunicazione che

collega il paese a Cosenza, a carattere residenziale, con presenza di nuovi edifici ma anche di vecchi fabbricati ristrutturati (Foto n. 3). Il bene dista circa 10,00 km dallo svincolo CS-Sud dell'autostrada SA-RC, circa 1,20 km dal Municipio del paese e dalle strutture scolastiche e circa 850 metri dal campo sportivo.

Fabbricato

Preliminarmente alla descrizione del fabbricato occorre precisare che il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta (Cfr. All. A/6) ha riguardato solo l'esterno, essendo lo stesso in condizioni fatiscenti, quindi non accessibile con sicurezza, pertanto la descrizione sarà supportata dalla documentazione catastale acquisita dalla sottoscritta in data 20.03.2018 (Cfr. All. B/5), oltre a quanto osservato tramite le aperture prive di infissi del fabbricato. Il fabbricato confina con fabbricato di altra proprietà per un lato, con I Traversa Via Savagli (Foto nn. 1 e 2), con altra strada comunale a ovest (Foto n. 4) e a nord con i terreni confinanti (p.lle 831 e 833) che possono essere considerati corte dello stesso (Foto nn. 5, 15,...21); si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra con piccola corte, piano primo e piano secondo - soffitta) (Foto n. 6 e Cfr. All. B/5); sono presenti due accessi, uno al piano terra attraverso la piccola corte di pertinenza prospiciente la I Traversa di Via Savagli al civico nn. 7-9 (Foto n. 7) ed uno posto al piano primo sul lato ovest, inaccessibile alla data del sopralluogo per la presenza di erba alta e rovi (Foto nn. 8 e 20). Il fabbricato fatiscente di antica costruzione (antecedente al 1967), come si evince pure dall'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1) risulta costruito con struttura verticale portante in pietrame di varia natura e laterizi (Foto nn. 1 e 9), i solai di interpiano sono costituiti da elementi portanti in legno e presentano cedimenti

strutturali (Foto nn. 10 e 11); la copertura in legno, parzialmente crollata (Foto n. 12) è realizzata a falde inclinate con manto in coppi, la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera, posti sui lati nord ed ovest del fabbricato, in cattivo stato di manutenzione e conservazione (Foto n. 5). Con riferimento alla planimetria catastale acquisita dalla sottoscritta in data 20.03.2018 (Cfr. All. B/5), si desume che l'unità immobiliare era composta da una legnaia con accesso indipendente (Foto n. 6) e da tre vani adibiti a cantina e lavatoio al piano terra; una cucina, un bagno e tre vani, da uno dei quali si accede ad un balcone (Foto n. 13) al piano primo; quattro vani con altezza variabile da 140 cm a 370 cm al piano secondo-soffitta, raggiungibile tramite una scala interna. Gli infissi esterni, ove presenti, sono in legno in pessime condizioni (Foto n. 14). Le caratteristiche interne del fabbricato nonché la dotazione di impianti non possono essere descritte poiché il fabbricato allo stato attuale risulta fatiscente ed inagibile quindi inaccessibile.

Come già accennato precedentemente la sottoscritta ha proceduto ad effettuare la stima dell'immobile *de quo* sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici competenti ed effettuando una serie di ritrazioni fotografiche del fabbricato pignorato, relativamente all'esterno, pertanto per quanto riguarda le superfici dello stesso nonché le destinazioni per ciascun piano, si fa riferimento alla planimetria catastale acquisita in data 20 marzo 2018 (Cfr. All. B/5), che dalle verifiche esterne effettuate (rilievi metrici della sagoma) e dalla disposizione di ingressi ed aperture, rispecchia la situazione catastale in atti. La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisorii, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al

50 % e moltiplicando le superfici della legnaia, della cantina e lavatoio, del balcone, della soffitta e della piccola corte (Cfr. All. B/5) per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie piano primo = 148,00 mq	Superficie commerciale = 262,00 mq
Superficie soffitta – secondo piano = 148,00 mq	
Superficie legnaia = 36,00 mq	
Superficie cantina e lavatoio = 112,00 mq	
Superficie balconi = 4,80 mq	
Superficie corte = 16,00 mq	

Il fabbricato si presenta in uno stato di degrado generalizzato, con elementi strutturali compromessi, pertanto necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria per poter essere fruibile, con opere di consolidamento strutturale, demolizione e ricostruzione dei solai e del tetto, opere impiantistiche, opere che devono tener conto delle prescrizioni dello Strumento Urbanistico, Norme Tecniche, Regolamento edilizio, ecc., vigenti.

La situazione catastale del fabbricato documentata dalla visura storica acquisita in data 20 marzo 2018 (Cfr. All. B/3) è la seguente:

Comune di Marano Principato (CS), foglio n. 6, particella 244, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 157,52 €, Via Covelli n. 101, Via Gacci n. 116, piano T-1-2, proprietari per diritti ½ ciascuno i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED],

[REDACTED] rispettivamente il 07 ottobre 1975 ed il 02 marzo 1975.

Terreni

Le porzioni di terreno aventi una superficie complessiva di **400 metri quadrati**, identificate catastalmente con le particelle 831 ed 833 (Cfr. All. B/1), poste a nord del fabbricato, confinano da un lato con strada comunale, da un altro lato con il fabbricato stesso e per i restanti lati con altre proprietà (Foto nn. 15, ..., 20); i confini sono tutti recintati con un muretto a blocchi e sovrastante rete metallica (Foto n. 21).

