

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N.125/2021 RGEI

Creditore procedente

INTESA SANPAOLO SPA

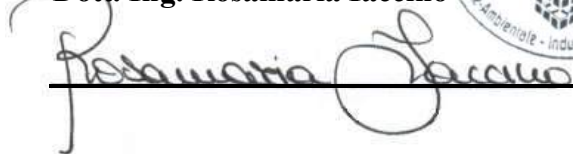
Debitore

G.E. Ill.ma Dott.ssa SAVAGLIO MARIAROSARIA

RELAZIONE DEL C.T.U.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosamaria Iaccino





INDICE

	pag.
Premessa	1
Quesito n°1	7
Quesito n°2	8
Quesito n°3	11
Quesito n°4	11
Quesito n°5	18
Quesito n°6	18
Quesito n°7	19
Quesito n°8	20
Quesito n°9	23
Quesito n°10	24
Quesito n°11	24
Quesito n°12	26
Quesito n°13	26
Quesito n°13bis	27
Quesito n°14	27



	pag.
Quesito n°15	31
Allegato 1 Nomina CTU	35
Allegato 2 Accettazione incarico	36
Allegato 3 Certificato di residenza.....	37
Allegato 4 Comunicazione di sopralluogo.....	38
Allegato 5 Delega.....	39
Allegato 6 Verbale di sopralluogo	40
Allegato 7 Estratto di mappa.....	41
Allegato 8 Visura storica per soggetto	42
Allegato 9 Visura storica per immobile	43
Allegato 10 Planimetria catastale.....	44
Allegato 11 Elenco delle formalità per soggetto.....	45
Allegato 12 Elenco delle formalità per immobile	46
Allegato 13 Atto di compravendita	47
Allegato 14 Certificato di Destinazione Urbanistica.....	48
Allegato 15 Documentazione fotografica	49
Allegato 16 Planimetria di rilievo (Scala 1:100).....	60
Allegato 17 Geoportale comunale – Comune di Marano Principato	61
Allegato 18 Concessione edilizia.....	62
Allegato 19 Concessione edilizia in variante	63
Allegato 20 Autorizzazione di abitabilità	64
Allegato 21 Interventi di rispristino dello stato dei luoghi.....	65
Allegato 22 Computo metrico estimativo degli interventi di rispristino dello stato dei luoghi.....	66



Indice

	pag.
Allegato 23 Diritti di segreteria per pratiche edilizie.....	67
Allegato 24 Attestazione atti di locazione	68
Allegato 25 Banca dati delle quotazioni immobiliari.....	69
Allegato 26 Foglio riassuntivo.....	70



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. n.125/2021 RGEI

Creditore procedente

INTESA SANPAOLO SPA

Debitore

G.E. Ill.ma Dott.ssa SAVAGLIO MARIAROSARIA

RELAZIONE DEL C.T.U.

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Rosamaria IACCINO, con studio in Rende (CS) - piazzale Genova n. 5 e Roma – Via Alberico Crescitelli n. 57, tel. 347-5247932, e-mail PEC rosamaria.iaccino.d9833c@ingpec.eu, iscritta nell’elenco dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Cosenza al n.4011, in data 29/11/2021 riceveva mail PEC con cui veniva nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari esperto estimatore nella procedura n. 125/2021 RGEI Tribunale di Cosenza, ad istanza di INTESA SANPAOLO SPA contro il Sig. (Allegato 1).

In data 01/12/2021, la sottoscritta depositava telematicamente su PCT l’atto di accettazione dell’incarico CTU e giuramento (Allegato 2).

Il Giudice dell’Esecuzione poneva all’esperto estimatore 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 – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*
 - 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
 - 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 nel 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 al 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'art. 40, 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. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*



- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando 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 o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;
- 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13bis) 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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 e il suo prezzo base.

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

Il C.T.U. procedeva a scaricare dal sito <https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp> copia del fascicolo telematico; il 03/12/2021 richiedeva ed otteneva copia conforme all'originale dell'atto



notarile di compravendita con cui l'esecutato risultava entrato in possesso dell'immobile. In data 09/12/2021, presentava, al Comune di Marano Principato, richiesta per presa visione e rilascio copie dei documenti amministrativi, che venivano trasmessi al C.T.U., a mezzo e-mail PEC, in data 27/12/2021. Il 10/12/2021, veniva fatta richiesta per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica, a cui il Comune di Marano Principato rispondeva via PEC il 14/12/2021. In data 16/12/2021, reperiva, attraverso il portale GEOWEB, gli elaborati catastali e gli elenchi delle formalità, dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio, necessari alla redazione della perizia estimativa. Nello stesso giorno, faceva richiesta, presso l'ufficio del registro degli atti privati, di certificazione attestante l'esistenza di eventuali contratti di locazione o simili per gli immobili oggetto di pignoramento, ottenendo risposta in data 23/12/2021.

Il 20/12/2021, il C.T.U. presentava, al Comune di Rende, richiesta di certificato storico di residenza relativo al Sig. . Non ricevendo alcuna risposta, in data 07/01/2022, il C.T.U. si recava personalmente presso gli uffici del comune suddetto, dove l'impiegato dell'ufficio anagrafe comunicava che l'esecutato risultava trasferito, dall'11/06/2007, nel Comune di Marano Principato. Il giorno 09/01/2022, veniva, dunque, inviata richiesta di certificato di residenza al Comune di Marano Principato, che forniva la documentazione in data 10/01/2022 (Allegato 3).

Il 18/01/2022, il C.T.U. inviava alle parti, tramite posta elettronica certificata e mediante posta raccomandata, comunicazione di sopralluogo (Allegato 4), fissandolo per il giorno 5 Febbraio 2022 presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Il 5 Febbraio 2022, il C.T.U. si recava sui luoghi oggetto di stima dove incontrava la Sig.ra moglie del Sig. da questi delegata (Allegato 5) a permettere l'accesso agli immobili per consentire al C.T.U. di effettuare opportuno sopralluogo.

Il C.T.U., dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal G.E., eseguiva un'attenta ricognizione dei luoghi ed effettuava un accurato rilievo geometrico. Inoltre, veniva realizzato un esauriente reportage fotografico, con il quale si intendeva mettere in evidenza lo stato in cui si trovano i luoghi di che trattasi.

Veniva, infine, redatto il verbale sottoscritto dalle parti presenti (Allegato 6).

In data 09/02/2022, venivano reperiti, attraverso il portale GEOWEB, ulteriori documenti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio.



QUESITO N°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 – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).

