

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Giudice: Dott.ssa Mariarosaria Savaglio

C.T.U
Ing. Vittorio GAGLIARDI

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROCEDURA N. 69/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Febbraio 2022

Ing. Vittorio GAGLIARDI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Data, Timbro, Firma



1	PREMESSA	3
2	SOPRALLUOGHI E INDAGINI	11
3	RISPOSTA AL QUESITO N°1	12
4	RISPOSTA AL QUESITO N°2	13
5	RISPOSTA AL QUESITO N°3	14
6	RISPOSTA AL QUESITO N°4	14
6.1	Ubicazione	14
6.2	Caratteri generali e tipologici del fabbricato	14
6.3	Bene Immobile	15
6.4	Calcolo della superficie	17
7	RISPOSTA AL QUESITO N°5	18
7.1	Identificazione Catastale	18
7.2	Confini	18
7.3	Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile	19
8	RISPOSTA AL QUESITO N°6	20
9	RISPOSTA AL QUESITO N°7	20
10	RISPOSTA AL QUESITO N°8	21
11	RISPOSTA AL QUESITO N°9	23
12	RISPOSTA AL QUESITO N°10	23
13	RISPOSTA AL QUESITO N°11	23
14	RISPOSTA AL QUESITO N°12	23
15	RISPOSTA AL QUESITO N°13	23
16	RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS	24
17	RISPOSTA AL QUESITO N°14	24
18	RISPOSTA AL QUESITO N°15	26
19	CONCLUSIONI	27



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1:** Verbale di sopralluogo del 07/08/2017
- ALLEGATO N. 2:** Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale
- ALLEGATO N. 3:** Visure Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza
- ALLEGATO N. 4:** Estratto C.T.R. Regione Calabria (Elemento 559073)
- ALLEGATO N. 5:** OrtoFoto Colore 2012 - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale)
- ALLEGATO N. 6:** Visure Catastali / Estratto di Mappa / Elaborato Planimetrico
- ALLEGATO N. 7:** Richieste accesso atti amministrativi del 09/01/2022 al Comune di Marano Marchesato (CS)
- ALLEGATO N. 8:** Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS) in data 21/01/2022
- ALLEGATO N. 9:** Pratica Edilizia N. 20/1970
- ALLEGATO N. 10:** S.C.I.A. N. 890/2016
- ALLEGATO N. 11:** Quotazioni Immobiliari – Anno 2021/Semestre I
- ALLEGATO N. 12:** Documentazione Fotografica (N. 47 Foto)



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. Ssa Mariarosaria Savaglio

PROC. N. 69/2021: (“BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. /

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI con studio in Cosenza, in Viale della Repubblica N. 77, iscritto all’Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2453 dal febbraio 1998 e all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Cosenza al N. 2790 dal 20/04/1998, in data 03/12/2021 tramite Portale Servizi Telematici ha accettato l’incarico e prestato giuramento di rito per l’espletamento dell’incarico di esperto stimatore per la procedura N. 69/2021.

Nel particolare, il giudice dell’esecuzione ha affidato l’incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2o 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 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 (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;*
- 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 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 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 riguardi 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;

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 forfetario 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, 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 ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*



Il procedimento riguarda un atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 22/04/2021 Rep. 1099 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 24/05/2022 al N. 13420 di R.G. ed al N. 10613 di R.P., in danno del Sig

Il bene interessato dal suddetto atto di pignoramento è un immobile sito nel Comune di Marano Marchesato (CS), ed identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) come di seguito indicato:

- Foglio N. 8, P.III N. 496, Sub 12 – Categoria A/3, VIA ROSA CONFORTI N. 1, Piano 2, Consistenza 3,5 vani;

2 SOPRALLUOGHI E INDAGINI

Innanzitutto è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., successivamente sono stati effettuati una serie di indagini presso i competenti uffici pubblici e alcuni sopralluoghi finalizzati al rilievo e alle valutazioni dei beni oggetto del pignoramento.