Il terreno, alla data del sopralluogo in stato di semi-abbandonato, ha accesso dalla I Traversa Via Savagli, tramite un cancello in legno e rete metallica (Foto n. 7), presenta andamento pianeggiante, forma pressoché regolare, buona esposizione, fondo con presenza di rovi, erba alta ed alcuni alberi da frutto (noci, fico, viti, ecc.), oltre masserizie varie; la porzione a confine con il fabbricato è in parte cementata (Foto nn. 15, ..., 21).

Una limitata porzione del lotto di terreno, delimitata con una recinzione precaria di legno e ferro, è utilizzata come ricovero di attrezzi (Foto n. 17). Su tale terreno, a nord del fabbricato, è presente altresì una baracca in legno con base in blocchi di cemento, avente una superficie di circa 5,10 m x 3,30 m ed un'altezza di circa 2,60 m, in scarso stato di manutenzione (Foto nn. 5 e 16), ed una piccola tettoia posta a ridosso della facciata nord del fabbricato (Foto n. 18). Tutte le precedenti "strutture abusive" possono essere facilmente demolite e rimosse.

La situazione catastale documentata dalle visure storiche acquisite in data 20 marzo 2018 (Cfr. All. B/3) è la seguente:

Comune di Marano Principato (CS), foglio n. 6, particella 831, qualità sem. irr. arb. e classe 2, superficie 350 mq, Reddito Dominicale € 1,27, Reddito Agrario € 0,63, proprietari per diritti ½ ciascuno i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], nati a Cosenza, rispettivamente il 07 ottobre 1975 ed il 02 marzo 1975;

Comune di Marano Principato (CS), foglio n. 6, particella 833, qualità sem. irr. arb. e classe 2, superficie 50 mq, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,09, proprietari per diritti ½ ciascuno i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], nati a Cosenza, rispettivamente il 07 ottobre 1975 ed il 02 marzo 1975.

Bene n. 2

L'immobile è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel Comune di Cosenza, alla Via Francesco Saverio del Gaudio, raggiungibile da una delle principali arterie di traffico cittadino, Via Popilia; zona immersa nella "nuova" Cosenza, a carattere residenziale ed altamente commerciale, nella cui adiacenza numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche, sportive e sociali nonché servizi. Il fabbricato dista circa 1,3 km dallo svincolo CS-Sud dell'autostrada SA-RC, circa 600 metri dal principale corso della città - Corso Mazzini - sede del Museo Artistico Bilotti, circa 900 metri dal centro commerciale "I due Fiumi", dalla Stazione Ferroviaria di Cosenza e da alcuni Uffici comunali, circa 1,0 km dal Municipio di Cosenza e dalla Caserma dei Carabinieri e circa 1,5 km dall'Azienda Ospedaliera di Cosenza.

Il fabbricato confina con fabbricato di altra proprietà per un lato, con Via Francesco Saverio del Gaudio (Foto nn. 22 e 23) e con corti di altri fabbricati per due lati (Foto n. 24); si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e mansarda); i

piani sono collegati da una scala interna a due rampe con rivestimento in marmo e ringhiera di protezione in ferro (Foto n. 25); si presenta illuminato per la presenza di aperture con infissi in alluminio poste sulla facciata prospiciente Via Francesco Saverio del Gaudio; il portone di accesso è in alluminio con lastre in vetro trasparente (Foto n. 26).

Il fabbricato di antica costruzione (antecedente al 1967) risulta costruito con struttura portante in muratura di mattoni pieni, i solai sono del tipo misto in latero-cemento, le tramezzature in muratura di mattoni, tranne quelle della mansarda, ristrutturata successivamente, in mattoni forati; la copertura ristrutturata, in buono stato di manutenzione e conservazione, è realizzata a tetto con manto in tegole tipo portoghesi, la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda in parte in lamiera (lato sinistro del prospetto principale) ed in parte in alluminio (lato destro del prospetto principale) e discendenti in alluminio.

Il fabbricato si presenta esternamente in buono stato di manutenzione e conservazione, intonacato e pitturato in giallo; tuttavia le solette dei balconi del primo piano, presentano distacchi di intonaco (Foto nn. 25 e 26).

L'immobile oggetto di stima, appartamento per civile abitazione, presenta accesso su via Francesco Saverio del Gaudio al civico 82 ed è posto al piano primo del fabbricato descritto, a sinistra del vano scala, rispetto al prospetto principale (Foto n. 23); confina inferiormente con il piano terra e superiormente con la mansarda, anch'essi adibiti a civile abitazione, lateralmente con vano scala ed, in proiezione, con la corte di altri fabbricati.

L'unità immobiliare è composta da un salone con caminetto (Foto n. 27), da una cucina (Foto n. 28), da due camere da letto (Foto nn. 29 e 31), di cui una con cabina

armadio (Foto n. 30), da un bagno (Foto n. 32), da un ripostiglio-lavanderia (Foto n. 33) e da un disimpegno (Foto nn. 34 e 35), sono presenti altresì due balconi (Foto nn. 36 e 37).

