

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 41/2019

Promossa da:

Contro: .

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Mariarosaria Savaglio**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il C.T.U.

Arch. Paola Signorelli



Ill.mo Sig.ra Dott.ssa M. Savaglio**Sezione Esecuzioni Immobiliari****TRIBUNALE DI COSENZA****INCARICO**

La sottoscritta C.T.U. Arch. Paola Signorelli, nata a Cosenza il 25/10/1979, residente in Amantea (CS) alla via Monte Amiata n. 10, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1394, veniva nominata il 31/12/2019 dal giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza dr.ssa G. Ianni nel procedimento esecutivo presso il Tribunale di Cosenza nella causa n° 41/2019 R.G.E., promossa da UNICREDIT SPA - PRIMA SPV SRL contro i sig.ri
data 15/01/2020, dopo aver prestato il rito di giuramento, mi veniva affidato il seguente incarico:

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 e 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).

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



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



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

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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 di 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 dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di 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 lo 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 c.p.c., 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

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e 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 ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.



Ricevuto l'incarico, ho immediatamente iniziato il lavoro di consulenza visionando prima di tutto il fascicolo d'Ufficio e più precisamente :

1. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a cura del Notaio Antonio Trotta con sede in Pavia del 14/05/2019;
2. l'Atto del pignoramento del 21/02/2019.
3. Ricorso per intervento di Agenzia delle Entrate del 28/10/2019

L'oggetto del pignoramento è:

1) Immobile sito in Dipignano (Cosenza) alla via Cappuccini, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Dipignano al foglio di mappa n. 2, particella n. 667, sub 2, cat. A/7, classe U, vani 10, rendita € 955,45;

In data 02/03/2020, fissai l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo all'immobile oggetto del procedimento in oggetto per il **20/03/2020**, previa comunicazione scritta alle parti e più precisamente:

1. con raccomandata n.153489418975 ho provveduto ad avvisare la sig.ra
2. con raccomandata n.153489418964 ho provveduto ad avvisare il sig.
3. con mail tramite posta certificata ho provveduto ad avvisare l'avv. I
(Identificativo messaggio: opec292.20200302124133.20829.322.2.69@pec.aruba.it).

A seguito del Decreto Legge n. 9 del 02/03/2020 e del D.L. n. 11 del 08/03/2020, relativi alle misure urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, sono stata costretta a rimandare il sopralluogo a data da destinarsi, dandone comunicazione alle parti.

In data 08/07/2020 invio comunicazione alle parti per un nuovo sopralluogo fissato per giorno 20/07/2020 e precisamente:

4. con raccomandata n.152753000320 ho provveduto ad avvisare la :
5. con raccomandata n.152753000331 ho provveduto ad avvisare il sig.
6. con mail tramite posta certificata ho provveduto ad avvisare l'avv. I
(Identificativo messaggio: opec292.20200708180431.32435.525.1.65@pec.aruba.it)

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



In seguito al sopralluogo di giorno 20/07/2020 è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato erroneamente identificato in catasto in via dei Cappuccini, mentre, in realtà, è sito in via Santa Maria Stozza. Ne è conseguito che l'immobile era a tutti gli effetti l'abitazione principale della sig.ra _____ eparata dal coniuge ' _____), occupata inoltre da minori.

Ho inviato quindi comunicazione al giudice Ianni sulla sussistenza dei presupposti di cui all'art. 54 ter d.l. 18/2020 (conv. in l. 27/2020) che, introdotto in sede di conversione dalla l. 27/2020, ha stabilito che:

– "al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore";

– che la sospensione ha inizio il 30 aprile 2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione del d.l. 18/2020) e termina il 30 ottobre 2020, senza necessità di un formale provvedimento di riassunzione degli interessati;

Il DPCM del 03/11/2020 e le ulteriori misure di contrasto epidemiologico fanno rinviare il termine di cui al suddetto art. DL 18/2020 (convertito in L. 27/2020) che fu prorogato al 30/06/2021.

L'ulteriore sopralluogo viene così fissato per giorno 21/09/2021 e precisamente:

7.con raccomandata n.150648904217 ho provveduto ad avvisare la sig.ra I _____

8.con raccomandata n.15064890423 ho provveduto ad avvisare il sig. _____

9.con mail tramite posta certificata ho provveduto ad avvisare l'avv. _____ ditore
(Identificativo messaggio: opec2951.20210906111410.28445.758.2.67@pec.aruba.it).

Il sopralluogo all'immobile è avvenuto così in data 21/09/2021, e la sottoscritta è stata accompagnata a visionare l'immobile dalla sig.ra _____ **(Documentazione per accesso agli immobili – Allegato 1).**

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



RISPOSTA AI QUESITI**Quesito n°1**

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 e 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).

La documentazione di cui all'art. 567, 20 comma c.p.c. si presenta completa.