Preso visione del fascicolo, si è proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. Inoltre, si è provveduto a reperire, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio, la porzione di mappa (Allegato 7), le visure storiche per soggetto (Allegato 8) e per immobile (Allegato 9), in forma sia sintetica che analitica, e le planimetrie catastali (Allegato 10) dei beni oggetto del pignoramento. Presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata la ricerca di iscrizioni e trascrizioni delle formalità, relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, per soggetto (Allegato 11) e per immobile (Allegato 12), sia in forma sintetica che analitica. È stata verificata la corrispondenza dei dati catastali dei beni pignorati con quelli riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza-Sezione Esecuzioni Immobiliari. Inoltre, è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (atto di compravendita a rogito Dott. Carlo Viggiani, Notaio in Cosenza, del 13/04/2007, Repertorio n.



71056, Raccolta n. 24737, registrato a Cosenza in data 16/04/2007 al n. 2976 Serie 1T, Allegato 13).

La documentazione in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

Nello specifico, gli immobili oggetto di pignoramento sono:

Immobile	Comune	Riferimenti catastali	Categoria	Intestatario
n. 1	Marano Principato	foglio 4 particella 409 sub 4	A/3	(proprietà 1/1)
n. 2	Marano Principato	foglio 4 particella 409 sub 14	C/7	(proprietà 1/1)
n. 3	Marano Principato	foglio 4 particella 409 sub 18	C/7	(proprietà 1/1)

QUESITO N°2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate –Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti formalità (Allegato 12):

Immobile n. 1 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 4)

- ANNOTAZIONE del 03/01/1997 - Registro Particolare 8 Registro Generale 243
Pubblico ufficiale MARZANO LIVIA Repertorio 61167 del 12/12/1996
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 18159 del 1990
- TRASCRIZIONE del 03/01/1997 - Registro Particolare 232 Registro Generale 247
Pubblico ufficiale MARZANO LIVIA Repertorio 61194 del 20/12/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 06/02/2002 - Registro Particolare 259 Registro Generale 2588



- Pubblico ufficiale GIGLIO FRANCESCO Repertorio 21639 del 05/02/2002
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 22/03/2002 - Registro Particolare 4915 Registro Generale 6180
 Pubblico ufficiale GIGLIO FRANCESCO Repertorio 21690 del 27/02/2002
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 - ISCRIZIONE del 22/11/2006 - Registro Particolare 8954 Registro Generale 42070
 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 16190/34 del 10/11/2006
 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1475 del 02/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 - TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 10250 Registro Generale 15237
 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71056/24737 del 13/04/2007
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
 - ISCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 3237 Registro Generale 15238
 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71057/24738 del 13/04/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - ANNOTAZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 1921 Registro Generale 17363
 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71008/24700 del 05/04/2007
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 18159 del 1990
 - TRASCRIZIONE del 18/08/2021 - Registro Particolare 18602 Registro Generale 23253
 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1872 del 23/06/2021
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobilie n. 2 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 14)

- TRASCRIZIONE del 03/01/1997 - Registro Particolare 232 Registro Generale 247
 Pubblico ufficiale MARZANO LIVIA Repertorio 61194 del 20/12/1996
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 22/03/2002 - Registro Particolare 4915 Registro Generale 6180
 Pubblico ufficiale GIGLIO FRANCESCO Repertorio 21690 del 27/02/2002



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 22/11/2006 - Registro Particolare 8954 Registro Generale 42070
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 16190/34 del 10/11/2006
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1475 del 02/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 10250 Registro Generale 15237
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71056/24737 del 13/04/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 3237 Registro Generale 15238
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71057/24738 del 13/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 18/08/2021 - Registro Particolare 18602 Registro Generale 23253
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1872 del 23/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile n. 3 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 18)

- TRASCRIZIONE del 03/01/1997 - Registro Particolare 232 Registro Generale 247
Pubblico ufficiale MARZANO LIVIA Repertorio 61194 del 20/12/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 22/03/2002 - Registro Particolare 4915 Registro Generale 6180
Pubblico ufficiale GIGLIO FRANCESCO Repertorio 21690 del 27/02/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 10250 Registro Generale 15237
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71056/24737 del 13/04/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 3237 Registro Generale 15238
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71057/24738 del 13/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 18/08/2021 - Registro Particolare 18602 Registro Generale 23253
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1872 del 23/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



QUESITO N°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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato

Al fine di procedere ad una corretta identificazione e valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 16/12/2021 è stato acquisito, tramite il portale GEOWEB - Agenzia delle Entrate di Cosenza (Ufficio provinciale-Territorio), l'estratto di mappa catastale (Allegato 7).

Il 10/12/2021, è stato richiesto, all'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Marano Principato, il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., relativo all'area contraddistinta al Catasto al Foglio 4 particella 409. In data 14/12/2021, l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato – Settore Urbanistica ed Edilizia rispondeva che la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica non poteva essere evasa in quanto la particella indicata risultava già censita al catasto fabbricati (Allegato 14).

In data 16/12/2021 e in data 09/02/2022, sono state acquisite tramite il portale GEOWEB - Agenzia delle Entrate di Cosenza (Ufficio provinciale-Territorio), le visure storiche catastali per soggetto (Allegato 8) e per immobile (Allegato 9), sia in forma sintetica che analitica, e le visure ipotecarie per soggetto (Allegato 11) e per immobile (Allegato 12), anch'esse in forma sintetica e analitica, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico.

Da accurato controllo incrociato, non sono risultate discrasie.

QUESITO N°4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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

Caratteristiche della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Marano Principato, in provincia di Cosenza, un piccolo centro che fa parte del territorio collinare delle Serre Cosentine, ubicate nel versante interno della Catena Costiera Paolana nell'Alta Valle del Crati, e che sorge a 496 metri sopra il livello del mare ad una distanza di circa 11 km dal capoluogo di provincia.

Essendo centro urbanizzato, è fornito di diversi servizi, quali quello scolastico e postale; sono presenti altresì diverse attività commerciali e di ristorazione, nonché farmacie, Guardia Medica, piccoli impianti sportivi, chiese.

Il territorio è diviso nelle frazioni di Bisciglietto, Malatri, Pantusa, Giorni, Savagli, Persanolento, Canali, Boschi e confina con i comuni di Castrolibero, Cerisano, Falconara Albanese, Marano Marchesato, Rende, San Fili, San Lucido.

Il territorio comunale è attraversato dalla direttrice stradale SP86.

La zona, dove sorgono i beni oggetto di stima, dista circa 1 km dal centro del paese e approssimativamente 12 km dal capoluogo di provincia. Ad una distanza di circa 10 km si trova lo svincolo autostradale "Cosenza Sud" dell'Autostrada A2 del Mediterraneo SA – RC, mentre la stazione ferroviaria di Vaglio Lise dista approssimativamente 11 km. A circa 10 km si trova l'Ospedale Civile dell'Annunziata di Cosenza mentre la sede dell'Università della Calabria, ad Arcavacata di Rende, è a 13 km di distanza.

