

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIUSI IANNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 43/2017+55/2017
R.G.E.

promosso da: [REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]

Creditore Intervenuto: [REDACTED]

Creditore Intervenuto: [REDACTED]

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cosenza 20/12/2018

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Ing. Valeria Trotta

Ing. Valeria Trotta
Via G. Sambiase n°15
87100, Cosenza
tel. 3489974673-3388864354
valeria.trotta.f93255@ingpec.eu



INDICE

INDICE	1
1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 ACCERTAMENTI INIZIALI.....	6
2.2 ACCESSO AI LUOGHI.....	7
3. RISPOSTE AI QUESITI	8
QUESITO 1	8
QUESITO 2	11
QUESITO 3	13
QUESITO 4	15
QUESITO 5	19
QUESITO 6	19
QUESITO 7	20
QUESITO 8	22
QUESITO 9	23
QUESITO 10	24
QUESITO 11	24
QUESITO 12	25
QUESITO 13	25
QUESITO 13 BIS	25
QUESITO 14	26
QUESITO 15	29
4. CONCLUSIONI	30

ALLEGATI

- Allegato 1*: Convocazione Sopralluogo;
- Allegato 2*: Verbale di Sopralluogo;
- Allegato 3*: Elaborati grafici;
- Allegato 4* Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5*: Visure Catastali per Immobile ;
- Allegato 6* : Planimetria Catastale;
- Allegato 7* : Estratto di Mappa;
- Allegato 8*: Documentazione acquisita presso gli uffici comunali;
- Allegato 9*: Documentazione fotografica;
- Allegato 10*: Certificazione Agenzia delle Entrate;
- Allegato 11*: Quotazione Immobiliare;
- Allegato 12* : Foglio Riassuntivo;
- Allegato 13*: Documentazione attestante invio della relazione alle parti;



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Valeria Trotta, nata a Cosenza il 01/04/1981, domiciliata in Cosenza alla via G. Sambiasi n. 15, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 5159 sez. A settore Civile e Ambientale industriale dell' Informazione ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 4414.

Avendo la sottoscritta ricevuto in data 05/09/2018 nomina di Consulente Tecnico D'Ufficio dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Giusi Ianni nei procedimenti di espropriazione immobiliare n.43/2017+55/2017, riguardante la stima dell' immobile e terreno siti nel Comune di Zimpano, c.da Malavicina (oggi Vale Europa):

- Immobile: Foglio 9 p.lla 143 sub. 5 (piano terra, primo e secondo) e annessa corte dipertinenza;
- Terreno: Foglio 9 p.lla 141 uliveto

La sottoscritta si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Il giudice dell'esecuzione affidava all'esperto estimatore i seguenti QUESITI:

Quesito 1.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente tutti gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Quesito 2.

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



Quesito 3.

Acquisisca,, ove non depositato, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile 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;

Quesito 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 (lavatoio, 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 all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito 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'identificazione del bene;*
- c) Se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Quesito 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;

Quesito 7.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito 8.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato



disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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 dell'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.

Quesito 9.

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

Quesito 10.

Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Quesito 11.

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

Quesito 12.

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



Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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. 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 x vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Quesito 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.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1 ACCERTAMENTI INIZIALI

Alla fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, sono state condotte specifiche indagini presso:

- a) Comune di Zumpano (CS) in data 18/10/2018
Documentazione richiesta:
 - Documentazione inerente la situazione urbanistica dell'immobile
 - Richiesta indicazione corretta toponomastica
- b) Comune di Zumpano (CS) in data 14/11/2018
Documentazione acquisita:
 - Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 17 del 25/10/2018 rilasciato dal Responsabile del Area Tecnica.
 - Certificazione corretta toponomastica prot. 5210 del 14/11/2018
- c) Comune di Zumpano (CS) in data 24/10/2018
Documentazione acquisita:
 - Elaborati progettuali per copie presso Fotocopisteria (Cosenza)
- f) Comune di Zumpano (CS) in data 24/10/2018
 - Consegna Elaborati progettuali originali presso il Comune.
- g) Comune di Zumpano (CS) in data 02/11/2018
Documentazione acquisita:
 - Attestato Vincoli Inibitori prot 4981 del 02/11/2018
- h) Agenzia del territorio - N.C.E.U. in data 27/09/2018
Documentazione acquisita:
 - Visure storiche per immobile
 - Estratto di Mappa
 - Planimetria catastale immobile
 - Ispezione Ipotecaria
- e) Ufficio Territoriale di Cosenza in data 05/10/2018
Documentazione richiesta:
 - Richiesta certificato di locazione per terreno e immobile
Documentazione acquisita:
 - Rilascio Attestazione assenza contratto locativo o simile



2.2 ACCESSO AI LUOGHI

L'inizio delle operazioni peritali, come comunicato alle parti con raccomandata A/R e tramite (PEC), veniva fissato per il giorno 09/10/2018 alle ore 10,00. Il Sig.ri [REDACTED] ricevevano la comunicazione come riportato negli allegati. La sottoscritta provvedeva ad inviare comunicazione per il sopralluogo anche ai creditori intervenuti come riportato in allegato (Allegato n. 1 – Convocazione sopralluogo).