La documentazione catastale è stata acquisita telematicamente tramite il portale <http://sister.agenziaentrate.gov.it/>; in particolare sono state estratte: la planimetria catastale, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la visura storica degli immobili. **(Vedi Allegato "2"- Documentazione catastale).**

L'immobile è di proprietà dei sig.ri:

.....

L'immobile è pervenuto ai succitati signori dalla società con sede in giusto Atto di compravendita a rogito notaio Viggiani Carlo con sede a

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



Cosenza del 10/01/2008 Rep. 72729/26103, trascritto il 15/01/2008 ai numeri 1661/1277 (**Vedi Allegato "3"- Atto di proprietà**).

Quesito n°2

predisponga, sulla base dei documenti in atto, 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 relazione notarile relativa all'immobile pignorato e alla visura ipocatastale aggiornata risultano le seguenti formalità (**Vedi Allegato "4"**):

Immobile sito in Dipignano (Cosenza) alla via Cappuccini, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Dipignano al foglio di mappa n. 2, particella n. 667, sub 2, cat. A/7, classe U, vani 10, rendita € 955,45;

1. TRASCRIZIONE nn. 1661/1277 del 15/01/2008 - Pubblico ufficiale Viggiani Carlo - Repertorio 72729/26103 del 10/01/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -

2. TRASCRIZIONE nn. 8218/5546 del 10/03/2006 - Pubblico ufficiale Viggiani Carlo - Repertorio 68346/22700 del 08/03/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - **TECNA 2003 S.R.L. C/**

EDILPERRI SNC DI PERRI ROBERTINO E PASQUALE (acquisto terreno identificato in catasto al foglio di mappa n. 2 p.lla 532 per la costruzione dell'immobile pignorato)

3. TRASCRIZIONE nn. 24995/12713 del 29/06/2005 - Pubblico ufficiale Viggiani Carlo - Repertorio 66535/21607 del 22/06/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -

... terreno identificato in catasto al foglio di mappa n. 2 p.lla 532 per la costruzione dell'immobile pignorato).

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1.** TRASCRIZIONE nn. 24784/12538 del 28/06/2005 - Pubblico ufficiale Viggiani Carlo - Repertorio 66534 del 22/06/2005 - CONVENZIONE EDILIZIA tra il Comune di Dipignano e i sig.ri ... per il piano di lottizzazione che

Arch. Paola Signorelli - Via Verona n. 14 - 87032 - AMANTEA (CS) -

arch.paolasignorelli@pec.it - arch.paolasignorelli@gmail.com - cell: 3473803531



interessa il terreno identificato in catasto al foglio di mappa n. 2 p.lla 532 alla località Laurignano per la costruzione dell'immobile pignorato

2. ISCRIZIONE n. 8219/1515 del 10/03/2006 - Pubblico ufficiale Viggiani Carlo - Repertorio 68347/22701 del 08/03/2006 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO – Unicredit Banca s.p.a. c/ T
3. ANNOTAZIONE nn. 22427/2909 del 04/07/2008 - Pubblico ufficiale Viggiani Carlo – Repertorio 72615/26011 del 19/12/2007 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA.
4. ISCRIZIONE n. 26791/4899 del 07/09/2009 – IPOTECA LEGALE A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 – ATTO AMMINISTRATIVO del 02/09/2009 Repertorio n. 5884/34 – EQUITALIA ETR S.P.A. C/
5. ISCRIZIONE n. 1059/109 del 12/01/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Cosenza del 08/11/2010 Repertorio n. 1803/2010 – B@NCA 24-7 S.P.A. C/
6. ISCRIZIONE n. 27941/3092 del 18/12/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Cosenza del 22/11/2011 Repertorio n. 2305/2015 – BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA C/
7. ISCRIZIONE n. 12027/1306 del 11/05/2018 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO dell' Agenzia delle Entrate del 08/05/2018 Repertorio n. 2821/3418 – AGENZIA DELLE ENTRATE C/ I
8. TRASCRIZIONE nn. 9194/7385 del 10/04/2019 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio n. 469 del 09/03/2019 – UNICREDIT S.P.A. C/ '

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

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



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, riferiti almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Per la corretta identificazione del bene sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cosenza, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa del bene. Non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni in quanto trattasi di beni urbani (**Vedi Allegato "2"- Documentazione catastale**).