A circa 10 km si trova il Centro Commerciale "Metropolis", nel comune di Rende, con numerose attività commerciali.

In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;



- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Le opere di urbanizzazione "secondaria" presenti sono:

- scuola materna;
- scuola primaria;
- scuola secondaria di primo grado;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere.

Ubicazione

Immobile	Comune	Località	Via	Numero civico	Scala	Piano	Interno
n.1	Marano Principato	---	Via Persanolento	41	---	Primo	---
n.2	Marano Principato	---	Via Persanolento		---	Terra	---
n.3	Marano Principato	---	Via Persanolento		---	Terra	---

Il numero civico su strada, che individua l'accesso all'area esterna comune, è il n.19 (Allegato 15, Foto 1), mentre il numero civico corrispondente alla scala dove è ubicato l'appartamento è il n.41 (Allegato 15, Foto 2).

Caratteristiche interne ed esterne

I beni in questione sono situati in via Persanolento, nel comune di Marano Principato in provincia di Cosenza (Allegato 15, Foto 3), e consistono in un appartamento, che si sviluppa al piano primo di un fabbricato di più piani (Allegato 15, Foto 4 e Foto 5), e in due posti auto scoperti situati nell'area esterna intorno al fabbricato e utilizzata, dagli occupanti l'edificio, come spazio comune



per il parcheggio dei propri autoveicoli (Allegato 15, Foto 6). Pertanto, i posti auto non sono fisicamente individuati sul terreno.

L'appartamento da valutare è composto da soggiorno-pranzo (Allegato 15, Foto 7), su cui si apre la cucina abitabile (Allegato 15, Foto 8) e un disimpegno che consente l'accesso alla zona notte (Allegato 15, Foto 9), costituita da una camera da letto matrimoniale (Allegato 15, Foto 10), un'altra camera da letto (Allegato 15, Foto 11), un bagno (Allegato 15, Foto 12) e un ripostiglio.

Il bagno è fornito dei seguenti pezzi igienici: WC, lavabo, bidet, vasca.

Dal rilievo effettuato, si è osservato che l'altezza interna degli ambienti è pari 2,70 m.

La distribuzione interna degli ambienti è indicata nella planimetria, riportata nell'Allegato 16, redatta a seguito del rilievo effettuato durante il sopralluogo.

Superficie (calpestabile) in mq

Al fine di quantificare la consistenza dell'immobile da stimare, viene determinata la superficie calpestabile, che rappresenta la superficie utile. Essa viene misurata per ciascun vano al netto dei muri perimetrali e delle tramezzature, per cui non include lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore dei tramezzi, lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri, sguinci, vani di porte e finestre.

Il computo è riportato di seguito:

Immobilabile n. 1 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 4)

Ambienti	Superficie calpestabile dei singoli ambienti (m²)
Soggiorno-Pranzo	23,73
Cucina	10,56
Disimpegno	3,10
Ripostiglio	1,27
Bagno	6,02
Camera 1	6,84
Camera 2	13,74
<hr/>	
a) <i>Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili</i>	69,26
b) <i>Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)</i>	0,00
c) <i>Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)</i>	0,00
d) <i>Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare</i>	0,00
e) <i>Elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e</i>	0,00



simili, interni alle unità immobiliari

Totale superficie calpestabile dell'immobile

69,26 m²

La superficie lorda risulta, invece, pari a 77,59 m².

Immobilabile n. 2 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 14)

Come indicato nella visura storica per immobile (Allegato 9), la superficie catastale totale risulta di 10 m².

Immobilabile n. 3 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 18)

Come indicato nella visura storica per immobile (Allegato 9), la superficie catastale totale risulta di 12 m².

Confini

Dalle ricerche effettuate, tramite il portale GEOWEB, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Ufficio provinciale-Territorio), non risulta in banca dati l'elaborato planimetrico. Pertanto, ci si rifà alle informazioni reperite nell'atto di compravendita (Allegato 13), che, si precisa, risale alla data del 13/04/2007. In particolare, da quanto risulta nel succitato atto, i confini risultano i seguenti:

Immobilabile n. 1 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 4)

Confina con vano scala comune, appartamento int.5, area di corte dell'appartamento int. 1 per tre lati.

Immobilabile n. 2 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 14)

Confina con posto auto sub 13, posto auto sub 15, area di corte condominiale per i restanti altri, proprietà

Immobilabile n. 3 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 18)

Confina con posto auto sub 19, area di corte condominiale per i restanti altri.

Dati catastali attuali

Come indicato nella visura storica per immobile (Allegato 9), gli immobili sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato con i seguenti dati:



Immobile n. 1

Foglio n. 4, Particella n. 409, Sub n. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 73 m², superficie catastale escluse aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti) 71 m², rendita € 284,05, Via Persanolento piano 1, intestato al Sig. (proprietà 1/1).

Immobile n. 2

Foglio n. 4, Particella n. 409, Sub n. 14, categoria C/7, classe U, consistenza 10 m², superficie catastale totale 10 m², rendita € 5,68, Via Persanolento piano T, intestato al Sig. (proprietà 1/1).

Immobile n. 3

Foglio n. 4, Particella n. 409, Sub n. 18, categoria C/7, classe U, consistenza 12 m², superficie catastale totale 12 m², rendita € 6,82, Via Persanolento piano T, intestato al Sig. (proprietà 1/1).

Pertinenze

Come indicato nell'atto di compravendita (Allegato 13), le pertinenze dell'appartamento (Immobile n. 1: foglio 4 particella 409 sub 4), sono rappresentate dai due posti auto scoperti situati nell'area della corte condominiale (Immobile n. 2: foglio 4 particella 409 sub 14; Immobile n. 3: foglio 4 particella 409 sub 18).

Accessori e millesimi di parti comuni

Le parti comuni consistono in un vano scala esterno, che collega i vari piani del fabbricato, e negli spazi esterni di accesso all'edificio e dove sono ubicati i posti auto.

Per come dichiarato dalla Sig.ra durante il sopralluogo, non è costituito un condominio. In effetti, sul luogo di accesso al fabbricato non è presente alcuna targa riportante le generalità dell'Amministratore, così come previsto dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" (G.U. n. 293 del 17 dicembre 2012), con la quale è stato sostituito l'art. 1129 del Codice Civile (L. 220/2012, art. 9). In particolare, al quinto comma dell'art. 1129 c.c. si specifica che "Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore". Inoltre, al successivo sesto comma viene specificato che "In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior



uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore".

Pertanto, non essendo costituito un condominio, non sussiste alcuna divisione in millesimi.