Più precisamente, il sottoscritto si è recato:

- il 17/01/2022 presso i beni oggetto di pignoramento per una ricognizione generale dei luoghi e contestualmente presso l'Ufficio Tecnico (Terzo e Quarto Settore) del Comune di Marano Marchesato (CS) per una valutazione della richiesta di accesso alla documentazione tecnica (concessione edilizia, certificato di abitabilità e/o agibilità, elaborati di progetto, ecc.) relativa all'immobile oggetto del pignoramento ed inoltrata



dal sottoscritto (a mezzo PEC) ed acquisita con Protocollo N. 0000166 del 10/01/2022;

- il 24/01/2022 previa convocazione delle parti, è stato effettuato il sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento. Il verbale di sopralluogo è fornito in Allegato N. 1 e la relativa documentazione fotografica in Allegato N. 12.
- il 04/02/2022 presso l'Ufficio Tecnico (Terzo e Quarto Settore) del Comune di Marano Marchesato per ritiro della documentazione richiesta e del Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato N. 8;

In relazione all'incarico affidatomi, il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI, assolve il mandato conferitogli fornendo per i quesiti posti dalla S.V.Ill.ma, le risposte riportate nelle sezioni successive.

3 RISPOSTA AL QUESITO N°1

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. attraverso il CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI e rilasciato dalla Dott. Francesco Casarini, Notaio in Bologna (BO), in data 14/06/2021 (Allegato N. 2). Il sottoscritto ha in ogni caso provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare (Allegato N. 3).



4 RISPOSTA AL QUESITO N°2

Il bene immobiliare risulta pervenuto al Sig.

in virtù di atto

di compravendita del Notaio Dott. Giglio Francesco del data 20/11/1991, Rep. 10859 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza il 20/11/1991 al N. 24280 del R.G. e al N. 20516 del R.P..

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza risulta che, nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare, sul bene immobiliare gravano le seguenti formalità:

Bene Immobile (Foglio 8, Particella 496, Sub. 12)

- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. TRASCRIZIONE del 20/11/1991 - Registro Particolare 20516 Registro Generale 24280 Pubblico ufficiale GIGLIO FRANCESCO Repertorio 10859 del 20/11/1991;
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. ISCRIZIONE del 20/10/2011 - Registro Particolare 4629 Registro Generale 28947 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 63589/14345 del 19/10/2011;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE del 24/05/2021 - Registro Particolare 10613 Registro Generale 13420 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP Repertorio 1099 del 22/04/2021;

Per la descrizione dei gravami ricadenti sul bene oggetto di perizia si rimanda alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riportate in Allegato N. 3 a tutto il 13/02/2022.



5 RISPOSTA AL QUESITO N°3

Si rimanda all'Allegato N. 6, per le visure catastali e all'Allegato N. 8 per il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico (Terzo e Quarto Settore) del Comune di Marano Marchesato (CS) in data 21/01/202.

6 RISPOSTA AL QUESITO N°4

6.1 Ubicazione

Il bene immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato ubicato in Via Rosa Conforti N. 1 nel Comune di Marano Marchesato (CS). La suddetta via, a quota di circa 520 m s.l.m., risulta posizionata a SUD rispetto al centro del Comune di Marano Marchesato, dal quale dista circa 2.0 km. Il suddetto fabbricato è localizzato in prossimità della SP86 e più precisamente a circa 20 m dalla corsia di marcia procedendo in direzione Nord. L'area che ospita il fabbricato è, come già scritto, localizzata a SUD rispetto al centro del Comune di Marano Marchesato ed è prossima al confine amministrativo comunale.

Dal Comune di Marano marchesato, attraverso più itinerari, è possibile raggiungere il centro della città di Cosenza dal quale dista, in direzione OVEST, circa 15.0 km. In direzione SUD il Comune di Marano Principato è raggiungibile percorrendo circa 3.0 km della stessa SP86.

Per l'inquadramento generale dei luoghi si rimanda agli Allegati N. 4 e N. 5.

6.2 Caratteri generali e tipologici del fabbricato

Il fabbricato, cui appartiene il bene immobiliare oggetto di stima, è ubicato come già indicato in Via Rosa Conforti N. 1 nel Comune di Marano Marchesato



(CS). Trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione che si sviluppa su tre piani abitativi, piano seminterrato adibito a locali a servizio delle unità abitative o garage. Il fabbricato, sprovvisto di impianto ascensore, ha struttura portante in c.a. ed è stato edificato in virtù del Licenza Costruzione Edilizia rilasciata dal Comune di Marano Marchesato (CS) in data 15/05/1970 e con Attestazione di deposito rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza con Prot. N. 17757 Sez. 1^{abis} del 19/08/1970. In data 17/11/1971 è stato rilasciato dal Comune di Marano Marchesato (CS) la "Dichiarazione di Abitabilità".