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 (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;*

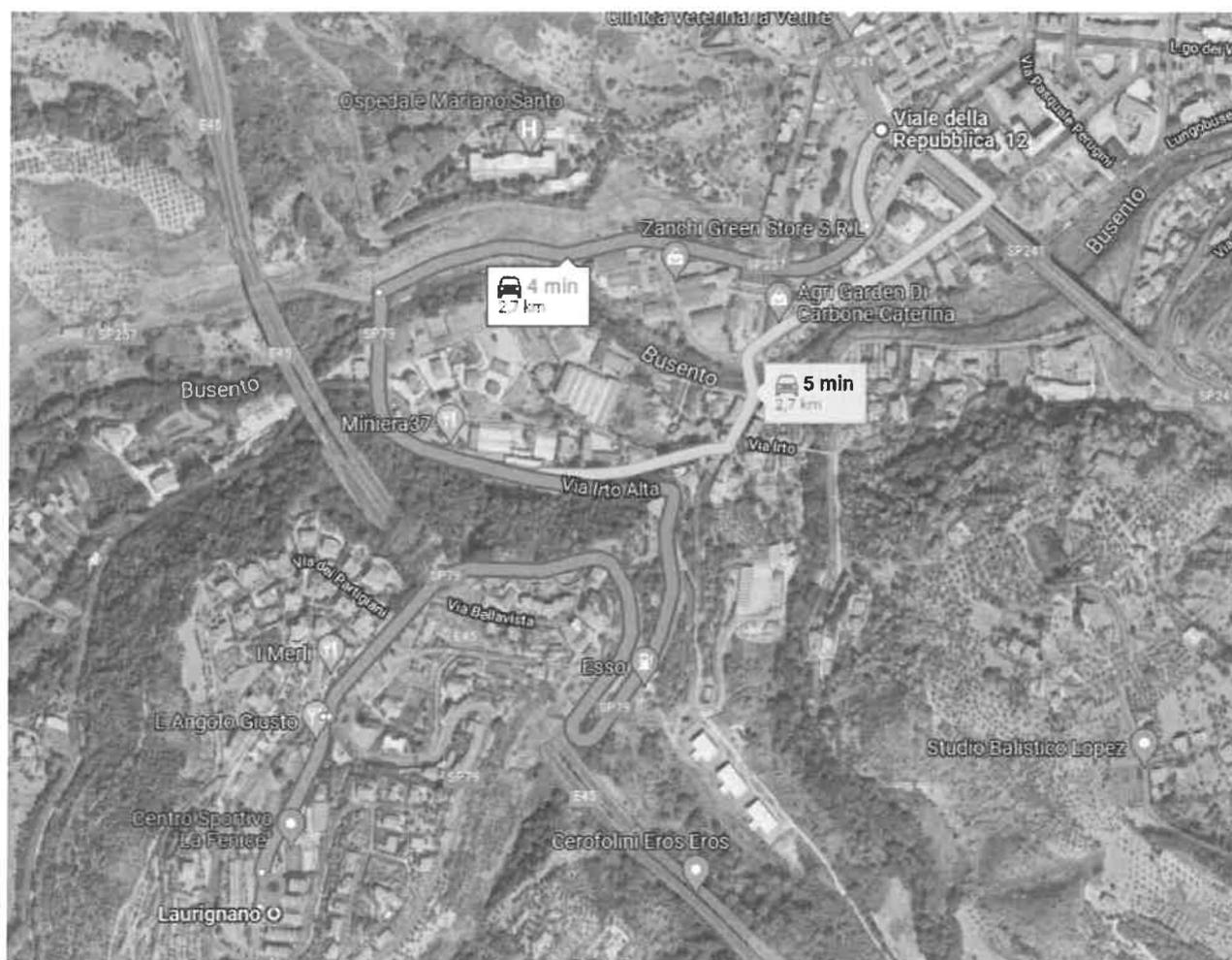
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel **Comune di Dipignano**, nella provincia di Cosenza, di 4.225 abitanti, situato su un declivio alla destra del torrente Iassa, nell'alta Valle del Crati, a 12 km da Cosenza. È composto da 6 frazioni principali: Dipignano Centro, Dipignano Doviziosi, Dipignano Basso, Tessano, Laurignano e Molino Irto. Il territorio ha un'altitudine minima di 243 metri s.l.m. e una massima di 1 175.

Nello specifico l'immobile è situato nella **frazione di Laurignano**, famoso per il Santuario Mariano, posto a 445 metri di altitudine a soli 3 km da Cosenza, e dedicato alla Madonna della Catena. Per quanto riguarda i trasporti pubblici si arriva a Laurignano con linea bus con partenza da Autostazione della città di Cosenza.