Il giorno 09/10/2018 come dal verbale di sopralluogo (Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo) la sottoscritta accedeva ai luoghi oggetto di causa, sul posto erano presenti la signora [REDACTED], mentre il signore [REDACTED] per motivi di lavoro non era presente, era inoltre presente il signore [REDACTED], amico di famiglia, che prendeva parte al sopralluogo per qualche ora, ed in seguito nel corso delle operazioni peritali comunica di dover abbandonare i luoghi per motivi personali.

Nel corso del sopralluogo, sono stati attentamente esaminati i luoghi ed acquisite le informazioni ritenute utili per gli accertamenti richiesti; si è inoltre eseguito il rilievo metrico dei luoghi ed effettuate le necessarie fotografie per l'espletamento dell'incarico. La sottoscritta ha inoltre stilato il verbale di sopralluogo, controfirmato dal sig.ra [REDACTED] (Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo). E' importante specificare che la sottoscritta prima accedeva al piano terra del edificio, visionando i luoghi, ma per accedere al piano primo e in seguito al piano sottotetto, la sottoscritta utilizzava una scala collocata in un vano collegato all' appartamento ma che non risulta di proprietà degli esecutati, e quindi non soggetto a pignoramento. E' importante spiegare che i beni oggetto di causa sono collegati attraverso una porta ad altro immobile di proprietà di altra ditta, ma i beni costituiscono difatto un'unica unità immobiliare utilizzata dagli esecutati. Quindi l'immobile oggetto di causa non ha scala di accesso ai piani superiori, perché tale scala è collocata nei vani non soggetti a procedimento e di proprietà di altra ditta.

In oltre la sottoscritta ha preso visione del terreno oggetto di pignoramento e che allo stato attuale viene usato come corte.



Nei giorni successivi sono state esaminate tutte le informazioni raccolte confrontandole con quanto indicato negli atti processuali e con la situazione reale; inoltre, sulla base dei dati metrici rilevati durante le fasi di accesso ai luoghi, si è provveduto alla stesura degli elaborati grafici dell'immobile riportanti l'effettiva composizione dei beni. (Allegato n. 3 – Elaborati grafici)

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1 - Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente tutti gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Il Certificato notarile sostitutivo del certificato storico – ipotecario e catastale ventennale, a firma del Notaio Luigi De Santis, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], presente nella documentazione in atti, contiene tutte le informazioni riguardanti le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, la storia ipotecaria e l'elenco delle formalità, iscrizioni e trascrizioni, relativo all'immobile pignorato effettuate nei ventenni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Da cui risulta:

- Appartamento di tipo popolare in Contrada Malavicina, sviluppatosi tra piano terra, primo e secondo, composto da 5 (cinque) vani catastali, censito in catasto al foglio 9 Particella 143 sub 5;
- Terreno censito in Catasto al foglio 9 particella 141 di are 1.90



Situazione catastale attuale:

Catasto fabbricati del Comune di Zumpano:

foglio 9 particella 143 sub 5 , Contrada Malavicina n. 53 piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 5 R.C.E. 134,28.

Catasto terreni del comune di Zumpano:

foglio 9 , particella 141, uliveto, classe 2 ara 1,90, R.D.E. 0.59 R.A.E. 0,44

L'immobile sopradescritto figura in proprietà di:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
- [redacted] nata a [redacted]

Per la piena proprietà in regime di comunione dei beni;

L'immobile risulta libero di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio De Santis Luigi del 24 giugno 2004, Rep. 18367, iscritta il 28 giugno 2004 ai numeri 17485 R.G. e 2525 R.p. a favore di [redacted] con sede in Cosenza e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.
- Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio De Santis Luigi del 3 agosto 2006, Rep. 25476, iscritta il 07 agosto 2006 ai numeri 27181 R.G. e 5497 R.P. a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 3 ottobre 2016 ai numeri 23181 R.G. e 2571 R.P. a favore di “[redacted]” con sede in [redacted] e a carico di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la piena



proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ sul appartamento di cui trattasi.