In data 03/11/2016, Protocollo Generale del Comune N. 5644, risulta presentata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la "Realizzazione di lavori di Manutenzione Straordinaria" del suddetto fabbricato. A seguito del suddetto intervento non risulta disponibile, dalla documentazione recuperata presso l'Ufficio Tecnico (Terzo e Quarto Settore), la successiva domanda di rilascio del "Certificato di Agibilità".

6.3 Bene Immobile

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato (CS) con Foglio N. 8, P.III N. 496, Sub 12.

E' un appartamento posto al piano secondo del suddetto fabbricato, e risulta composto da ingresso/corridoio, bagno, cucina/salone, corridoio, camera da letto e balcone sul lato Ovest. Anche l'ingresso al fabbricato è posto sul lato Ovest. L'immobile, che ha altezza interna pari a circa 3.00 m, presenta una superficie calpestabile pari a circa 52.0 mq distribuita come di seguito indicato:

- ✓ Ingresso/Corridoio: 10.0 mq;
- ✓ Cucina/Salone: 21.0 mq;



- ✓ Bagno: 5.0 mq;
- ✓ Letto: 16.0 mq;

La superficie commerciale, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, è pari a circa 58,0 mq. Il balcone ha una superficie complessiva di circa 13.0 mq. Per la distribuzione degli spazi interni e per le destinazioni d'uso dei singoli vani si rimanda all'elaborato planimetrico (Allegato N. 6). L'immobile ispezionato è risultato essere in mediocre stato di conservazione determinato essenzialmente dal fatto che non risulta abitato presumibilmente da diversi anni. Gli interni hanno un grado di rifinitura adeguato alla tipologia di immobile e risultano in discreto stato gli infissi esterni (in alluminio) e i sanitari. Gli infissi interni non risultano invece attualmente presenti. L'immobile risulta altresì privo delle utenze domestiche: luce, gas, telefono e acqua. Anche l'impianto termico (comprendendo anche gli elementi radianti) risulta assente. Le rifiniture generali dell'immobile sono adeguate alla destinazione dello stesso.

Dalla porta di ingresso, del tipo tamburato, si accede mediante un disimpegno/corridoio agli altri vani dell'immobile. Nel bagno le pareti presentano, per un'altezza di circa 2.20 m un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm e di tipologia simile a quello dei pavimenti.

In adiacenza al bagno è presente il vano cucina/salone i cui pavimenti sono del tipo a mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 25x25 cm e, limitatamente alla zona cucina, in parquet. Da questo vano si accede, tramite una delle porte-finestre, al balcone posto sul lato Ovest del fabbricato. Sono evidenti, in prossimità della suddetta porta-finestra il deterioramento ed il degrado dell'intonaco interno dovuto alla presenza di infiltrazioni di acqua ed alla presenza di muffa. E' presente una sola camera da letto con qualità delle rifiniture e dei materiali confrontabile con



quella di cucina/salone e del resto dell'immobile. La camera da letto sembrerebbe essere stata interessata da intervento successivo di manutenzione come testimoniato da una diversa tipologia di pavimenti e dell'infisso esterno della seconda porta-finestra attraverso la quale si accede al balcone posto sul lato Ovest del fabbricato.

Le soglie ed i davanzali, relativamente all'intero appartamento, sono in marmo. Inoltre, pareti e soffitti risultano tinteggiati con pittura lavabile. All'unico balcone presente, esposto a Ovest, è possibile accedere dal salone/cucina e dall'unica camera da letto. E' parere del sottoscritto che l'attuale categoria catastale dell'appartamento, "A/3 – Abitazioni di tipo economico", sia corrispondente ed adeguata al livello di rifiniture e materiali impiegati.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 6 per le visure catastali e all'Allegato N. 12 per la documentazione fotografica.

6.4 Calcolo della superficie

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" e della "Superficie Utile" sono stati utilizzati i criteri indicati nel "D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" nonché nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia delle Entrate.



Attualmente la “Superficie Commerciale” è comunque assimilata alla “Superficie Catastale” dall’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e, dal 09/11/2015 la superficie catastale degli immobili di tipo residenziale è consultabile attraverso visura catastale.