Caratteristiche strutturali dei beni

Immobile n. 1 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 4)

L'appartamento da valutare fa parte di un fabbricato di più piani con struttura portante in cemento armato. Le strutture di collegamento verticale sono costituite da un vano scala esterno comune, con struttura in c.a., privo di ascensore, che consente l'accesso alle altre unità immobiliari (Allegato 15, Foto 13).

Sui prospetti dell'edificio è possibile osservare l'assenza di alcune opere di finitura come, ad esempio, intonaci a intradossi di balconi (Allegato 15, Foto 14). Si notano, altresì, porzioni del fabbricato in cui sono presenti diffuse zone ammalorate causate dal degrado del tempo e da errori nella fase di esecuzione dei dettagli costruttivi (Allegato 15, Foto 15).

All'area comune esterna si accede attraverso un cancello carrabile e un cancello pedonale su strada in ferro verniciato (Allegato 15, Foto 16). Salendo la prima rampa di scale esterne, l'ingresso al piano avviene attraverso un portoncino in alluminio anodizzato con specchiature in vetro.

All'interno dell'appartamento si osservano solai piani in latero-cemento; sono presenti divisori interni in laterizio di 11 cm, mentre le tamponature esterne, in laterizio forato, hanno uno spessore di circa 33 cm.

I pavimenti sono in laminato in tutte le stanze (Allegato 15, Foto 17), fuorché nel bagno e nel ripostiglio, dove è presente un pavimento in ceramica.

Le pareti dei locali sono in intonaco civile liscio con pittura lavabile, tranne in bagno, dove è presente un rivestimento a mosaico, con elementi 3x3 cm fino ad un'altezza di 2 m, e in cucina, in cui si osserva un rivestimento con piastrelle di ceramica 10x10 cm, nella zona operativa, fino ad un'altezza di 2,40 m.

All'appartamento si accede mediante un portoncino blindato (Allegato 15, Foto 18), gli infissi interni sono in legno tamburato (Allegato 15, Foto 19.a) e le porte della cucina e del disimpegno presentano anche una specchiatura in vetro (Allegato 15, Foto 19.b). Gli infissi esterni del soggiorno-pranzo e del bagno sono in alluminio con vetrocamera, mentre nei restanti ambienti sono in alluminio bronzato con vetro singolo.

L'impianto elettrico esistente è di tipo sottotraccia con prese e punti luce nei vari locali. L'impianto idrico e quello fognario sono collegati alla rete comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia interna stagna, dotata di sfiato esterno, e radiatori in alluminio pressofuso ubicati nei



diversi ambienti È, inoltre, presente un condizionatore, installato nella camera matrimoniale (Allegato 15, Foto 20) e un camino, nel soggiorno-pranzo (Allegato 15, Foto 21). La fornitura di gas avviene mediante allaccio alla rete del metano comunale. Sono presenti l'impianto citofonico, radio-televisivo e telefonico.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuto notare lo stato di degrado in cui versa l'immobile. Infatti, vaste zone di umidità, con scrostature superficiali e macchie di muffa, sono visibili sui muri di tamponamento e a soffitto, in prossimità delle finestre delle varie stanze (Allegato 15, Foto 22).

Immobile n. 2 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 14)

Trattandosi di un posto auto scoperto, non è possibile definire caratteristiche strutturali.

Immobile n. 3 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 18)

Trattandosi di un posto auto scoperto, non è possibile definire caratteristiche strutturali.

QUESITO N°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 nel 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.

Le descrizioni attuali dei beni sono conformi a quelle contenute nel pignoramento.

QUESITO N°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.

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Allegato 10) e lo stato di fatto (Allegato 16), si evidenzia quanto segue:



Immobilabile n. 1 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 4)

- l'ingresso all'appartamento è in una posizione difforme da quella indicata nella planimetria catastale;
- si rileva la mancanza della definizione dei confini (strade e proprietà adiacente);
- la disposizione attuale dei locali dell'appartamento presenta qualche difformità rispetto a quella riportata nella planimetria catastale (Allegato 10). Le differenze riscontrate consistono nella destinazione di alcuni ambienti e sono sinteticamente indicate nel seguente prospetto:

Planimetria catastale		Stato attuale
Ingresso		
Ripostiglio	→	Cucina
Cucina		
		Ampliamento disimpegno
Camera 1	→	Ampliamento bagno
		Ripostiglio
		Camera 1
Balcone	→	Ampliamento soggiorno-pranzo

Per allineare lo stato attuale, è necessario presentare una variazione catastale con allegata nuova planimetria ad un costo sommario di € 300,00 più tributi catastali di € 50,00, per un totale di circa € 350,00 (al netto degli oneri di Legge).

Immobilabile n. 2 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 14)

Non è possibile effettuare un raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Allegato 10) e lo stato di fatto, poiché il posto auto scoperto, non essendo definito fisicamente all'interno dello spazio esterno comune, non è misurabile a terra.

Immobilabile n. 3 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 18)

Non è possibile effettuare un raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Allegato 10) e lo stato di fatto, poiché il posto auto scoperto, non essendo definito fisicamente all'interno dello spazio esterno comune, non è misurabile a terra.

QUESITO N°7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dal Geoportale comunale del Comune di Marano Principato (Allegato 17 <https://maranoprincipato.geo-portale.it/>), è possibile desumere che la particella 409 corrisponde ad



ente urbano. Secondo quanto indicato dal Programma di Fabbricazione, la particella 409 ricade in parte in Zona F2 (Zona F per servizi generali), in parte in Zona C2 (Zona C residenziale di espansione) e in parte in Zona FV (Zona F verde privato). Sulla base del Piano Strutturale Comunale adottato, le zone in cui è suddivisa la particella suddetta sono E5 (Ambito che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche, non sono suscettibili di insediamenti) e ACRU (Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica-Zona BR).

Visto il Piano di Assetto Idrogeologico, si evidenzia che la particella interessata ricade in area a rischio di inondazione R3. Per quanto concerne il Vincolo Idrogeologico Forestale, l'area risulta zona unica U, mentre, nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), trattasi di aree di attenzione.

Per tutte le altre specifiche si rimanda all'Allegato 17.

QUESITO N°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 al 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'art. 40, 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. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.



Come indicato nell'atto di compravendita a rogito del Dott. Carlo Viggiani, Notaio in Cosenza, del 13/04/2007, Repertorio n. 71056, Raccolta n. 24737, registrato a Cosenza in data 16/04/2007 al n. 2976 Serie 1T (Allegato 13), il fabbricato, di cui gli immobili oggetto di valutazione sono parte, è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 96, rilasciata dal Comune di Marano Principato in data 27/04/1985, pratica edilizia n.119 dell'anno 1985 (Allegato 18), e successiva concessione in variante n. 176 del 31/05/1988 (Allegato 19).

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Marano Principato in data 22/03/1989 (Allegato 20).