All'appartamento (Cfr. All. F/1), con superficie calpestabile pari a circa 96,00 mq ed altezza pari a 3,00 m, si accede tramite un portone in legno di castagno non blindato.

I pavimenti sono costituiti da marmo sia nella zona giorno che nella zona notte, eccetto nel bagno in materiale ceramico; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno, tranne quello della cucina che è in alluminio, gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane alla romana in alluminio verde sul prospetto principale, da persiane in PVC sui restanti lati, sono presenti soglie in marmo.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di vasca da bagno, doppio lavabo, bidè e wc (Foto n. 32); l'aerazione è di tipo naturale.

Dal salone si accede ad un balcone, avente una superficie calpestabile di circa 4,50 mq, delimitato da una ringhiera in ferro, con pavimento in materiale ceramico e soglie in marmo (Foto n. 36). All'altro balcone, avente una superficie calpestabile di circa 2,60 mq, con le stesse caratteristiche del precedente, si accede da una stanza da letto; su di esso è collocato un serbatoio autoclave a servizio dell'appartamento (Foto n. 37).


L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico e di due climatizzatori, è presente altresì un serbatoio autoclave (Foto n. 37); risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di

riscaldamento autonomo a metano è costituito da elementi radianti in alluminio; è presente anche un caminetto nel salone (Foto n. 27).

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie dei balconi per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 114,00 mq	Superficie commerciale = 115,70 mq
Superficie balconi = 7,10 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 20 marzo 2018 (Cfr. All. B/4) è la seguente:

Comune di Cosenza, foglio n. 15, particella 371, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 185,92 €, Via Popilia, piano 1, proprietario per diritti 1/1 il Sig. 

3.5 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile

representando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1,...,C/7), aver esaminato le copie degli atti di provenienza degli immobili – **bene 1** e **bene 2** (Cfr. All. E/1 e E/2), ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali dei beni pignorati.

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

Bene n. 1

La situazione catastale attuale del **bene 1**, ossia del fabbricato di antica costruzione da ristrutturare con retrostante terreno edificabile, documentata dalle visure storiche acquisite in data 20 marzo 2018 (Cfr. All. B/3) è la seguente:

- fabbricato: Comune di Marano Principato (CS), foglio n. 6, particella 244, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 157,52 €, Via Covelli n. 101, Via Gacci n. 116, piano T-1-2, proprietari per diritti ½ ciascuno i Sig.ri

[redacted] e [redacted] [redacted]

[redacted]

- terreni:

Comune di Marano Principato (CS), foglio n. 6, particella 831, qualità sem. irr. arb. e classe 2, superficie 350 mq, Reddito Dominicale € 1,27, Reddito Agrario € 0,63, proprietari per diritti 1/2 ciascuno i Sig.ri [redacted] e [redacted]

[redacted]

Comune di Marano Principato (CS), foglio n. 6, particella 833, qualità sem. irr. arb. e classe 2, superficie 50 mq, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,09, proprietari per diritti 1/2 ciascuno i Sig.ri [redacted] e [redacted]

[redacted]

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato che la planimetria catastale presentata in data 06.11.2009 ed acquisita in data 20.03.2018 (Cfr. All. B/5), rispecchia la situazione reale in termini di ingressi ed aperture, nonché di dimensioni esterne del fabbricato.

Stante la fatiscenza del fabbricato, lo stesso necessita di ristrutturazione per poter essere utilizzato (Foto nn. 1, ..., 14). In ipotesi di variazione di consistenza, destinazioni, planimetria, ecc. è necessario l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali con la procedura DOCFA; la variazione toponomastica con tale procedura è ammessa contestualmente ad altre causali di variazioni. Tuttavia la sola variazione toponomastica, che nel caso in questione è necessaria, va effettuata con un'istanza in carta semplice senza il pagamento di tributi catastali.

Bene n. 2

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 20 marzo 2018 (Cfr. All. B/4) è la seguente:

Comune di Cosenza, foglio n. 15, particella 371, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 185,92 €, Via Popilia, piano 1, proprietario per diritti 1/1 il Sig. [REDACTED]

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

- la planimetria catastale presentata in data 11.06.1976 ed acquisita in data 20.03.2018 (Cfr. All. B/6), risulta variata in seguito a spostamenti di tramezzi e porte con conseguente variazione della consistenza catastale;
- risulta una toponomastica diversa: Via Popilia anziché Via Francesco Saverio del Gaudio n. 82;
- l'elaborato planimetrico non è presente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali.

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCF, con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica e redazione dell'elaborato planimetrico per un costo complessivo di Euro 800,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.

3.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Bene n. 1 - fabbricato di antica costruzione da ristrutturare (p.lla 244) con retrostante terreno edificabile (P.lle 831 e 833).