Per il bene immobiliare oggetto di stima si riporta quanto determinato:

BENE IMMOBILE	Superficie Commerciale/Catastale
Superficie Totale [mq]	58.0
Superficie Totale escluse aree scoperte [mq]	54.0

7 RISPOSTA AL QUESITO N°5

7.1 Identificazione Catastale

Il bene immobiliare risulta censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Marano Marchesato (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 8, P.III N. 496, Sub 12 – Categoria A/3, VIA ROSA CONFORTI N. 1, Piano 2, Consistenza 3,5 vani;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell’atto di pignoramento.

7.2 Confini

Bene Immobile

E’ confinate (Allegato N. 6):

- ✓ superiormente con immobile che risulta identificato dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Marano Marchesato (CS) con il Foglio 8, Particella 496 e Sub. 8 e 9;



- ✓ inferiormente con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Marano Marchesato (CS) con il Foglio 8, Particella 496 e Sub. 3;
- ✓ a Nord con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Marano Marchesato (CS) con il Foglio 8, Particella 496 e Sub. 11;
- ✓ a Ovest con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Marano Marchesato (CS) con il Foglio 8, Particella 496 e Sub. 5;

7.3 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

Con riferimento ai beni immobiliari, di seguito si riporta la proprietà ed il relativo titolo:

Immobile	Proprietà	Titolo
N.C.E.U., Foglio 8, Particella 496, Sub. 12	(Proprietà per 1/1)	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data: 20/11/1991 Notaio: GIGLIO Rep. N.: 10859 Rep. 10859 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza il 20/11/1991 al N. 24280 del Registro Generale e al N. 20516 del Registro Particolare

Il titolo che legittima la proprietà ha data anteriore a quella del pignoramento.



8 RISPOSTA AL QUESITO N°6

Dall'esito dei sopralluoghi effettuati, le superfici e la distribuzione degli spazi interni risultano leggermente difformi rispetto a quelle indicate dalle planimetrie catastali (Allegato N. 6). La difformità è essenzialmente riconducibile al muro che sulle planimetrie catastali separa la cucina dal vano adiacente. Allo stato attuale il suddetto muro presenta altezza limitata a circa 0.90 m e un'apertura al centro che consente il passaggio dalla cucina al vano adiacente. La proprietà indicata dalle visure catastali risulta corretta.

E' necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale. Il sottoscritto quantifica in via sommaria il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali in Euro 600.00 (seicento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge.

9 RISPOSTA AL QUESITO N°7

Il bene oggetto di pignoramento risulta su area ricadente in "Zona A1 (Tessuto Urbano consolidato)" in base al vigente Programma di Fabbricazione (approvato dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con Decreto Dirigenziale N. 18080 del 17/12/2002) del Comune di Marano Marchesato (CS). La stessa area ricade inoltre in "Area a Rischio R2" del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Calabria.

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato N. 8) rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Marano Marchesato (CS) in data 21/01/2022.



10 RISPOSTA AL QUESITO N°8

Per il bene immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha inoltrato richiesta (Allegato N. 7) di accesso ai documenti amministrativi contenuti nelle relative pratiche edilizie (Licenze/Concessioni Edilizie, Licenze/Concessioni Edilizie di eventuali varianti, Certificato/Permesso Abitabilità/Agibilità, D.I.A./S.C.I.A., Condonò, Certificato di Destinazione Urbanistica, Ecc..) all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS) mediante PEC in data 09/01/2022. Attraverso la suddetta richiesta, ed acquisita con Protocollo N. 0000166 del 10/01/2022, al fine di identificare gli immobili il sottoscritto ha fornito all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS):

- ✓ Identificativi catastali;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Visure storiche;
- ✓ Estremi dell'attuale proprietà;

Si rimanda agli Allegati N. 8 per il "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dall'Ufficio Tecnico (Terzo e Quarto Settore) del Comune di Marano Marchesato (CS) in data 21/01/202.