- Pignoramento immobiliare trascritto il 21 febbraio 2017 ai numeri 4523 R.G. e 3643 R.P. in favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] dicembre [REDACTED] per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Dal certificato ipotecario ventennale, redatto dal Notaio Luigi De Santis, che fa riferimento alla posizione dell'immobile pignorato e che la scrivente CTU ha verificato con esito positivo, da cui risulta:

Che il terreno su cui insiste l'appartamento oggetto del pignoramento ed il terreno erano di proprietà di:

- [REDACTED] deceduta il [REDACTED] e lasciando a sé superstiti quali eredi i figli [REDACTED] (successione del [REDACTED].)

- [REDACTED] è deceduto il [REDACTED] aprile del [REDACTED] lasciando a se superstiti ed eredi [REDACTED] (successione del 04/10/96 al numero 87 volume 694, trascritta il 30 maggio 1998 ai numeri 11038 R.G. e 8924 R.P.)

- [REDACTED] deceduto il 7/10/1997 lasciando a se superstite [REDACTED] (successione del 20/12/1999 al numero 1827 volume 460, trascritta il 30 ottobre 2008 ai numeri 44324 R.G. e 34477 R.P.)

- [REDACTED], con atto di compravendita del notaio Gissona Leucio del 20 dicembre 2001 Rep 238846 trascritto il 9 gennaio 2002 ai numeri 523 R.G. e 480 R.P. hanno venduto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa che per l'appartamento è stato stipulato atto di costituzione di vincolo per Notaio De Santis Luigi del 17 novembre 2009, Rep 32560, trascritto il 23



novembre 2009 ai numeri 37268 R.G. e 26406 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Non si rileva alcuna mancanza o inidoneità della documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 cpc che, quindi, risulta essere esaustiva. In particolare, esistono le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell'esecutato, nonché la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda, la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate nel Certificato notarile sostitutivo del certificato storico ventennale, allegato agli atti di causa, è stato ulteriormente verificato con i dati riportati nelle Ispezioni ipotecarie, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 27/09/2018 (Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie).

Quesito 2 - Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

Sulla base delle indagini e delle Ispezioni Ipotecarie da me effettuate (Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie), si rileva che l'immobile e il terreno pignorato, dal 18/12/1990 al 26/09/2018 è stato soggetto alle seguenti formalità:

• **Immagine Comune di Zumpano, sezione urbana, foglio 9 particella 143 sub.5:**

• **Terreno Comune di Zumpano , sezione terreni, foglio 9 particella 141**

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio De Santis Luigi del 24 giugno 2004, Rep. 18367, iscritta il 28 giugno 2004 ai numeri 17485 R.G. e 2525 R.p. a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio De Santis Luigi del 3 agosto 2006, Rep. 25476, iscritta il 07 agosto 2006 ai numeri 27181 R.G. e 5497 R.P. a favore di [REDACTED]



██████████, con sede in ██████████ e contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno, Ipoteca Giudiziale iscritta il ██████████ ai numeri 23181 R.G. e 2571 R.P. a favore di “██████████ ██████████” con sede in ██████████ e a carico di ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per la piena proprietà della quota di ½ sul appartamento di cui trattasi.

Pignoramento immobiliare trascritto il 21 febbraio 2017 ai numeri 4523 R.G. e 3643 R.P. in favore di ██████████, con sede in ██████████ e contro ██████████ nato ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno.

Relativamente l'immobile oggetto di causa risulta:

COSTITUZIONE DI VINCOLO per Notaio De Santis Luigi del 17 novembre 2009, Rep 32560, trascritto il 23 novembre 2009 ai numeri 37268 R.G. e 26406 R.P. a favore di ██████████ con sede in ██████████ e contro ██████████ ██████████ per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Risulta inoltre che con delibera della giunta ██████████ ██████████ del 22 settembre 2003, numero 699 sono stati approvati gli avvisi pubblici relativi alla disciplina dei concorsi per l'ottenimento della concessione di contributi in conto capitale per l'acquisto o il recupero della prima casa.