Dal raffronto tra il progetto approvato (Allegato 19) e lo stato di fatto (Allegato 16), si evidenzia quanto segue:

Immobilabile n. 1 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 4)

- l'ingresso all'appartamento è in una posizione difforme da quella indicata nel progetto approvato;
- la disposizione attuale dei locali dell'appartamento presenta qualche difformità rispetto a quella riportata nel progetto approvato. Le differenze riscontrate consistono nella destinazione di alcuni ambienti e sono sinteticamente indicate nel seguente prospetto:

Planimetria catastale	→	Stato attuale
Ingresso Ripostiglio Cucina	→	Cucina
Camera 1	→	Ampliamento disimpegno Ampliamento bagno Ripostiglio Camera 1
Balcone	→	Ampliamento soggiorno-pranzo

La chiusura del balcone e l'abbattimento di porzione del muro perimetrale esterno, per creare un ampliamento del soggiorno-pranzo, rappresenta un intervento che comporta variazione dei prospetti e della sagoma del fabbricato e incide sulla volumetria. Come tale, non può essere sanato ma è necessario procedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi attraverso le seguenti opere:

- 1) realizzazione di muratura a cassa vuota nella posizione originaria;
- 2) applicazione di intonaco civile sulle pareti verticali esterna ed interna del nuovo paramento murario;
- 3) montaggio infisso con relativo controtelaio nella posizione originaria;
- 4) rimozione di infisso a chiusura del balcone;



- 5) demolizione di pareti a chiusura del balcone;
- 6) posizionamento di nuova ringhiera.

Per creare un nuovo ripostiglio, ampliare il disimpegno e ingrandire il bagno, è stata ridotta la superficie della camera 1, che non rispetta i limiti imposti dall'art. 2 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (G.U. n. 190 del 18 luglio 1975)", secondo cui le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 m². Al fine di regolarizzare tale difformità, è necessario realizzare una stanza di 9 m² di area minima, annettendo il ripostiglio alla camera stessa mediante:

- 1) demolizione e realizzazione di nuova tramezzatura;
- 2) applicazione di intonaco civile sulle pareti verticali del nuovo tramezzo;
- 3) smontaggio di porte interne in legno
- 4) montaggio di porta interna in legno in nuova posizione.

Tali interventi sono graficamente rappresentati nell'Allegato 21.

Si è proceduto a quantificare le opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi sono stati determinati tenendo conto delle quantità misurate in sede di sopralluogo e dei prezzi riportati nel Prezziario Regionale della Regione Calabria (Prezziario 2021 – Opere civili). Il costo totale del ripristino, come indicato nel computo metrico estimativo in Allegato 22, è pari a € 2.075,67.

Inoltre, le difformità, che non comportano variazione dei prospetti e della sagoma del fabbricato e non incidono sulla volumetria e che sono conformi ai regolamenti edilizi, possono essere regolarizzate mediante CILA in sanatoria, per opere già realizzate, ai sensi del D.P.R. 380/2001, per la quale si prevedono i seguenti costi:

- Sanzione amministrativa € 1.000,00 (come da art.6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001)
- Diritti di Segreteria € 50,00 (Allegato 23)
- Spese tecniche € 800,00 (al netto degli oneri di Legge)

per un totale di € 1.850,00 (al netto degli oneri di Legge).

Immobilabile n. 2 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 14)

Non è possibile effettuare un raffronto tra il progetto approvato (Allegato 19) e lo stato di fatto, poiché il posto auto scoperto, non essendo definito fisicamente all'interno dello spazio esterno comune, non è misurabile a terra.



Immobilabile n. 3 (Comune di Marano Principato, foglio 4 particella 409 sub 18)

Non è possibile effettuare un raffronto tra il progetto approvato (Allegato 19) e lo stato di fatto, poiché il posto auto scoperto, non essendo definito fisicamente all'interno dello spazio esterno comune, non è misurabile a terra.

QUESITO N°9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Non risulta possibile dividere i beni pignorati in più lotti, in quanto essi costituiscono un organismo edilizio già funzionale che verrebbe alterato da qualsiasi eventuale divisione e/o modifica.

Si riporta di seguito la definizione e descrizione sintetica del lotto.

Lotto	Immobilabile	Riferimenti	
A	n. 1	Comune	Marano Principato (CS)
		Riferimenti catastali	foglio 4, particella 409, sub 4
		Tipologia di immobilabile	abitazione di tipo economico – A/3
		Descrizione sintetica	Appartamento posto al primo piano composto da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, 2 camere
	n. 2	Comune	Marano Principato (CS)
		Riferimenti catastali	foglio 4, particella 409, sub 14
		Tipologia di immobilabile	C/7
		Descrizione sintetica	Posto auto scoperto con superficie catastale totale di 10 m ²
	n. 3	Comune	Marano Principato (CS)
		Riferimenti catastali	foglio 4, particella 409, sub 18
		Tipologia di immobilabile	C/7
		Descrizione sintetica	Posto auto scoperto con superficie catastale totale di 12 m ²



QUESITO N°10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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.

Esaminata la documentazione ipocatastale in atti ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza - Servizio Pubblicità Immobiliare (Allegato 11), l'intero compendio staggito risulta essere di proprietà del solo debitore esecutato. L'immobile non risulta dunque pignorato pro quota.

Come già indicato nella risposta al Quesito n°9, i beni pignorati si identificano come un unico lotto non ulteriormente divisibile. Si esprime, pertanto, giudizio di indivisibilità del lotto descritto nel Quesito n°9, in quanto costituisce un organismo funzionale che verrebbe alterato da qualsiasi eventuale divisione e/o modifica.

QUESITO N°11

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.



L'immobile risulta abitato.

Sulla base di informazioni reperite dalla Sig.ra _____ durante il sopralluogo, nell'appartamento vive il nucleo familiare dell'esecutato composto da quest'ultimo, dalla moglie e dai due figli minorenni della coppia.

Le generalità delle persone che occupano il bene sono le seguenti:

- _____ esecutato;
- _____ moglie;
- _____ figlia;
- _____ figlio.

Come si evince da quanto riportato nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale", contenuta nel fascicolo, e nella visura storica per immobile (Allegato 9), gli immobili sono pervenuti al Sig. _____ con atto di compravendita rogato dal Notaio Viggiani Carlo il 13/04/2007 rep. n. 71056/24737 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/04/2007 ai nn. 15237/10250, dai signori _____ (Allegato 13).

Ai predetti _____, quanto alienato era pervenuto, con atto di compravendita rogato dal Notaio Giglio Francesco il 27/02/2002 rep. n. 21690 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/03/2002 ai nn. 6180/4915, dai signori _____ . Ai predetti _____

e _____ quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Marzano Livia il 20/12/1996 rep. n. 61194 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/01/1997 ai nn. 247/232.