Dalla visione degli elaborati progettuali ed a seguito dei rilievi effettuati si riporta quanto segue:

Il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di pignoramento presenta, rispetto agli "Elaborati Architettonici/Grafici" relativi alla Licenza Edilizia di Costruzione del 15/05/1970, un diverso numero di unità immobiliari. Al Piano Secondo, dove è presente l'immobile oggetto di pignoramento, sono attualmente presenti N. 3 unità immobiliari (Sub. 11, 12 e 5) in alternativa alle N. 2 unità immobiliari previste dalla



Licenza Edilizia di Costruzione del 15/05/1970. Lo stesso fabbricato presenta un livello di copertura difforme (per la presenza del torrino del vano scala) rispetto agli “Elaborati Architettonici/Grafici” relativi alla Licenza Edilizia di Costruzione del 15/05/1970.

Dalla “Visura Storica” (Allegato N. 6) dell’immobile oggetto di pignoramento risulta una VARIAZIONE del 04/10/1991 (in atti dal 03/09/1998) che ha determinato l’attribuzione dell’attuale numero di subalterno (12) rispetto a quello precedente (6). E’ plausibile che tale VARIAZIONE abbia riguardato la suddivisione della precedente unità immobiliare in nuove unità immobiliari (comprehensive dell’immobile oggetto di pignoramento) con relativa assegnazione dei nuovi numeri di subalterni. Di tale VARIAZIONE, presente nella “Visura Storica”, non risulta alcuna richiesta di titolo abilitativo edilizio presso l’Ufficio Tecnico (Terzo e Quarto Settore) del Comune di Marano Marchesato (CS).

In data 03/11/2016, come già indicato, risulta presentata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la “Realizzazione di lavori di Manutenzione Straordinaria” del suddetto fabbricato acquisita dal Comune con Protocollo Generale N. 5644. Gli “Elaborati Grafici/Architettonici” allegati alla suddetta S.C.I.A. (Allegato N. 10) risultano conformi allo stato attuale del fabbricato. A seguito del suddetto intervento non risulta però disponibile, dalla documentazione recuperata presso l’Ufficio Tecnico (Terzo e Quarto Settore), la successiva domanda di rilascio del “Certificato di Agibilità”. I costi per la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) non sono facilmente quantificabili. La S.C.A., a seguito della “Realizzazione di lavori di Manutenzione Straordinaria”, è infatti da riferire all’intero fabbricato e presuppone sopralluogo e rilievo di tutte le unità



immobiliari presenti al fine di verificarne la corrispondenza con i titoli abilitativi edilizi.

11 RISPOSTA AL QUESITO N°9

Bene Immobile

La possibilità di vendita per lotti separati non è praticabile a giudizio del sottoscritto.

12 RISPOSTA AL QUESITO N°10

Non applicabile.

13 RISPOSTA AL QUESITO N°11

Dalle indagini eseguite non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati. Inoltre, come già indicato, l'immobile non è occupato e non risulta abitato presumibilmente da diversi anni.

14 RISPOSTA AL QUESITO N°12

Non applicabile.

15 RISPOSTA AL QUESITO N°13

Dalle indagini eseguite non sono stati rinvenuti;

- ✓ vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- ✓ diritti demaniali o usi civici;

In merito a vincoli o oneri di natura condominiale, il sottoscritto non ha potuto verificarne l'esistenza in quanto il Sig. _____ non è stato



presente al sopralluogo fissato per il 24/01/2022.

16 RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS

Il sottoscritto, stante l'assenza al sopralluogo del Sig. non è riuscito a contattare l'Amministratore del fabbricato alla data di presentazione della S.C.I.A. per la "Realizzazione di lavori di Manutenzione Straordinaria" del suddetto fabbricato ed acquisita dal Comune con Protocollo Generale N. 5644.

17 RISPOSTA AL QUESITO N°14

Relativamente ai beni immobiliari oggetto del pignoramento, al fine di valutare il più probabile valore di mercato "*Vpp*" il sottoscritto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo.

Con questo metodo si è individuato il valore del costo medio unitario del parametro più usato, praticato nel mercato locale e riferito ad immobili di medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale parametro, per tener conto di eventuali particolarità (comodi o scomodi) è stato poi moltiplicato per un coefficiente di merito.

Atteso quanto sopra, in considerazione che il più probabile valore di mercato (*Vpp*) altro non è che il valore nominale (*Vn*) arrotondato – per eccesso o per difetto – ad 1,0 Euro, questo è determinato attraverso la relazione

$$Vn = Cp \times Sc \times Cm$$

dove:

- *Cp*: costo del parametro più usato;



- *Sc*: superficie commerciale dell'immobile stimata sulla base delle indicazioni del P.R. n 138/98;
- *Cm*: coefficiente di merito;

Il parametro più usato per la compravendita di tali tipi di immobili è il metro quadrato (mq) il cui costo medio, per immobili di paragonabili caratteristiche, da indagini eseguite in loco, è stato quantificato in 750,00 Euro al mq riferito alla superficie commerciale.