Il fabbricato di antica costruzione da ristrutturare ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Marano Principato, nelle zone B2, di cui si allega uno stralcio del Programma di Fabbricazione estratto dal Geoportale *on line* (Cfr. All. D/1) – Zona residenziale di rinnovamento e di completamento e nell'Ambito Urbano Residenziale Consolidato AURC – Zona B2, di cui si allega uno stralcio del Piano Strutturale Comunale estratto dal Geoportale *on line* (Cfr. All. D/4). Nelle zone B l'edificazione è consentita mediante intervento diretto previo rilascio di concessione edilizia; l'allineamento degli edifici è determinato dagli allineamenti preesistenti per i lotti intermedi a fabbricati, o dalla larghezza stradale, stabilita dall'Ufficio Urbanistica Comunale. Le destinazioni edilizie ammesse nelle zone B2 sono residenze, uffici, negozi e costruzioni accessorie; sono escluse officine moleste, stalle e attività moleste. Tali zone sono caratterizzate dai seguenti parametri:

IT	1,50 mc/mq
IF	2,00 mc/mq
Hmax	10,50 metri
Rapporto di copertura	40%
Distanza dai confini di proprietà	0,00, ½ h; min 5,00 metri
Distanza dai fili stradali	5,00 m per lato, per strade di larghezza < 7,00 ml 7,50 m per lato, per strade di 7,00 ml < larghezza < 15,00 ml 10,00 m per lato, per strade di larghezza > 15,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 metri

Per le trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza degli edifici non può superare quella degli edifici circostanti. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a "Vincolo PAI", di cui si allega uno stralcio estratto dal Geoportale *on line* (Cfr. All. D/5), per una superficie del 2%.

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/3) acquisito dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Marano Principato (CS) nonché dalla consultazione del Geoportale *on line*, si evince che, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Marano Principato, le particelle di terreno 831 e 833, ricadono nelle zone B2, di cui si allega uno stralcio del Programma di Fabbricazione estratto dal Geoportale *on line* (Cfr. All. D/1) – Zona residenziale di rinnovamento e di completamento e nell'Ambito Urbano Residenziale Consolidato AURC – Zona B2, di cui si allega uno stralcio del Piano Strutturale Comunale estratto dal Geoportale *on line* (Cfr. All. D/4). Per tali zone vale quanto redatto precedentemente. Le particelle di terreno ricadono altresì in zona sottoposta a "Vincolo PAI", in particolare nelle aree a rischio R2 (Cfr. All. D/3), di cui si allega uno stralcio estratto dal Geoportale *on line* (Cfr. All. D/5), in cui la realizzazione di opere, scavi e riporti di qualsiasi natura deve essere programmata sulla base di opportuni rilievi e indagini geognostiche, di valutazioni della stabilità globale dell'area e delle opere nelle condizioni "ante", "post" e in corso d'opera effettuate da un professionista abilitato. Nel dettaglio:

- la particella 831 di 350 mq, ricade per il 63,8% quindi per una superficie di 223 mq, in area a rischio R2 del PAI;

- la particella 833 di 50 mq, ricade per il 73,9% quindi per una superficie di 37 mq, in area a rischio R2 del PAI.

Bene n. 2

Il fabbricato di antica costruzione di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Cosenza, nelle zone B4, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. estratto dal Geoportale *on line* (Cfr. All. D/2) – Aree di completamento e ristrutturazione semi-intensive; si tratta di aree intensive edificate e di completamento, con esigenze diffuse di ristrutturazione, realizzate in varie epoche, su impianti urbanistici di formazione spontanea, particolarmente disomogenei. Le destinazioni d'uso ammesse sono residenze, uffici e studi professionali, attività produttive commerciali e artigianali non nocive, magazzini, attività culturali e ricreative, autorimesse. Tali zone sono caratterizzate dai seguenti parametri:

Indice fondiario	If = 3,00 mc/mq
Rapporto di copertura	Rc = 50% di Sf

Per quanto riguarda l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a "Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici", in particolare art. 142 – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Fascia dei 150 m dalle sponde/argini) (Cfr. All. D/6).

3.8 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione

della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Bene n. 1 - fabbricato di antica costruzione da ristrutturare (p.lla 244) con retrostante terreno edificabile (P.lle 831 e 833).

Con PEC dell'11 aprile 2018 è pervenuta alla sottoscritta una nota prot. n. 0003130 (Cfr. All. D/7) del Comune di Marano Principato – Settore Urbanistica

Edilizia, nella quale si comunicava l'assenza di pratiche edilizie e/o pratiche di agibilità inerenti il fabbricato *de quo* presso l'archivio comunale. Dall'analisi della documentazione acquisita, nonché dal sopralluogo effettuato (Cfr. All. A/6), si è accertato che la costruzione dell'immobile è iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967 e che fino ad oggi lo stesso non ha subito interventi che avrebbero richiesto titoli abilitativi, così come si evince dallo stato fatiscente in cui versa (Foto nn. 1, ..., 14).

Sul terreno edificabile retrostante il fabbricato insistono abusivamente: una baracca in legno con base in blocchi di cemento, avente una superficie di circa 5,10 m x 3,30 m ed un'altezza di circa 2,60 m (Foto nn. 5 e 16) ed una piccola tettoia posta a ridosso della facciata nord del fabbricato (Foto n. 18); è presente altresì un ricovero di attrezzi delimitato con una recinzione precaria di legno e ferro (Foto n. 17). Tali "strutture abusive" possono essere facilmente rimosse per un costo complessivo di 2.800,00 €, comprensivo di demolizione, carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata incluso i relativi oneri.

Relativamente alle destinazioni urbanistiche ed ai vincoli si rimanda al paragrafo precedente.