Il compendio staggito risulta essere di proprietà del debitore esecutato con data anteriore alla trascrizione del pignoramento, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/08/2021 ai nn. 23253/18602.

Con prot. AGE DP Cosenza n. 159349 del 17/12/2021, è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate attestazione in base alla quale al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili pignorati (Allegato 24).

In ogni caso, sulla base di quanto si può dedurre dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il valore locativo per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale può variare da un minimo di 2,20 €/mq x mese a 3,20 €/mq x mese riferito alla superficie lorda (Allegato 25). Considerando lo stato dell'immobile, per come descritto nel Quesito n°4, si ritiene congruo far riferimento ad un valore locativo medio di 2,70 €/mq x mese che corrisponde ad un affitto mensile di _____



Immobilabile n.1: 2,70 €/mq x 77,59 mq = € 209,50

Nel caso di box in stato conservativo normale, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riporta un valore locativo che varia da un minimo di 1,70 €/mq x mese a 2,50 €/mq x mese riferito alla superficie lorda (Allegato 25). Poiché i beni pignorati consistono non in box coperti, ma in posti auto scoperti, si ritiene di far riferimento al valore locativo minimo che corrisponde ad un affitto mensile di

Immobilabile n.2: 1,70 €/mq x 10 mq = € 17,00

Immobilabile n.3: 1,70 €/mq x 12 mq = € 20,40

In totale, il valore locativo dei beni pignorati è stimato in

€ 209,50 + € 17,00 + € 20,40 = € 246,90 al mese.

Tale valutazione, essendo reperita da fonti ufficiali (Agenzia delle Entrate), si ritiene attendibile.

QUESITO N°12

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

L'immobile non risulta occupato da coniugi separati o da ex coniugi dei debitori esecutati.

QUESITO N°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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Esperate le opportune indagini presso i competenti uffici, è emerso che non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

Le unità immobiliari non fanno parte di alcun condominio costituito.



QUESITO N°13bis

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

Come riportato nella risposta al Quesito n°4, durante il sopralluogo, la Sig.ra _____ ha dichiarato che non è costituito un condominio. Infatti, sul luogo di accesso al fabbricato non è presente alcuna targa riportante le generalità dell'Amministratore, così come previsto dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" (G.U. n. 293 del 17 dicembre 2012). Inoltre, la Sig.ra Beltrano ha dichiarato che l'unica spesa, a cui partecipano gli abitanti dello stabile, è quella relativa alla bolletta della corrente elettrica per gli spazi comuni (vano scala, area esterna) e per il cancello esterno, che viene suddivisa equamente tra tutte le unità del fabbricato. Tale importo, risulta di circa € 20,00 a bimestre per ogni appartamento.

QUESITO N°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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.



Al fine di quantificare la consistenza degli immobili da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gazz. Uff. n° 108 del 12 maggio 1998). In particolare, nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 *cm*, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 *cm*. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 *m*, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La superficie catastale è data, dunque, dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Il computo della superficie catastale è riportato nella seguente tabella:



		Superficie reale (m ²)	Coefficiente	Superficie catastale (m ²)
a)	Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili	71,99	1,00	71,99
b)	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili <i>comunicanti</i>	0,0	0,50	0,0
	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili <i>non comunicanti</i>	0,0	0,25	0,0
c1)	Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare <i>comunicanti</i>	0,0		
	Porzione al 30%	4,70	0,30	1,41
	Porzione al 10%	0,0	0,10	0,0
c2)	Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare <i>non comunicanti</i>	0,0		
	Porzione al 15%	0,0	0,15	0,0
	Porzione al 5%	0,0	0,05	0,0
d1)	Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare	0,0		
	Porzione al 10%	0,0	0,10	0,0
	Porzione al 2%	0,0	0,02	0,0
d2)	Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare	0,0		
	Porzione al 10%	0,0	0,10	0,0
	Porzione al 2%	0,0	0,02	0,0
	Elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari	0,0	1,00	0,0
	Totale superficie catastale			73,40

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui l'immobile stesso è ubicato, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame.



Nella scelta degli immobili di riferimento, si pone particolare attenzione alla determinazione delle affinità con l'immobile *de quo* in base a parametri estrinseci (quali l'ubicazione del bene, i collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, rumorosità ecc.) e parametri intrinseci (quali la tipologia dell'alloggio, la luminosità degli ambienti, la qualità delle rifiniture, lo stato di manutenzione, lo stato degli impianti ecc.).

Il valore del bene oggetto di stima è determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$V_{mercato} = \frac{\sum_i V_i}{\sum_i S_i} \times S_c$$

dove:

$V_{mercato}$ è il più probabile valore (incognito) del bene oggetto di valutazione;

$\sum_i V_i$ è la sommatoria dei valori di mercato dei beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$\sum_i S_i$ è la sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima;

S_c è la superficie catastale del bene da stimare.

Dall'indagine di mercato effettuata, il valore unitario di base ($\sum_i V_i / \sum_i S_i$) per immobili di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare e in stato di manutenzione buono, risulta pari a circa 650,00 €/m².

Il valore di mercato per le abitazioni di tipo economico di stato conservativo normale, riportato nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Marano Principato in zona D2 (periferica) (Allegato 25), varia, invece, da un minimo di 570,00 €/m² ad un massimo di 820,00 €/m².

Tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile (a breve distanza dal centro del paese), si reputa che il prezzo di 650,00 €/m², determinato attraverso l'indagine di mercato, possa ritenersi valido.

D'altra parte, considerando lo stato di degrado in cui versano lo stabile di cui l'immobile fa parte e lo stesso appartamento, bisogna considerare una diminuzione del valore unitario precedentemente stimato. Pertanto, si ritiene di applicare una riduzione di circa il 10% al prezzo unitario corrente, riferendosi, infine, ad un valore di circa 585,00 €/m². Il valore di mercato dell'immobile sarà, pertanto:

$$V_{mercato} = \frac{\sum_i V_i}{\sum_i S_i} \times S_c = 585,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 73,40 \text{ m}^2 = \text{€ } 42.939,00$$

Tale valore va ulteriormente decurtato delle seguenti spese:

- variazione catastale: € 350,00 (cfr. risposta a Quesito n°6);
- costi interventi di ripristino: € 2.075,67 (cfr. risposta a Quesito n°8);
- CILA in sanatoria: € 1.850,00 (cfr. risposta a Quesito n°8);



ottenendo così:

$$V_{mercato} = € 42.939,00 - € 350,00 - € 2.075,67 - € 1.850,00 = € 38.663,33$$

Infine, considerando un ulteriore abbattimento forfetario pari al 15%, si ha:

$$\text{Immobile n.1: } V_{1,mercato} = € 38.663,33 \times 0,85 = € 32.863,83.$$

Per quanto riguarda il valore di mercato dei posti auto scoperti, si fa riferimento a quanto indicato nella “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate per il Comune di Marano Principato in zona D2 (periferica) (Allegato 25) per box di stato conservativo normale, in cui si ha un minimo di 335,00 €/m² e un massimo di 485,00 €/m².