L'entità del costo medio al metro quadrato è stata confrontata e validata attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (<http://www.agenziaentrate.gov.it/>) e riferite all'ultimo semestre pubblicato (1° Semestre 2021) (Allegato N. 11).

Tale consultazione, con riferimento ai seguenti parametri:

Provincia: COSENZA
 Comune: SPEZZANO DELLA SILA
 Semestre: 1 - 2021
 Fascia/zona: D1/Periferica/PERIFERICA - FRAZIONE PIANO MARANO, C.DA PASQUALI
 Destinazione: Residenziale

ha fornito il seguente valore di mercato (riferito alla superficie catastale):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	970	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	870	L
Box	NORMALE	335	435	L
Ville e Villini	NORMALE	690	980	L



Per quanto riguarda invece la determinazione del coefficiente di merito, sulla base delle considerazioni riportate, è stato attribuito un punteggio pari a 0,9. Sulla base di quanto esposto, è stato determinato il seguente Valore nominale, considerato che la superficie commerciale (S_c) è pari a circa 58,00 mq:

$$V_n = S_c \times C_p \times C_m = 58,00 \times 750,00 \times 0,9 = \mathbf{39150,00 \text{ Euro}}$$

Sulla base delle disposizioni ricevute con la formulazione del presente quesito, il precedente Valore nominale è ridotto forfettariamente del 15%. Di conseguenza, il Valore finale dell'immobile è:

$$V_f = V_n - 15\%(V_n) = \mathbf{33277,5 \text{ Euro}}$$

18 RISPOSTA AL QUESITO N°15

Per il bene immobiliari oggetto di perizia è fornito il seguente prospetto riassuntivo.

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
BENE IMMOBILE	
Identificazione Catastale	<p>N.C.E.U., Foglio 8, Particella 496:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sub. 12, Via Rosa Conforti N. 1, Piano: 2, Categoria A/3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 58 mq, Rendita Euro 155,45; <p>Dall'esito dei sopralluoghi effettuati, le superfici e la distribuzione degli spazi interni risultano leggermente difformi rispetto a quelle risultanti dalle planimetrie catastali. La proprietà indicata dalle visure catastali risulta corretta. E' necessario procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Il sottoscritto quantifica in via sommaria il costo dell'aggiornamento della planimetria catastale in Euro 600.00 (seicento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge.</p> <p>A seguito, in data 03/11/2016, di presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la "Realizzazione di lavori di Manutenzione Straordinaria" non risulta disponibile, dalla documentazione recuperata presso l'Ufficio Tecnico (Terzo e Quarto Settore), la successiva</p>



	domanda di rilascio del "Certificato di Agibilità". I costi per la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) non sono facilmente quantificabili. La S.C.A., a seguito della "Realizzazione di lavori di Manutenzione Straordinaria", è infatti da riferire all'intero fabbricato e presuppone sopralluogo e rilievo di tutte le unità immobiliari presenti al fine di verificarne la corrispondenza con i titoli abilitativi edilizi.
Ubicazione	Via Rosa Conforti N. 1, Comune di Marano Marchesato (CS)
Descrizione	E' un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato destinato (ad esclusione del piano seminterrato) a civile abitazione. Risulta composto da ingresso, cucina-salone, corridoio, N. 1 bagno, N. 1 camera da letto e balcone sul lato Ovest. La superficie commerciale (Sc) è pari a circa 58.0 mq.
Proprietà	(Diritto di Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data: 20/11/1991 Notaio: GIGLIO FRANCESCO Rep. N.: 10859 Trascrizione: 20/11/1991 Registro Particolare: 20516 Registro Generale: 24280
VALORE BASE STIMATO (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% come da richiesta del G.E.)	33277,5 Euro

19 CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico conferitomi si rassegna la presente relazione costituita da N. 27 pagine e N. 12 Allegati che ne costituiscono parte sostanziale ed integrante.

Il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza, 11/02/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vittorio GAGLIARDI