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



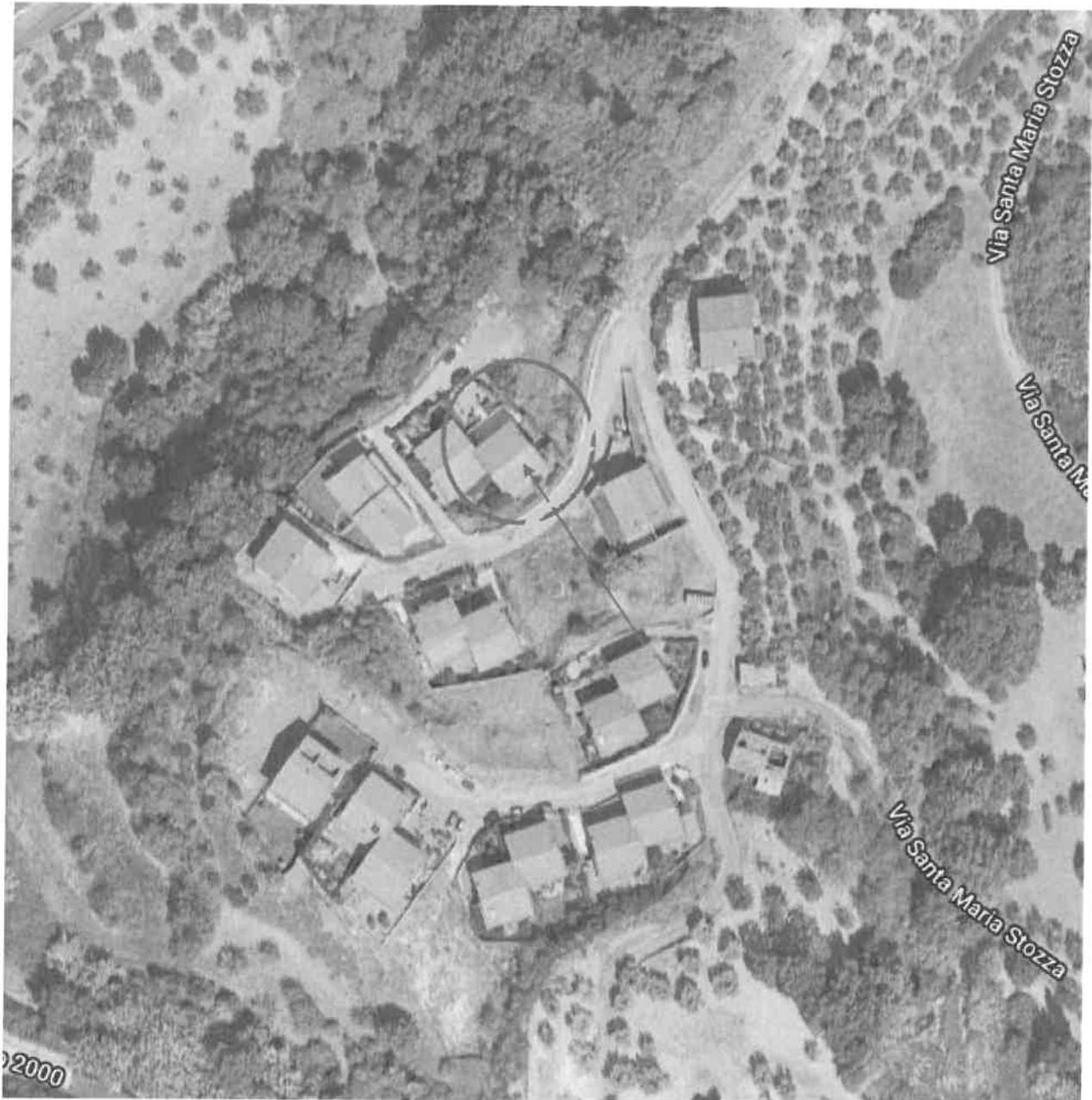


L'immobile in oggetto fa parte di un complesso di villini su due livelli costruito tra il 2005 e 2007 e si trova a circa 1,3 km dal centro di Laurignano, a 8 km dalla stazione ferroviaria della città di Cosenza e a circa 7 km dall'uscita autostradale di Cosenza. L'immobile fa parte di una lottizzazione approvata dal Comune di Dipignano, giusta convenzione stipulata con atto a rogito notaio Viggiani in Cosenza del 22/06/2005, rep. N. 66534, raccolta n. 2166. Sulla scorta della lottizzazione la costruirà un complesso residenziale denominato "L'ASSUNTA" composto da 25 porzioni immobiliari abitative del tipo villetta singola e/o bifamiliare. La strada Santa Maria della Stozza serve tutto il complesso residenziale, nella figura seguente viene evidenziato in giallo il percorso di accesso all'immobile oggetto del pignoramento.

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531





Il fabbricato in oggetto ricade in zona a destinazione residenziale e dista 600 m dal centro commerciale della frazione di Laurignano dotata di supermercati, negozi al dettaglio, farmacie, scuole.