██████████ hanno fatto istanza di partecipare a detto concorso. Ai sensi delle leggi Regionale 22 Maggio 2002 n. 23 art. 6 comma 10, e 29 luglio 2003, n 14 è stata confermata la promessa al comparante sig. ██████████ ██████████ di un contributo in conto capitale per il recupero del suddetto immobile. Per l'erogazione del contributo, il beneficiario deve stipulare apposito atto con il quale formalmente si obbliga a rispettare tutto quanto richiesto dal art. 11 della delibera della GR n. 699 del 22 settembre 2003. I coniugi hanno dichiarato, che l'appartamento oggetto del beneficio potrà essere alienato o locato, nei primi



cinque anni decorrenti dalla data del atto notarile di acquisto, solo previa autorizzazione della ██████████, quando sussistono, gravi sopravvenuti e documentati motivi, decorso tale termine, l'alloggio potrà essere alienato o locato. In caso di alienazioni successive il contributo già erogato è trasferito in capo al acquirente a condizione che questo sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro, cioè alla data del atto notarile di acquisto, restando inteso che: il contributo già corrisposto dovrà essere restituito parzialmente o totalmente alla regione nel ipotesi che il nuovo acquirente, in riferimento alla fascia di reddito di appartenenza abbia diritto ad un minore contributo o a nessuno.

Inoltre viene riportato che relativamente a tutti i casi di vendita dell'immobile, entro quindici anni dalla data di erogazione del beneficio, la possidenza dei requisiti in capo al acquirente dovrà essere accertata dalla ██████████. Decorsi quindici anni dalla data di erogazione del beneficio, cessa qualsiasi obbligo e vincolo nei confronti della regione.

Si precisa che dalle ricerche effettuate, risulta sul immobile oggetto di causa un ulteriore pignoramento del 15/03/2017 registro particolare 6531 Registro generale 7846 . Tale pignoramento ha data posteriore al pignoramento oggetto di causa (21/02/2017). (Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie).

Quesito 3 - Acquisisca, ove non depositato, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile 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;

La sottoscritta ha effettuato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio la richiesta dei seguenti elaborati in data 27.09.2018:

- Visure storiche per immobile (Allegato n. 5 – Visure Catastali per immobile);
- Planimetrie catastali foglio 9 part. 143 sub.5 ed Elaborato Planimetrico. (Allegato n. 6 – Planimetria Catastale);



- Estratto di mappa (Allegato n. 7 – Estratto di Mappa);

E' stato inoltre rilasciato a seguito di richiesta scritta del 18 ottobre 2018, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS), il Certificato di destinazione Urbanistico Prot. n. 17 in data 25/10/2018 relativo a (Allegato n. 8- Documentazione acquisita presso gli uffici comunali):

- Terreno foglio 9 part. 141,
 - Terreno su cui insiste edificio al Foglio 9 part. 143 sub 5,
- (Allegato n. 8 – Documentazione acquisita presso gli uffici Comunali –

Certificato di destinazione Urbanistica) In cui si certifica che :

- foglio 9 part. 141 (superficie censuaria complessiva 190 mq)

- 190 mq zona C3 (Zona di Estensione), di cui:

190 mq - Zone territoriali Omogenee declassate del P.d.F. ai sensi del artt. 50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i.

-Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

- foglio 9 part. 143 (superficie censuaria complessiva 38 mq)

- 38 mq zona C3 (Zona di Estensione), di cui:

38 mq - Zone territoriali Omogenee declassate del P.d.F. ai sensi del artt. 50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i.

-Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale,

Si certifica inoltre:

che relativamente a detti beni, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Dal certificato di destinazione Urbanistica risulta che nella zona C5 il Programma di fabbricazione si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione (piani di lottizzazione); rispettando i seguenti indici:

- it= indice di fabbricabilità territoriale = 1,20 mc/mq
- H= altezza massima del fabbricato = 8,00 ml
- Np= numero dei piani= 2
- DC= distanza dei confini = m. 5,00
- Df= distanza tra i fabbricati= m 10,00;



-Ds= distanza dalla strada= secondo le norme citate nell'art 9 del D.M. 2/4/1968; in ogni caso m 5,00, m. 7,50 m 10,00;

-Q= rapporto massimo di copertura = 50%

- S = Standards urbanistici= aree per urbanizzazione pari a 18 mq/abitanti di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/1968, più 5 mq/100 mc per parcheggi.

(Allegato n. 8- Documentazione acquisita presso gli uffici comunali)

Quesito 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 (lavatoio, 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 all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

A seguito del sopralluogo effettuato il 09/10/2018, si riporta quanto di seguito verificato:

UBICAZIONE

I beni de quo sono ubicati nel comune di Zumpano in Viale Europa n. 53. I beni oggetto di causa riguardano una casa unifamiliare posta al piano terra, primo e sottotetto con relativa corte comune, oggetto di causa è anche un terreno di 01,90 metri quadri. I beni sono ubicati in zona suburbana del comune di Zumpano ed al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupata dai legittimi proprietari.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni sono contraddistinti al Catasto Fabbricati e terreni della provincia di Cosenza nel seguente modo (Allegato n. 5 - Visure Catastali per Immobile):