Bene n. 2

Si precisa che è stata accertata la vetustà dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato *ante 1967*, che per tale motivo non necessitava né di concessione edilizia né di abitabilità, tuttavia dall'analisi della documentazione tecnica

acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza risulta presentato il progetto del fabbricato per civile abitazione, di cui fa parte l'immobile *de quo*.

In data 18.11.1963 è stata rilasciata la licenza di costruzione in seguito alla denuncia n. 85 (Cfr. All. D/8) per i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione da erigersi in via Popilia – Trav. Scarlato in Cosenza (ora Via Francesco Saverio del Gaudio), ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella tornata del 05.10.1963. In data 23.09.1964 è stato approvato dalla Commissione Edilizia il progetto presentato dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], quale stralcio rispetto a quello approvato il 05.10.1963. In base al confronto tra gli elaborati di progetto tra cui la planimetria dell'immobile (Cfr. All. D/9) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo si rileva quanto segue:

1. variazioni apportate sulle tramezzature interne con diversa distribuzione degli ambienti;
2. modifica di carattere prospettico per l'apertura di una finestra e di un finestrino e la trasformazione di una finestra in balcone sulle pareti perimetrali del fabbricato.

Gli abusi sono sanabili, infatti, ai sensi della L. 47/85 e s.m.i rientrano nella tipologia 6: opere di manutenzione straordinaria, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio. Le spese presunte per la relativa sanatoria, valutate in base a quanto stabilito dal comma 26 dell'art. 32 del decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 (convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326), in particolare con riferimento alla tabella C dell'allegato 1 e tenendo conto che per quanto riguarda le opere non

valutabili in termini di superficie o di volume, l'oblazione dovrà essere pagata una sola volta, anche in caso di più abusi relativi alla singola unità immobiliare, ammontano complessivamente a 516,00 € (oblazione a forfait).

In base all'art. 34 lett. 2 ter del DPR 308/01 anche l'abuso relativo al balcone (< del 2% delle misure progettuali) è sanabile con i 516,00 €.

In definitiva, i costi presunti per sanare tutti gli abusi suddetti, comprensivi di oblazione (516,00 €), istruttoria (100,00 €) e competenze tecniche per la presentazione di una SCIA in sanatoria ammontano a circa 1.800,00 €.

Risulta, inoltre, presentata dalla parte interessata, una richiesta per il rilascio dell'abitabilità di un edificio di nuova costruzione in data 30.08.1967 (Cfr. All. D/10), poichè la pratica non è stata completata, il certificato non è presente agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza.

Per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile pignorato, atteso quanto riferito dal personale degli uffici preposti, è necessario produrre la seguente documentazione tecnica:

- certificato di idoneità statica;
- planimetria aggiornata;
- visura catastale aggiornata;
- dichiarazione di conformità di tutti gli impianti,

oltre 60,00 € per diritti di segreteria ed un versamento di 5,00 € per ogni vano.

Sul fabbricato di cui fa parte l'immobile *de quo* sono stati eseguiti altresì lavori di ristrutturazione edilizia relativi alla copertura e alla mansarda.

In data 18.10.1982 veniva approvato dal Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, espressa nella tornata del 15.10.1982, il progetto in sanatoria

esibito dalla Ditta [REDACTED] e [REDACTED] (Cfr. All. D/11). La difformità consisteva nell'aver costruito sul solaio di copertura un parapetto perimetrale dell'altezza di 1,10 metri sul quale insisteva la copertura e che aveva reso il piano praticabile. Tale variante prevedeva rispetto al progetto approvato il 1963 le seguenti variazioni: rifacimento della copertura realizzata con struttura in legno in una con struttura in cemento armato e laterizi.

Con Permesso di Attività Edilizia n. 122 del 13.06.2002 (Cfr. All. D/12), rilasciato il 21.06.2002 al Sig. [REDACTED], dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Sviluppo Locale del Comune di Cosenza, sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione del manto di copertura ed ampliamento del piano mansarda del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

In data 20.03.2006 veniva rilasciata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Cosenza a richiesta del Sig. [REDACTED], il certificato di agibilità della mansarda del fabbricato in esame sito in Via Francesco Saverio del Gaudio (Cfr. All. D/13).

Il fabbricato di antica costruzione di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Cosenza, nelle zone B4, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. estratto dal Geoportale *on line* (Cfr. All. D/2) – Aree di completamento e ristrutturazione semi-intensive. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a "Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici", in particolare art. 142 – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Fascia dei 150 m dalle sponde/argini) (Cfr. All. D/6).

3.9 Dica se 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.

Bene n. 1 - fabbricato di antica costruzione da ristrutturare (p.lla 244) con retrostante terreno edificabile (P.lle 831 e 833).

Il bene 1, costituito dal fabbricato e dai retrostanti terreni edificabili, è stato considerato come un unico lotto per renderlo più appetibile.

Le due porzioni di terreno edificabili per una superficie complessiva di 400 metri quadrati, considerate come lotto singolo non sarebbero appetibili per diverse ragioni: superficie ridotta ricadente in gran parte in zona R2 del PAI (Cfr. Par. 3.7) e ubicazione tra aree già edificate e quindi con edificazione fortemente vincolata dal rispetto dei parametri urbanistici, in particolare dalle distanze.