Tenendo conto delle caratteristiche dei posti auto, la cui ubicazione non è chiaramente definita all’interno dell’area comune esterna non essendovi alcuna delimitazione a terra, e considerando che si tratta non di box chiusi bensì di posti auto scoperti, si ritiene di poter assumere, quale valore unitario, quello minimo applicando una decurtazione del 30% e ottenendo, quindi, un prezzo di 100,50 €/m².

Considerando le superfici catastali (Allegato 9), si ha

$$\text{Immobile n.2: } V_{2,mercato} = \frac{\sum_i V_i}{\sum_i S_i} \times S_c = 100,50 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 10,00 \text{ m}^2 = € 1.005,00$$

$$\text{Immobile n.3: } V_{3,mercato} = \frac{\sum_i V_i}{\sum_i S_i} \times S_c = 100,50 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 12,00 \text{ m}^2 = € 1.206,00$$

Il valore di mercato totale sarà

$$\begin{aligned} V_{mercato} &= V_{1,mercato} + V_{2,mercato} + V_{3,mercato} = € 32.863,83 + € 1.005,00 + € 1.206,00 = \\ &= € 35.074,83 \end{aligned}$$

Che si ritiene di approssimare a € 35.000,00.

QUESITO N°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 e il suo prezzo base.

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



ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. n.125/2021 RGEI

Creditore Procedente	INTESA SANPAOLO SPA		
Debitore			
G.E.	Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO		
C.T.U.	Ing. Rosamaria IACCINO	Recapito	347-5247932

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Lotto n. A									
Comune			Provincia			Indirizzo			
Marano Principato			Cosenza			Via Persanolento			
DATI CATASTALI									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Piano	Rendita
4	409	4		A/3	1	5,5 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte: 71 m ²	1	€ 284,05
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Piano	Rendita
4	409	14		C/7	U	10 m ²	Totale: 10 m ²	T	€ 5,68
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Piano	Rendita
4	409	18		C/7	U	12 m ²	Totale: 12 m ²	T	€ 6,82

Prezzo a base d'asta	€ 35.000,00
Natura	(proprietà 1/1) giusto atto di vendita a rogito Dott. Carlo Viggiani, Notaio in Cosenza, del 13/04/2007, Repertorio n. 71056, Raccolta n. 24737, registrato a Cosenza in data 16/04/2007 al n. 2976 Serie 1T
Titolarità giuridica	A favore di INTESA SANPAOLO SPA
Tipologia di immobile	Immobile n.1 - Categoria Catastale A/3: abitazione di tipo economico Immobile n.2 - Categoria Catastale C/7: posto auto scoperto Immobile n.3 - Categoria Catastale C/7: posto auto scoperto

Descrizione sintetica	I beni consistono in un appartamento, che si sviluppa al piano primo di un fabbricato di più piani con struttura intelaiata in c.a., e in due posti auto scoperti. L'appartamento da valutare è composto da soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno. L'altezza interna degli ambienti è pari 2,70 m. I due posti auto scoperti sono situati nell'area esterna, uno spazio comune usato dagli occupanti l'edificio per il parcheggio dei propri autoveicoli. Non sono, pertanto, fisicamente individuati sul terreno.
Superficie catastale	Immobile n.1: 73,40 m ² Immobile n.2: 10,00 m ² Immobile n.3: 12,00 m ²
Stato di manutenzione del fabbricato	Mediocre
Stato di manutenzione dei beni	Mediocre
Qualità delle finiture	Media



Impianto elettrico	Presente
Impianto di riscaldamento	Autonomo, con caldaia interna stagna, dotata di sfiato esterno, e radiatori in alluminio pressofuso ubicati nei diversi ambienti. È, inoltre, presente un condizionatore (nella camera matrimoniale) e un camino (nel soggiorno-pranzo)
Impianto di gas	A metano
Impianto citofonico	Presente
Impianto telefonico	Presente
Impianto radio-televisivo	Presente
Impianto idraulico	Presente e allacciato alla pubblica utenza
Rete fognaria	Presente e allacciato alla pubblica utenza
Stato dell'immobile	Occupato

Si riporta all'Allegato 26 apposito foglio riassuntivo.

Si allegano alla presente:

- Allegato 1 Nomina CTU
- Allegato 2 Accettazione incarico
- Allegato 3 Certificato di residenza
- Allegato 4 Comunicazione di sopralluogo
- Allegato 5 Delega
- Allegato 6 Verbale di sopralluogo
- Allegato 7 Estratto di mappa
- Allegato 8 Visura storica per soggetto
- Allegato 9 Visura storica per immobile
- Allegato 10 Planimetria catastale
- Allegato 11 Elenco delle formalità per soggetto
- Allegato 12 Elenco delle formalità per immobile
- Allegato 13 Atto di compravendita
- Allegato 14 Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 15 Documentazione fotografica
- Allegato 16 Planimetria di rilievo (Scala 1:100)
- Allegato 17 Geoportale comunale – Comune di Marano Principato
- Allegato 18 Concessione edilizia
- Allegato 19 Concessione edilizia in variante
- Allegato 20 Autorizzazione di abitabilità
- Allegato 21 Interventi di ripristino dello stato dei luoghi
- Allegato 22 Computo metrico estimativo degli interventi di ripristino dello stato dei luoghi



- Allegato 23 Diritti di segreteria per pratiche edilizie
- Allegato 24 Attestazione atti di locazione
- Allegato 25 Banca dati delle quotazioni immobiliari
- Allegato 26 Foglio riassuntivo

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.



Il Consulente Tecnico D'Ufficio


(Dott. Ing. Rosamaria Iaccino)





Foto 1. Numero civico su strada.



Foto 2. Numero civico su scala.



Foto 3. Aerofotogrammetria della zona con indicazione dell'immobile oggetto di stima.





Foto 4. Prospetto su via Persanolento.



Foto 5. Prospetto su spazio esterno comune per parcheggi.





Foto 6. Spazio esterno comune per parcheggi.