- Appartamento di tipo economico ubicato al piano terra, primo e secondo, composto da cinque catastali, censito al NCU **al foglio 9 particella 143 sub. 5** C.da Malavicina n. 53 (Oggi Viale Europa, 53), cat. A/4, cl. 1 vani 5 R.C.E. euro 134,28;



- Terreno censito al Catasto Terreni **al foglio 9 particella 141**, Qualità Uliveto classe 2 superficie (m2) 01,90 Reddito Domiciliare euro 0,59, Reddito Agrario Euro 0,44

ESTENSIONE

IMMOBILE	PIANO	SUPERF.CALPESTABILE
foglio 9 part. 143 sub. 5	Piano terra	38,33 mq
foglio 9 part. 143 sub. 5	Piano primo	35,40 mq
foglio 9 part. 143 sub. 5	Piano sottotetto	35,31 mq
TOTALE SUP. CALPESTABILE		109,04mq

TERRENO	SUPERFICIE
foglio 9 particella 141	190 mq

(Allegato n. 3 – Elaborati Grafici):

CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

La zona dove sorge l'immobile ed il terreno, è in zona suburbana, non molto distante dalla zona commerciale di Zumpano che negli ultimi anni ha visto la nascita di centri commerciali ed Ipermercati. La zona dove sorge l'edificio ed il terreno oggetto di causa, è una zona di tipo collinare, panoramica e tranquilla e distante pochi chilometri da Cosenza.

L'immobile dista soli 2 km dal centro del paese di Zumpano. La zona non è servita da mezzi pubblici, le attività commerciali più vicine distano pochi chilometri dal abitazione così come la farmacia e le aree commerciali.

L'immobile ed il terreno distano 3,6 km dal area Industriale dove sono presenti farmacie centri commerciali, bar e cinema e 7 km dal centro di Cosenza luoghi in cui sorgono supermercati e farmacie e negozi al dettaglio. Lo svincolo Autostradale di Cosenza Sud dista un 7 km ed l'ospedale di Cosenza a 7 km.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato indipendente a 3 livelli fuori terra senza ascensore, è costituito da piano terra, piano primo e sottotetto. L'ingresso al immobile avviene da viale Europa, si attraversa una corte comune con altri proprietari e al piano terra di tale cortile è ubicata la porta di



ingresso che accede al piano terra del edificio. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica - Foto 1 - Foto 2)

L'immobile è così diviso, al piano terra, cucina zona soggiorno con camino, il piano primo è costituito da due camere da letto, matrimoniale e singola, inoltre è presente un piano sotto tetto usato come soffitta. L'immobile oggetto di causa non è provvisto di bagno, infatti l'unico bagno presente è ubicato nel edificio comunicante ma non soggetto a pignoramento e di proprietà di altra ditta. L'edificio oggetto di causa allo stato di fatto è privo di scala per accedere ai piani superiori, ma a seguito di ristrutturazione questo edificio è stato collegato e reso tutt'uno ad un altro appartamentoadiacente di altra ditta, quindi la scala che porta al piano superiore del immobile si trova collocato in edificio adiacente di altra ditta. Allo stato di fatto nella vendita del bene si dovrà tenere conto dell'inaccessibilità al piano primo e del piano sotto tetto. (Allegato n. 2 Verbale di sopralluogo)

L'edificio è realizzato in muratura mista in pietra di spessore variabile, il solai piano terra è realizzato in legno lamellare con travi facciavista, il solaio del piano primo nella camera da letto è in legno con controsoffittatura di pannelli in cartongesso, mentre la stanzetta è realizzato con travi in lamellare facciavista. Il manto di copertura del edificio è realizzato con coppi e travi in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco nella zona cucina, in legno nella zona salotto, e nelle camere da letto al piano primo gli infissi sono in alluminio di colore bianco. Le facciate esterne dell'intero fabbricato non risultano in buone condizioni, l'intonaco esterno in molte zone presenta usura dovuta al passare del tempo. L'edificio, di remota costruzione, è provvisto di un cortile comune ad altre abitazioni. Tale cortile di uso comune viene usato in comunione con gli altri proprietari che se ne prendono cura provvedendo alla pulizia in modo comune. Il cortile è il punto di accesso di altra abitazioni oltre a quella soggetta a procedimento (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica - Foto 3 - Foto 4). (Allegato n. 7 – Estratto di Mappa)