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –
arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531





Fig. 1 - Prospetto laterale



FIG. 2 - Ingresso da Via Santa Maria della Stozza

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531





Fig. 3 - Cortile retrostante

L'immobile è sito in via Santa Maria della Stozza, e non come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento in Via Cappuccini, ed è parte di una villetta bifamiliare con accesso indipendente dall'annessa corte esclusiva, posta sui lati nord, sud ed est. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna ed una esterna. I due livelli, in planimetria catastale sono indicati come seminterrato e piano terra, ma il piano terra è al di sotto del livello della strada Santa Maria della Stozza, come evidenziato in **fig 1** e il piano seminterrato è al di sopra dell'accesso reale della villetta. I due livelli sono così costituiti:

- Un piano seminterrato destinato a zona giorno con cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e lavanderia; ha due lati aperti a est e a nord, e due lati chiusi a ovest (con altra villetta) e a sud con terrapieno;
- Un piano terra con nr 4 camere da letto, un bagno, un guardaroba, un salotto; ha tre lati aperti e un solo lato chiuso a ovest con altra villetta.

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



Alla villetta si accede attraverso un cancello scorrevole carrabile e un cancelletto pedonale entrambi in metallo. L'unità immobiliare possiede un cortile antistante con alberature e aiuole, un cortile retrostante in parte pavimentato e in parte sistemato a giardino confinante con muro di contenimento della via Santa Maria della Stozza.

L'unità immobiliare destinata a residenza possiede le seguenti caratteristiche: struttura portante di cemento armato, solai in latero-cemento, muri divisorii interni di laterizio e cartongesso, muri di tamponatura in laterizio, le pareti esterne sono trattate con pittura, infissi esterni in legno a taglio termico con persiane in legno della stessa essenza, pavimentazione e rivestimenti interni in gres. La copertura è a due falde inclinate con tegole in laterizio.

In particolare **l'unità immobiliare** consta di:

Piano seminterrato (h = 3,00 M)

- un ampio soggiorno/cucina in ingresso di superficie pari a mq 65,45 a cui si accede tramite n. 2 porte finestrate a nord;
- un bagno di mq 5,75 dotato di wc, lavabo e doccia, con finestra alta;
- una lavanderia collegata al bagno di mq 2,65 con vaschetta e lavatrice non finestrata con caldaia; lo sbocco della caldaia è esterno su piccolo viale a ovest;
- una dispensa di mq 5,73 ricavata in parte nel sottoscala;
- disimpegno di mq 5,70

Piano primo (h = 2,80 M)

- una camera da letto di mq 20,49 con finestra sul lato sud;
- una camera da letto di mq 18,45 con balcone sul lato sud con guardaroba di mq 7,77;
- camera da letto di mq 15,22 con finestra sul lato nord;
- camera da letto di mq 14,70 con balcone sul lato nord;
- un salotto di mq 34,65 con balcone sul lato sud;
- Un bagno di mq 9,80 con finestra sul lato est;
- corridoio di 8,60 mq

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



Le superfici:

- Superficie utile netta: 214,96 mq
- Superficie lorda: (piano terra = 96,50 mq + piano primo = 154,30) = **MQ 250,80**
- Superficie balconi= 4,68 mq + superficie terrazza 120,45 mq = superficie omogeneizzata: **mq 17,51**
- Superficie cortile pavimentato antistante lato nord : mq 111,20 superficie omogeneizzata (10%) **mq 11,12**
- Superficie cortile pavimentato retrostante con scala esterna di accesso al piano terra e scala sul lato ovest : mq 48,12 superficie omogeneizzata (10%) **mq 4,81**
- Superficie giardino retrostante lato sud: mq 90,38 = superficie omogeneizzata (10%) **mq 9,03**

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE MQ 293,27

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottime poiché l'abitazione presenta aperture in tutte le stanze con un discreto orientamento: risulta infatti chiusa sul lato sud-ovest ma aperta sui lati est, nord e sud.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento tramite camino posto in soggiorno, caldaia posta nella lavanderia del seminterrato con radiatori in alluminio in ogni stanza, mentre il condizionamento non è presente. Le rifiniture quali pavimentazione, rivestimento e tinteggiatura, sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma ai sensi della D.lgs 37/08 **(Vedi allegato "5"- Documentazione fotografica).**

L'immobile presenta, nel cortile antistante, delle disconnessioni nella muratura di recinzione dovute probabilmente a cedimenti del terreno che si sarebbero manifestati dopo l'acquisto dell'immobile. C'è da precisare che l'immobile è stato costruito in zona non vincolata dal Piano di Assetto Idrogeologico ma allo stato attuale presenta alcune lesioni nelle strutture verticali dovute probabilmente ad un leggero abbassamento del piano fondazioni, necessita comunque di sopralluogo attento da parte di ingegnere strutturista. **(Vedi allegato "6"- Documentazione fotografica lesioni).**

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



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 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;

In merito alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, si può asserire che i dati indicati nel pignoramento sono erronei **solo relativamente alla toponomastica** (come già esposto l'immobile è sito in via Santa Maria della Stozza e non in via Cappuccini), ma consentono l'individuazione del bene.