La vendita del fabbricato indipendente, dislocato su tre livelli, da ristrutturare, insieme ai terreni edificabili retrostanti risulta più appetibile, anche per il pregio di poter usufruire di un'ampia corte di pertinenza del fabbricato in una tranquilla zona residenziale.

Bene n. 2

Il bene oggetto di valutazione e stima è composto da un'unica unità immobiliare – Appartamento per civile abitazione (Cfr. All. F/1), posto al piano primo di un fabbricato di antica costruzione, identificato catastalmente con la particella 371,

sub 3 del foglio 15 del Comune di Cosenza, pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto.

3.10 *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed. ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 46 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.*

Bene n. 1 - fabbricato di antica costruzione da ristrutturare (p.lla 244) con retrostante terreno edificabile (P.lle 831 e 833).

Il bene appartiene per diritti $\frac{1}{2}$ ciascuno ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

entrambi eseguiti, (Cfr. All. E/1), pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

Bene n. 2

L'immobile pignorato appartiene al Sig. [REDACTED], esecutato, [REDACTED] per una quota del 100% (Cfr. All. E/2), pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

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

Bene n. 1 - fabbricato di antica costruzione da ristrutturare (p.lla 244) con retrostante terreno edificabile (P.lle 831 e 833).

Il bene pignorato è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], esecutati, dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 4 giugno 2010, rep. n. 33792, trascritto a Cosenza il 10 giugno 2010 ai nn. 13086/18843 (Cfr. All. E/1). Il bene è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 4 ottobre 2002, rep. n. 251601, trascritto a Cosenza il 24 ottobre 2002 ai nn. 18927/24177, rettificato con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 23 febbraio 2004, rep. n. 270891, trascritto a Cosenza l'11 marzo 2004 ai nn. 5604/7376 dal Sig. [REDACTED]

(Cfr. All. C/3). Provenienza al Sig. [REDACTED] dal Sig. [REDACTED], con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] dell'11 ottobre 1982, trascritto a Cosenza l'8 novembre 1982 ai nn. 24403/44660 (Cfr. All. C/5).

Pertanto il titolo legittimante il possesso del bene - Compravendita del 2010 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2016). Non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso del bene da parte di terzi, poiché il bene alla data del sopralluogo risultava disabitato, stante la fatiscenza del fabbricato, nonché la presenza di erba alta e l'assenza di colture sui terreni edificabili retrostanti (Foto nn. 1, ..., 21).

Bene n. 2

Il bene pignorato è pervenuto al Sig. [REDACTED], esecutato, dal Sig. [REDACTED] con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 28 giugno 1976, rep. n. 35596 (Cfr. All. E/2), trascritto a Cosenza il 20 luglio 1976 ai nn. 12146/115075 (Cfr. All. C/7). Pertanto il titolo legittimante il possesso del bene - Donazione del 1976 ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2016). Non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi. Allo stato comunque l'immobile risulta abitato dal figlio dell'esecutato, Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] con la sua famiglia, anch'egli esecutato.

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

Gli immobili pignorati – **bene 1** e **bene 2**, non sono occupati da coniugi separati.

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

Bene n. 1 - fabbricato di antica costruzione da ristrutturare (p.lla 244) con retrostante terreno edificabile (P.lle 831 e 833).

Il fabbricato fatiscente non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

La sottoscritta non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali, né usi civici relativi al bene oggetto di analisi e valutazione.

Bene n. 2

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

La sottoscritta non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali, né usi civici relativi all'immobile oggetto di analisi e valutazione.

Non risulta altresì costituito un condominio.

3.13 bis *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Bene n. 1 - fabbricato di antica costruzione da ristrutturare (p.lla 244) con retrostante terreno edificabile (P.lle 831 e 833).

Su detto bene non gravano spese di alcun genere.

Bene n. 2

Su detto immobile non gravano spese di alcun genere.

3.14 *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di*

assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

La stima degli immobili oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio delle città Marano Principato (CS) per il **bene 1** e di Cosenza per il **bene 2**, inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni similari (borsino immobiliare.it, ecc).

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte, prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica degli stessi beni.

Bene n. 1

Gli immobili che fanno parte del **bene 1** sono un fabbricato fatiscente che necessita di ristrutturazione e due porzioni di terreno edificabile per una superficie complessiva di 400 metri quadrati, confinanti con lo stesso, ubicati nel Comune di Marano Principato, alla Via Savagli, zona centrale raggiungibile dalla strada provinciale SP 86, principale via di comunicazione che collega il paese a Cosenza, a carattere residenziale, con presenza di nuovi edifici ma anche di vecchi fabbricati ristrutturati (Foto n. 3). Il bene dista circa 10,00 km dallo svincolo CS-Sud dell'autostrada SA-RC, circa 1,20 km dal Municipio del paese e dalle strutture scolastiche e circa 850 metri dal campo sportivo.

Fabbricato

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato il fabbricato in particolare i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, la fatiscenza, la consistenza, l'esposizione, l'accessibilità, l'autonomia del bene, la presenza dei terreni edificabili retrostanti. Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il seguente valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 210,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.5), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima del fabbricato = 210,00 €/mq x 262,00 mq = 55.020,00 €

Terreni

Il mercato fondiario della zona è essenzialmente basato su pochi parametri oltre, ovviamente, a quelli tecnici: tra questi rivestono una certa importanza la conformazione del lotto, la regolarità geometrica, la pendenza, l'accessibilità dalla strada comunale e la distanza dal centro storico abitato.