Il portone di ingresso al piano terra è in alluminio di colore bianco (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 5), le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro, la pavimentazione al piano terra è in gres, al piano primo la pavimetazione è in ceramica, mentre il sottotetto è rivestito da mattonelle grezze. Nella cucina sono montati rivestimenti in ceramica bianca. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 5-6). Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono stati rinnovati circa nel 2002 come riportato nel progetto di ristrutturazione depositato presso gli Uffici Comunali, l'impianto termico è costituito da caldaia murale posta all'esterno e radiatori in ghisa. Al piano Terra è presente un termocamino bifacciale a legna che è collegato sia al appartamento oggetto di causa ma anche al appartamento adiacente di altra ditta (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – foto 7-8). L'abitazione è alimentata attraverso la condotta cittadina comunale. Si specifica, inoltre, che gli impianti elettrici, idrici, e termici, sono comunicanti tra l'unità abitativa oggetto di causa e l'immobile adiacente ma di altra ditta e non soggetto a procedimento. Proprio nella zona giorno (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – foto 7) si trova la porta cche comunica l'edificio oggetto di causa al vano di proprietà di altra ditta.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo paglierino al piano terra, e nelle cameretta con pittura a stucco veneziano con greche applicate e nella camera matrimoniale pittura lavabile di colore rosa chiaro.(Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – foto 9-10)

Si riscontra che gli ambienti interni per quanto riguarda la manutenzione ordinaria risultano in buone condizioni, e ben rifiniti.

L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione conservativo interno, esternamente invece l'intonaco risulta in cattivo stato di conservazione (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – foto 1). Il sottotetto invece è utilizzato ad oggi come soffitta in quanto non è rifinito. Esso è comunicante con la soffitta di altra ditta come indicato in allegato (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – foto 11).

Il Terreno oggetto di causa risulta allo stato di fatto utilizzato dai legittimi proprietari come corte, ha una superficie di 190 mq, e si estende lungo la strada principale cioè viale Europa. Tale terreno è delimitato verso la strada da muretto e



cancello scorrevole. Nel terreno sono presenti pochi alberi di ulivo. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – foto 12)

CONFINI

L'immobile ed il terreno confinano con strada comunale, beni degli eredi di _____ e di _____ (Allegato n. 7 – Estratto di Mappa);

Quesito 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'identificazione del bene;*
- c) Se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

L'indirizzo del bene de quo non è conforme a quello contenuto nel pignoramento. Dalle ricerche effettuate presso il comune di Zumpano in data 18/10/2018 (Allegato n. 8 – Documentazione acquisita presso gli uffici comunali) risulta che l'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati del Comune di Zumpano al foglio n. 9 p.lla 143 sub 5 è assegnato il seguente indirizzo:

- Viale Europa n. 53

Mentre nel pignoramento e nei dati catastali l'immobile risulta identificato in c.da Malavicina.

Risulta quindi che: i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito 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;*



Dalle indagini svolte presso l'agenzia del Territorio (Allegato n. 5 – Visure catastali per immobile e Allegato n. 6 - Planimetria catastale) è emerso che catastalmente il bene pignorato è correttamente identificato, ma è necessario segnalare che la configurazione attuale dell'immobile presenta piccole differenze rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale riguardante:

- Al piano terra, primo e sottotetto non è presente la scala riportata nella planimetria catastale esistente. (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici)
- Al piano primo nella planimetria catastale esistente non è stata riportata la presenza di una piccola finestra collocata nella cameretta. (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici)

Le Variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto consistono nella presentazione di nuova planimetria (DOCFA).

Il costo delle prestazioni professionali comprensive di spese Catastali per la variazione Planimetrica catastale è pari a € 600,00.

Quesito 7 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalle Verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zumpano, si evince che l'immobile, oggetto di stima, in base al vigente Programma di Fabbricazione (P.d.F.) ricade in un'area classificata come zona C5 Zona di Espansione di cui:

- foglio 9 part. 143 (superficie censuaria complessiva 190 mq)

-190 mq Zona C5(zona di espansione), di cui:

190mq- Zone territoriali Omogenee declassate del P.d.F. ai sensi del artt. 50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i.

- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

- foglio 9 part. 143 (superficie censuaria complessiva 38 mq)

- 38 mq zona C3 (Zona di Estensione), di cui:

38 mq - Zone territoriali Omogenee declassate del P.d.F. ai sensi del artt. 50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i.

-Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale,



Si certifica inoltre:

che relativamente a detti beni, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Dal certificato di destinazione Urbanistica risulta che nella zona C5 il Programma di fabbricazione si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione (piani di lottizzazione); rispettando i seguenti indici:

- it= indice di fabbricabilità territoriale = 1,20 mc/mq
- H= altezza massima del fabbricato = 8,00 ml
- Np= numero dei piani= 2
- DC= distanza dei confini = m. 5,00
- Df= distanza tra i fabbricati= m 10,00;
- Ds= distanza dalla strada= secondo le norme citate nell'art 9 del D.M. 2/4/1968; in ogni caso m 5,00, m. 7,50 m 10,00;
- Q= rapporto massimo di copertura = 50%
- S = Standards urbanistici= aree per urbanizzazione pari a 18 mq/abitanti di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/1968, più 5 mq/100 mc per parcheggi.

Vincolo Idrogeologico Forestale : Aree vincolate ai sensi del R. D. 30 dicembre 1923 n. 3267. In tale zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi) per come prescritto dall'art. 20 del R.D. 16 maggio 1962 n.1126 e s.m.i.
(Allegato n. 8- Documentazione acquisita presso gli uffici comunali)



Quesito 8 - Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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 dell'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.

La sottoscritta in data 18/10/2018 inoltra all'Ufficio Tecnico del Comune di Zumpano la richiesta di documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico (Allegato n.8 - Documentazione acquisita presso gli uffici comunali). In data 02/11/2018, la sottoscritta ritirava le copie della documentazione richiesta, il Responsabile del Area Tecnica attesta che relativamente all'appartamento in oggetto è stata presentata una D.I.A. (Pratica edil. N. 16/2002 del 02/08/2002, prot. N. 2767) e non sono stati presentati o rilasciati altri titoli abilitativi, né richiesto o rilasciato certificato di agibilità. Nel progetto reperito presso gli uffici Comunali viene elaborata una D.I.A relativa alla ristrutturazione del bene oggetto di causa distinto al catasto al foglio 9 prticella 143 sub 5 e di un bene al foglio 9 particella 144 di altra ditta, che allo stato di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare ma di proprietà di due ditte diverse. Tale progetto prevede l'unione dei due immobili per creare un unico appartamento disposto su tre livelli. Tale progetto inoltre è stato presentato alla Regione per l'erogazione di finanziamento. (Allegato n.8 - Documentazione acquisita presso gli uffici comunali).

Dal confronto degli elaborati presenti ed a seguito del sopralluogo da me effettuato in data 09/10/2018 si riscontrano le seguenti difformità planimetriche (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici):



- Nel Progetto è presente una scala al piano terra nella zona oggi adibita a soggiorno, ma allo stato di fatto tale scala non è stata realizzata.
- Al piano primo è presente una piccola finestra che non è riportata nella D.I.A presentata.

Le irregolarità sono sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, mediante la presentazione di una D.I.A, previo pagamento di una sanzione pecuniaria di € 516,00 da versare al Comune di Zumpano, € 100,00 per i diritti di segreteria oltre le spese tecniche stimabili in € 650,00.

Pertanto, tali abusi risultano sanabile con una spesa complessiva di **€ 1.266,00 (milleduecentosessantasei)**

Quesito 9 - Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale;

I cespiti oggetto del presente procedimento sono adiacenti tra loro, il terreno ad oggi infatti viene usata come corte, la costituzione di uno o più lotti (a prescindere dal esiguo valore economico che si conseguirebbe, quindi scarsamente appetibile ai fini commerciali) risulta non fisicamente applicabile in quanto sia il terreno che l'immobile risultano di piccola metratura.

Per natura e conformazione dei beni, e considerando le dimensioni, la fruibilità funzionale, la distribuzione planimetrica degli ambienti interni, l'ubicazione; la sottoscritta C.T.U. definisce la vendita dei beni in un unico lotto immobiliare.



Quesito 10 - Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 57 cod. proc. Civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

I beni oggetto della presente procedura sono pignorati per intero. Non risultano quindi pignorate quote immobiliari indivise. L'immobile ed il terreno sono vendibili in un UNICO LOTTO.

Quesito 11 - Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

L'immobile oggetto del pignoramento ed il terreno, risulta occupato dai legittimi proprietari dei beni. I Sig.ri [REDACTED] risultano proprietari in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Gissonna Leucio del 20/12/2001 rep. 238846 trascritto il 9 gennaio 2002 ai numeri 523 R.G. e 480 R.P. quindi in data certa anteriore al pignoramento (Allegato n.8 - Documentazione acquisita presso gli uffici comunali- Compravendita).

Inoltre, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro di Cosenza non risultano registrati contratti di locazione o simili a nome dei Signori [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n. 10 - Certificazione Agenzia delle Entrate).



Quesito 12 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

I beni oggetto del presente pignoramento non sono coinvolti in atti di separazione fra coniugi.