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;

L'unità immobiliare, non presenta mancanze nella documentazione catastale in quanto sono stati prodotti l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale. L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo da me effettuato, risulta essere **non conforme** alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio in quanto:

1. Il piano seminterrato, in planimetria catastale indicato con la destinazione d'uso di cantina e legnaia, è attualmente destinato a zona giorno comprensiva di cucina, pranzo, salotto, wc, dispensa, lavanderia;
2. Al piano terra, nel vano dedicato al soggiorno, è stata inserita tramezzatura per la realizzazione di una nuova camera da letto; uno dei due bagni è stato invece utilizzato come guardaroba a servizio della camera padronale.
3. Il cortile antistante è stato modificato con la creazione di un grande terrazzo a cui si accede tramite scalinata centrale dal cancello di ingresso. Ciò non è riportato nella planimetria catastale;

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



4. Un pilastro risulta ruotato;

5. Al piano seminterrato inserimento di nuova finestra;

Dette modifiche necessitano di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio con esatta rappresentazione planimetrica: le spese per la redazione di elaborato di variazione ammontano a €450,00 comprensive di compenso tecnico. ***(Vedi allegato "7"- Confronto tra planimetria attuale e catastale)***

Quesito n° 7

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Dipignano risulta essere il Piano Regolatore. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel vigente P.r.g. ai sensi dell'Art.20 in zona RC1 - Zone di espansione residenziale.

Sono zone pressoché inedificate e localizzate principalmente nelle immediate vicinanze dei nuclei consolidati dei Centri Storici e delle frazioni. In queste aree l'intervento edilizio diretto (singola concessione) dovrà essere preceduto da un piano particolareggiato o da un piano di lottizzazione convenzionata il tutto nelle forme di legge ed in esecuzione del disposto del Regolamento Edilizio. L'unità minima di intervento non potrà mai essere inferiore al comparto così come definito nella tavola delle Unità Urbane o comunque a 10.000 mq. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di promuovere appositi Piani di Utilizzazione Urbanistica, nell'ipotesi che l'eccessiva frantumazione della proprietà fondiaria non consenta una valida organizzazione urbanistica del comparto attraverso i normali strumenti esecutivi. Il P.R.G.C., in dette zone, definisce la viabilità principale che, a meno di piccoli spostamenti in asse da definirsi in sede di progettazione esecutiva, è invariabile e vincolante; i piani attuativi definiranno la viabilità secondaria di servizio ai singoli lotti pubblici o privati, che comunque non potrà mai avere, di norma, sezione inferiore ai 8 ml oltre i marciapiedi, gli spazi per la sosta ed il parcheggio, nonché tutti gli altri parametri come per legge.

Potranno essere inglobate nel comparto da lottizzare anche eventuali aree destinate a servizi sempre che le stesse siano direttamente contigue alla zona da lottizzare, in tal caso comunque l'indice territoriale dovrà essere riferito alla sola zona edificabile per come individuate nelle planimetrie di piano. La ripartizione delle aree destinate a servizi può essere modificata al suo interno qualora venga dimostrato che alcuni servizi non sono necessari nel comparto interessato, resta sempre comunque invariabile ed inderogabile la quantità complessiva (30 mq/ab.) di

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



standard da attribuire alla zona interessata. La normativa di seguito definita nel dettaglio completa la disciplina di zona:

It (indice terr.) = 0,60 mc/mq

H (altezza max.) = 7,5 ml

N (numero piani) = 2 + mansarda o seminterrato

Df (distanza tra le fronti) = 10 ml

De (distanza dai confini) = 5,00 ml

pp (parcheggi privati) = 1 mq/10 mc

Ds (distanza dal filo stradale) = 5,00 ml

L'immobile fa parte di una lottizzazione approvata dal Comune di Dipignano, giusta convenzione stipulata con atto a rogito notaio Viggiani in Cosenza del 22/06/2005, rep. N. 66534, raccolta n. 2166. Sulla scorta della lottizzazione la soc. _____ costruì un complesso residenziale denominato "L'ASSUNTA" composto da 25 porzioni immobiliari abitative del tipo villetta singola e/o bifamiliare.