Dalle indagini effettuate nel mercato immobiliare e tenendo conto di tutte le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, nonché del "Vincolo PAI" a cui le porzioni di terreno edificabile sono sottoposte (Cfr. Par. 3.7), è risultato un valore unitario di mercato riferito alle zone B2 (Zona residenziale di rinnovamento e di completamento) pari a 24,00 €/mq; ai fini della stima si farà riferimento ad una superficie pari a quella catastale, ossia 400 mq:

Valore base di stima del terreno = 24,00 €/mq x 400 mq = 9.600,00 €

Il valore base complessivo del lotto n. 1 è pari a

Valore base di stima (fabbricato + terreno) = 55.020,00 € + 9.600 € = 64.620,00 €

In definitiva il prezzo base complessivo del lotto n. 1 è pari a:

Valore base di stima	€	64.620,00
Sottrazione del 15%	€	9.693,00
Costi per rimuovere strutture abusive (Cfr. Par. 3.8)	€	2.800,00
PREZZO BASE	€	52.127,00

Bene n. 2

L'immobile è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel Comune di Cosenza, alla Via Francesco Saverio del Gaudio, raggiungibile da una delle principali arterie di traffico cittadino, Via Popilia; zona immersa nella "nuova" Cosenza, a carattere residenziale ed altamente commerciale, nella cui adiacenza numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche, sportive e sociali nonché servizi. Il fabbricato dista circa 1,3 km dallo svincolo CS-Sud dell'autostrada SA-RC, circa 600 metri dal principale corso della città - Corso Mazzini - sede del Museo Artistico Bilotti, circa 900 metri dal centro commerciale "I due Fiumi", dalla Stazione Ferroviaria di Cosenza e da alcuni Uffici comunali, circa 1,0 km dal Municipio di Cosenza e dalla Caserma dei Carabinieri e circa 1,5 km dall'Azienda Ospedaliera di Cosenza.

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

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

Valore unitario a metro quadrato = 980,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.5), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima del lotto = 980,00 €/mq x 115,70 mq = 113.386,00 €

In definitiva il prezzo base del lotto n. 2 è pari a:

Valore base di stima	€	113.386,00
Sottrazione del 15%	€	17.007,90
Costi per sanare gli abusi e per l'aggiornamento al catasto	€	2.600,00
PREZZO BASE	€	93.778,10

3.15 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.

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito un prospetto riassuntivo dei beni pignorati:

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 1													
Descrizione e Composizione	Fabbricato di antica costruzione (antecedente al 1967) da ristrutturare, con retrostante terreno edificabile avente una superficie complessiva di 400 metri quadrati, che ne costituisce la corte. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra con piccola corte, piano primo e piano secondo - soffitta) con struttura verticale portante in pietrame di varia natura e laterizi. Essendo in condizioni fatiscenti, risulta non accessibile all'interno con sicurezza, pertanto dalla planimetria catastale in atti si desume che l'unità immobiliare era composta da una legnaia con accesso indipendente e da tre vani adibiti a cantina e lavatoio al piano terra; una cucina, un bagno e tre vani, da uno dei quali si accede ad un balcone al piano primo; quattro vani con altezza variabile da 140 cm a 370 cm al piano secondo-soffitta, raggiungibile tramite una scala interna, per un superficie commerciale complessiva pari a circa 262,00 mq. Il terreno retrostante in stato di semi-abbandono presenta andamento pianeggiante, forma pressoché regolare, buona esposizione, fondo con presenza di rovi, erba alta ed alcuni alberi da frutto oltre masserizie varie; sono presenti delle strutture abusive (baracca in legno, tettoia) che possono essere facilmente demolite e rimosse. Il fabbricato si presenta in uno stato di degrado generalizzato, con elementi strutturali compromessi, pertanto necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria per poter essere fruibile.												
Ubicazione	I Traversa Via Savagli Marano Principato (CS)												
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS), foglio n. 6, particella 244, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 157,52 €, Via Covelli n. 101, Via Gacci n. 116, piano T-1-2; N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS), foglio n. 6, particella 831, qualità sem. irr. arb. e classe 2, superficie 350 mq, Reddito Dominicale € 1,27, Reddito Agrario € 0,63; N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS), foglio n. 6, particella 833, qualità sem. irr. arb. e classe 2, superficie 50 mq, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,09.												
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari per diritti 1/2 ciascuno i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] nati a [REDACTED] eseguiti												
Occupazione	Il bene risulta attualmente disabitato e non utilizzato (fabbricato fatiscente, presenza di erba alta e assenza di colture sui terreni edificabili retrostanti)												
Determinazione Prezzo Base	<table> <tr> <td>Valore base di stima</td> <td>€</td> <td>64.620,00</td> </tr> <tr> <td>Sottrazione del 15%</td> <td>€</td> <td>9.693,00</td> </tr> <tr> <td>Costi per rimozione strutture abusive sul terreno</td> <td>€</td> <td>2.800,00</td> </tr> <tr> <td>Prezzo Base</td> <td>€</td> <td>52.127,00</td> </tr> </table>	Valore base di stima	€	64.620,00	Sottrazione del 15%	€	9.693,00	Costi per rimozione strutture abusive sul terreno	€	2.800,00	Prezzo Base	€	52.127,00
Valore base di stima	€	64.620,00											
Sottrazione del 15%	€	9.693,00											
Costi per rimozione strutture abusive sul terreno	€	2.800,00											
Prezzo Base	€	52.127,00											