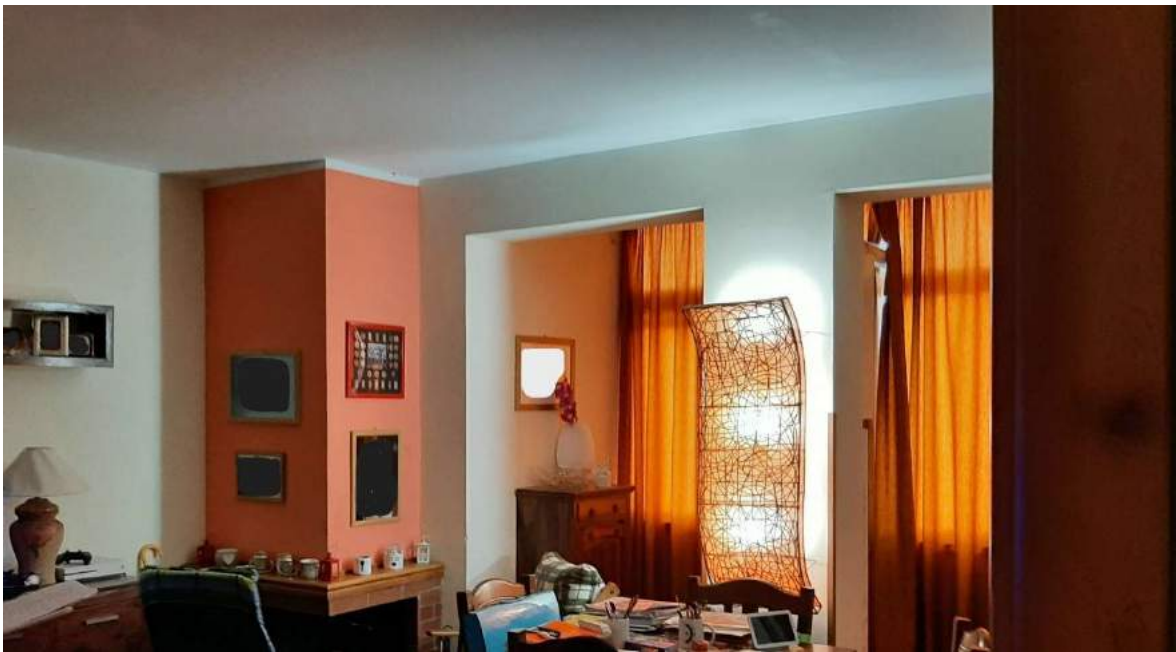


Foto 7. Soggiorno-pranzo.





Foto 8. Cucina.



Foto 9. Disimpegno.



Foto 10. Camera da letto matrimoniale.





Foto 11. Seconda camera da letto.



Foto 12. Bagno.



Foto 13. Vano scala comune.



Foto 14. Intradosso balconi privo di intonaco.





Foto 15. Zone ammalorate su uno dei prospetti.



Foto 16. Cancelli di accesso all'area condominiale.





Foto 17. Pavimento in laminato.



Foto 18. Portone di ingresso all'appartamento.



(a)



(b)

Foto 19. Infissi interni.





Foto 20. Condizionatore in camera matrimoniale.



Foto 21. Caminetto in soggiorno-pranzo.



(a)



(b)





(c)



(d)





(e)

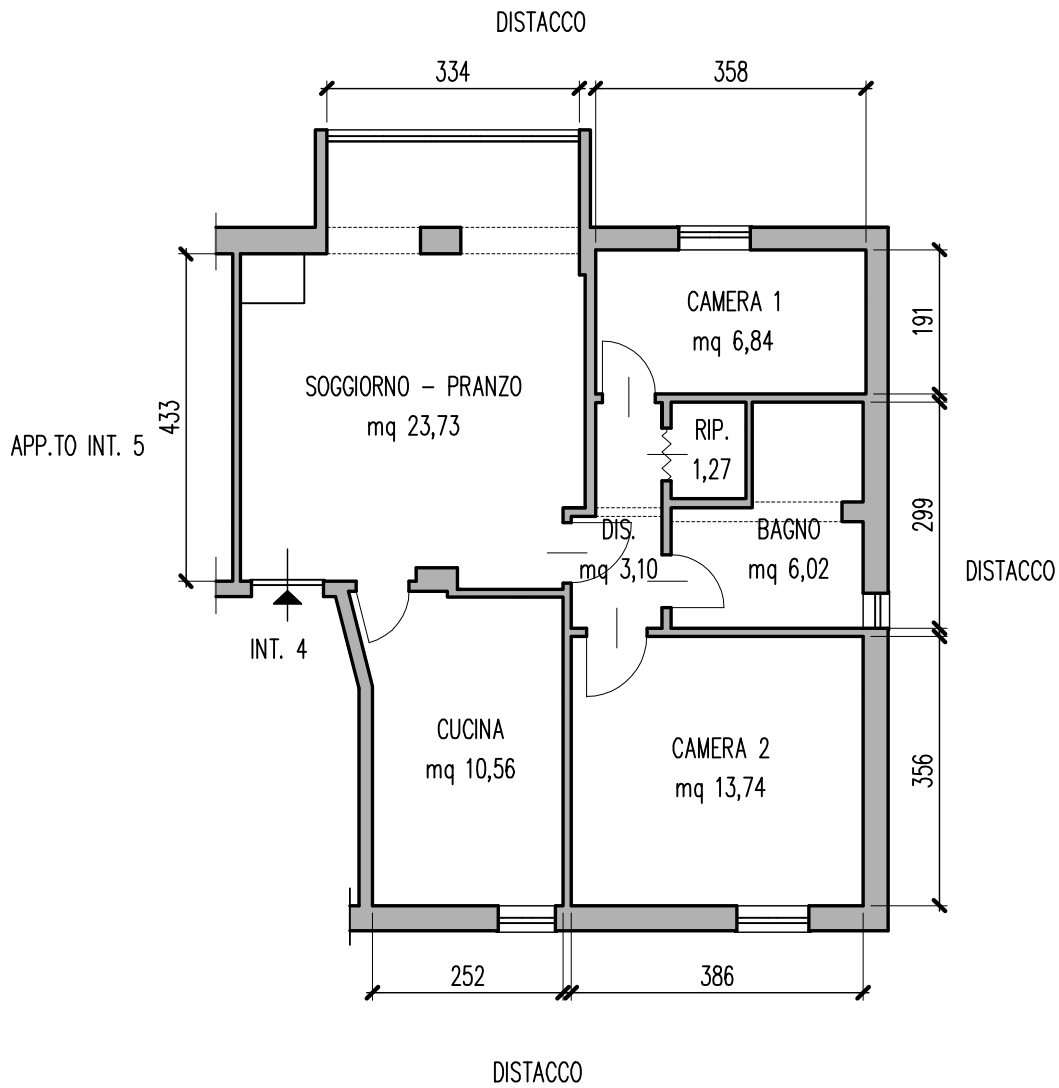


(f)

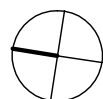
Foto 22. Porzioni degradate di involucro murario.



APPARTAMENTO (N.C.E.U. Fg. 4, part. 409, sub. 4)
SCALA 1:100



ORIENTAMENTO



PIANO PRIMO