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 di 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 dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



specificando il costo per il conseguimento del titolo di 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 lo ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

La sottoscritta CTU ha richiesto in data 20/01/2020 a mezzo mail pec appuntamento per poter accedere agli atti relativi all'immobile oggetto di pignoramento senza aver ricevuto risposta; a seguito di emergenza epidemiologica legata al virus COVID-19 ha poi annunciato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico in data 21/09/2020, in cui il Responsabile era assente. A seguito di numerose telefonate la sottoscritta riesce ad accedere in Ufficio in data 30/09/2021, data in cui il responsabile comunica che gli elaborati relativi all'immobile risultano irreperibili e che inoltrerà al CTU attestato di irreperibilità della pratica. A seguito di consegna dell'atto notarile di proprietà la sottoscritta CTU viene a conoscenza che il fabbricato oggetto di pignoramento fa parte della categoria 2A della Lottizzazione e non, come erroneamente comunicato dal Responsabile, quella 1A. La sottoscritta comunica quindi a mezzo pec del 15/11/2021 le nuove informazioni e chiede la consegna degli elaborati relativi alla tipologia 2A. Dopo diversi solleciti del 17/12/2021 e del 07/01/2022 la sottoscritta può solo riferire che, a seguito delle informazioni contenute nell'atto di proprietà, il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla società ' con sede in Cosenza alla frazione Sant'Ippolito, contrada Cristarello, P.IVA 02544720788, giusto Permesso di Costruire n. 24, pratica edilizia n.34, protocollo n. 5616, rilasciato dal Comune di Dipignano in data 15/09/2005 relativamente ai fabbricati 2A e 2B (***Vedi allegato "7"- Planimetria allegata alla lottizzazione "L'Assunta"***).

Attualmente gli elaborati facenti parte del Permesso di Costruire su elencato, e cioè le piante, le sezioni e i prospetti e la relazione tecnica, non sono mai stati consegnati al CTU quindi non è stato possibile, visionare gli elaborati grafici depositati riguardanti la costruzione del fabbricato e verificarne quindi la conformità urbanistica e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

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

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



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;

In considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche del bene oggetto di stima deve ritenersi non ipotizzabile alcun frazionamento dell'immobile e delle sue pertinenze ai fini di una scomposizione funzionale.

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 c.p.c., 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;*

L'immobile risulta totalmente pignorato. Il bene pignorato risulta, per come sopra descritto, appartenente a

- f
- l

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*

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



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;

Al momento del sopralluogo, l'appartamento è occupato dalla signora _____, (esecutata) _____ e dai figli della stessa. L'immobile è pervenuto alla suddetta in virtù di Atto di compravendita a rogito notaio Viggiani Carlo con sede a Cosenza del 10/01/2008 Rep. 72729/26103, trascritto il 15/01/2008 ai numeri 1661/1277, quindi antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

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 sopradescritto è occupato dal coniuge separato. **(Vedi allegato "8"- provvedimento di assegnazione della casa coniugale).**

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;*

Sull'immobile non gravano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né livelli e usi civici, né diritti demaniali. Il fabbricato, per come dichiarato dalla

non è costituito in Condominio, non ha un Amministratore né regolamento di condominio. Sull'atto di Compravendita con cui gli esecutati hanno acquistato l'immobile, tuttavia, ne è indicata l'esistenza, insieme alle tabelle millesimali, e più specificatamente, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali sono contenute nell'allegato B al rogito del 20/12/2007 repertorio n. 72638, raccolta n. 26033, registrato a Cosenza il 04/01/2008 al n. 98, serie 1T.



Quesito n° 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;

L'immobile non ha vincoli e oneri di natura condominiale.

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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e 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;

Nel complesso, dopo un'attenta analisi dello stato di conservazione dell'immobile, si può affermare che il fabbricato ha un buono stato di conservazione. L'immobile presenta, nel cortile antistante, delle disconnessioni nella muratura di recinzione dovute probabilmente a fenomeni franosi che si sarebbero manifestati dopo l'acquisto dell'immobile, l'immobile è stato costruito in zona non vincolata dal Piano di Assetto Idrogeologico ma allo stato attuale presenta alcune lesioni nelle strutture verticali dovute probabilmente ad un leggero abbassamento del piano fondazioni.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell' immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari** della zona.

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



2. Controllando tale risultato mediante l'utilizzo della **banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio**;
3. Controllando nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (**sulla base dei canoni di locazione**);

1. Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- La pezzatura dell'immobile e la zona in cui ricadono gli immobili
- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nella Provincia di Cosenza.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposti i seguenti dati:

- Ubicazione dell'immobile;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.
- Epoca di costruzione

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

1. Nome agenzia: '

Indirizzo: '

Valutazione: € 958/mq

2. Nome agenzia: I

Indirizzo: \

Valutazione : € 805,55/mq

3. Nome agenzia: '

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



Indirizzo: '
Valutazione : € 634/mq

VALORE MEDIO € 799/MQ

Superficie lorda commerciale = 293,27 mq
mq 293,27 x € 799/mq = € 234.322,73



2. Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello

statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

Si precisa che il calcolo della superficie commerciale del bene in oggetto è stato effettuato tenendo conto delle disposizioni inserite nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



Immobiliare che codifica i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore di massimo 50 cm) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento (balconi e terrazze) e di servizio (cantine, box).