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 2													
Descrizione e Composizione	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di antica costruzione disposto su tre livelli (piano terra, piano primo e mansarda) con struttura portante in muratura. L'unità immobiliare è composta da un salone con caminetto, da una cucina, da due camere da letto, di cui una con cabina armadio, da un bagno, da un ripostiglio-lavanderia e da un disimpegno, sono presenti altresì due balconi con accessi dal salone e da una camera da letto, con superfici calpestabili rispettivamente pari a 4,50 mq e 2,60 mq. L'appartamento con altezza pari a 3,00 metri, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 115,70 mq. L'immobile allo stato attuale risulta privo del certificato di agibilità.												
Ubicazione	Via Francesco Saverio del Gaudio n. 82 Cosenza												
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Cosenza, foglio n. 15, particella 371, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 185,92 €, Via Popilia, piano 1												
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietario per diritti 1/1 il Sig. [REDACTED]												
Occupazione	L'immobile risulta attualmente abitato dal figlio dell'esecutato, Sig. [REDACTED] nato a Cosenza il 07 ottobre 1975 con la sua famiglia, anch'egli esecutato.												
Determinazione Prezzo Base	<table> <tr> <td>Valore base di stima</td> <td>€</td> <td>113.386,00</td> </tr> <tr> <td>Sottrazione del 15%</td> <td>€</td> <td>17.007,90</td> </tr> <tr> <td>Costi per sanare gli abusi e per l'aggiornamento al catasto</td> <td>€</td> <td>2.600,00</td> </tr> <tr> <td>Prezzo Base</td> <td>€</td> <td>93.778,10</td> </tr> </table>	Valore base di stima	€	113.386,00	Sottrazione del 15%	€	17.007,90	Costi per sanare gli abusi e per l'aggiornamento al catasto	€	2.600,00	Prezzo Base	€	93.778,10
Valore base di stima	€	113.386,00											
Sottrazione del 15%	€	17.007,90											
Costi per sanare gli abusi e per l'aggiornamento al catasto	€	2.600,00											
Prezzo Base	€	93.778,10											

4. CONCLUSIONI

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

Alla presente relazione si allegano:

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

1. Richiesta con mail del 15 marzo 2018 al notaio in Cosenza Dott. [REDACTED] per acquisizione atto pubblico
2. Istanza del 22 marzo 2018 al Comune di Cosenza per richiesta documentazione tecnica
3. Istanza con PEC del 28 marzo 2018 al Comune di Marano Principato (CS) per richiesta documentazione tecnica

4. Richiesta in bollo al Comune di Marano Principato (CS) per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica con PEC 28 marzo 2018
5. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 15:30 del 09 maggio 2018 tramite PEC e raccomandata A/R del 23 aprile 2018
6. Verbale di sopralluogo del 09 maggio 2018
7. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

• **BLOCCO B: documentazione Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza**

1. Estratto di mappa - immobili in Marano Principato (CS)
2. Estratto di mappa - immobile in Cosenza
3. Visure storiche degli immobili in Marano Principato (CS)
4. Visura storica dell'immobile in Cosenza
5. Planimetria catastale - fabbricato a Marano Principato (CS)
6. Planimetria catastale - fabbricato a Cosenza

• **BLOCCO C: documentazione Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza**

- Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. ■■■■■■
- Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra ■■■■■■
- Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra ■■■■■■
- Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. ■■■■■■
5. Nota di trascrizione nn. 24403/44660 dell'08.11.1982
 - Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. ■■■■■■
 7. Nota di trascrizione n. 115075 del 1976 – atto di donazione

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

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - Comune di Marano Principato (CS)
2. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - Comune di Cosenza
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Stralcio Piano Strutturale Comunale - Comune di Marano Principato (CS)
5. Stralcio Vincolo PAI - Comune di Marano Principato (CS)

6. Stralcio Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici e Normativa – Comune di Cosenza
 7. Nota dell'11 aprile 2018 prot. n. 0003130 del Comune di Marano Principato – Settore Urbanistica Edilizia
 8. Denuncia n. 85 del 18.11.1963 – Comune di Cosenza
 9. Planimetria dell'immobile pignorato – Stralcio del progetto generale
 10. Richiesta per il rilascio dell'abitabilità del 30.08.1967
 11. Parere conforme della CE del 15.10.1982
 12. Permesso di Attività Edilizia n. 122 del 13.06.2002
 13. Certificato di agibilità della mansarda del fabbricato in Cosenza di cui fa parte l'immobile pignorato
- **BLOCCO E: Documentazione notarile**
 1. Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 04 giugno 2010, rep. n. 33792
 2. Atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 28 giugno 1976, rep. n. 35596
 - **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**
 1. Planimetria - lotto 2
 - **BLOCCO G: Documentazione fotografica costituita da 37 fotografie**

Rogliano (CS), 03 agosto 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]