In particolare per i balconi e le terrazze, la superficie si misura fino al contorno esterno nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. Per quanto riguarda la superficie scoperta, come giardini, si misurano fino al confine della proprietà nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e fino al 2% per superfici eccedenti detto limite.

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni con destinazione residenziale in provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Dipignano, nella zona OMI: E1 in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 780 €/mq ed un valore max di 1100 €/mq**.

Essendo buono lo stato di conservazione dell'immobile, essendo presenti finiture di qualità ed essendo l'unità immobiliare non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore medio di riferimento € 940/MQ.

Superficie lorda commerciale = 293,27 mq

mq 293,27 x € 940/mq = € 275.673,80

3.Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE valore €/mq :3,35 €/mq (valore medio OMI)

VALORE DI LOCAZIONE : 3,35 €/mq x 293,27 mq = € 982,45 = € 980,00

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile Rm lordo = € 980/mese
2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4\%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{\text{netto annuo}}}{r} = \frac{(\text{€ } 980 \times 12)}{0,04} = \text{€ } 294.000,00$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE n. 41/2019

Riepilogando quindi i risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

1. Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle **Agenzie Immobiliari: € 234.322,73**
2. Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' **Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 275.673,80**
3. Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i **canoni di locazione: € 294.000,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta: **€ 267.998,84**

Procedendo poi all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti avremo: **€ 267.998,84 - 15% = € 227.799,02**

Effettuando gli opportuni arrotondamenti si può affermare che il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, al fine della determinazione del prezzo base di vendita, è

€ 227.800,00

Fermo restando dunque a giudizio della sottoscritta il valore degli immobili così come espresso precedentemente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



La presente relazione, previo contestuale invio della stessa ai debitori, ai creditori procedenti, viene depositata in originale in Cancelleria completa dei relativi allegati.

IL C.T.U.

Arch Paola Signorelli

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



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.

QUESITO N. 15- ESECUZIONE IMMOBILIARE N.41/2019

LOTTO UNICO

Immobile sito in Dipignano (Cosenza) alla via Santa Maria Stozza, costituito da un piano terra e primo cortile pavimentato in ingresso e giardino retrostante, facente parte di un complesso di villini bifamiliari. L'immobile costruito nel 2005 si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione. L'accesso all'immobile è garantito da strada che si diparte dalla via Santa Maria della Stozza e non come erroneamente indicato in via Cappuccini L'immobile possiede ingresso indipendente con cancello carrabile e pedonale. L'immobile è dotato di scale interne ed esterne.

DATI CATASTALI

- Comune **Dipignano**
- Indirizzo **Via Santa Maria della Stozza**
- Particella **667** - Foglio **2** - Subalterno **2**
- Piano **terra e primo.**
- Categoria **A/7** - Classe **U**
- Consistenza catastale **10 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale € **955,45**

Intestazione:

-
-

Valutazione: sulla piena proprietà

COMPUTO SUPERFICI

L'immobile si articola nel seguente modo: I due livelli sono così costituiti:

- Un piano seminterrato destinato a zona giorno con cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e lavanderia; ha due lati aperti a est e a nord, e due lati chiusi a ovest (con altra villetta) e a sud con terrapieno;
- Un piano terra con nr 4 camere da letto, un bagno, un guardaroba, un salotto; ha tre lati aperti e un solo lato chiuso a ovest con altra villetta.

Le superfici:

- Superficie utile netta: 214,96 mq*

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531



•Superficie lorda: (piano terra = 96,50 mq + piano primo = 154,30) = MQ 250,80

•Superficie balconi= 4,68 mq + superficie terrazza 120,45 mq = superficie omogeneizzata: mq 17,51

•Superficie cortile pavimentato antistante lato nord : mq 111,20 superficie omogeneizzata (10%) mq 11,12

•Superficie cortile pavimentato retrostante con scala esterna di accesso al piano terra e scala sul lato ovest : mq 48,12 superficie omogeneizzata (10%) mq 4,81

•Superficie giardino retrostante lato sud: mq 90,38 = superficie omogeneizzata (10%) mq 9,03

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE MQ 293,27

STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE : Occupato da coniuge separato con minori

PROBLEMATICHE: Elaborati grafici non consegnati dall'ufficio tecnico del Comune. Non conforme a planimetria catastale, necessita aggiornamento.

Prezzo base : € 227.800,00

Allegati:

1. Documenti per accesso agli immobili
2. Documenti catastali (estratto di mappa, planimetria catastale, visura catastale storica)
3. Atto di proprietà
4. Ispezione ipocatastale
5. Documentazione fotografica
6. Documentazione fotografica lesioni
7. Planimetria Lottizzazione - Planimetria immobile, attuale e catastale, confronto
8. Provvedimento di assegnazione casa coniugale

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – arch.paolasignorelli@gmail.com – cell: 3473803531