Quesito 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;

Dalle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Zumpano del 18/10/18 (Allegato n. 8 – Documentazione acquisita presso gli uffici Comunali - Attestazione Vincoli Inibitori), in data 02/11/2018 veniva rilasciato certificato di attestazione Vincoli Inibitori. Il certificato attesta:

- che sui beni individuati riportati in catasto al foglio n. 9, particella 141 e 143 sub 5, non esistono vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

L'unità immobiliare è indipendente, sul fabbricato non esistono nemmeno vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.

Quesito 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;

Non esistono per il bene oggetto di causa, spese fisse di gestione o manutenzione e spese straordinarie deliberate, né spese condominiali non pagate, in quanto non esiste condominio.



Quesito 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. 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 e vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

La stima è stata eseguita a seguito del sopralluogo in data 09/10/2018.

IMMOBILE FOGLIO 9 PARTICELLA 143 SUB. 5

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto *sintetico-comparativo diretto* basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine, ma tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche, e sviluppata su dati derivanti da fonti differenti: dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I - 1° semestre anno 2018, (Allegato 11 - Quotazione Immobiliare),

informazioni ottenute da operatori del settore edilizio e conoscenze professionali.

La **Consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la così detta **Superficie Commerciale (Sc)** espressa in metri quadri. La superficie commerciale viene determinata moltiplicando le *superfici reali*, a seguito di rilievo diretto dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**.

In particolare, la **Superficie Commerciale (Sc)** è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



Dove la superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) la superficie si misura fino al contorno esterno;
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale. E vengono così computate:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale
Abitazione	100 mq	1	100
Soffitta	48 mq	0.25	12
TOTALE			112

Superficie Commerciale (Sc)=(48x 0,25)+100 =112 mq



La determinazione del valore unitario è stata ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **750 €/mq**.

Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Valore Unitario €/m ²	Superficie commerciale Sc m ²	Valore di mercato VM €
750	112	84.000,00

Il Valore di mercato è pari a Euro 84.000,00

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base, quindi, considerando:

- 1) La detrazione del prezzo base dei costi della sanatoria € 1.266,00
- 2) La detrazione del prezzo base dei costi per la variazioni Catastali di € 500,00

Il Valore complessivo del appartamento è pari a 82.234,00 euro

TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 141

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è proceduto ad effettuare indagini volte a raccogliere informazioni riguardanti la compravendita di lotti di terreno simili a quello in oggetto, si è inoltre analizzata la documentazione del Agenzia del territorio, Valori Agricoli medi della Provincia di Cosenza, Annualità 2005.



Pertanto il più probabile valore di mercato è ritenuto in 1,79 euro/ mq
Avendo il terreno estensione pari a 190 mq il prezzo di vendita viene quantificato
in euro 340,00.

Il Valore complessivo del terreno è pari a 340,00 euro

Il Valore complessivo dei beni pignorati è pari a 82.574,00 euro effettuando
l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore come riportato nei quesiti.

Il prezzo complessivo è pari a 70.187,00 ed approssimando risulta 70.100,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI E' DI

€ 70.100,00

***Quesito 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.***

Sono stati riportati i dati specificati nel quesito su apposito foglio riassuntivo in
allegato (Allegato n. 12 – Foglio Riassuntivo).



4. Conclusioni

Con la presente relazione è stata condotta la stima dei beni oggetto del pignoramento immobiliare n. **43/2017+55/2017** tra [REDACTED]. E contro [REDACTED]

I beni stimati non possono essere suddivisi in lotti separati per natura e conformazione del bene e per la distribuzione planimetrica. Inoltre la piccola metratura del terreno, che tra l'altro risulta adiacene all'immobile, non risulta vendibile come lotto separato.

Sono risultati, inoltre, abusi edilizi sanabili. Rimane inoltre elemento deprezzativo (che è stato tenuto in considerazione nella stima) il fatto che l'unità immobiliare oggetto di vendita risulta unita e facente parte di un altro edificio non soggetto a pignoramento.

Pertanto, tenuto in considerazione quanto sopra detto, il valore dei beni complessivi è pari a € 70.100,00 al netto delle correzioni e decurtazioni.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo di aver risposto a quando richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione.

IL C.T.U. DESIGNATO

Ing. Valeria Trotta



Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

Allegato 1:

- Convocazioni Sopralluogo del 28/09/2018 e prove di consegna del 29/09/2018 e del 02/10/2018;

Allegato 2:

- Verbale di Sopralluogo del 09/10/2018;

Allegato 3:

- Elaborati grafici;

Allegato 4:

- Ispezioni ipotecarie prot. CS90879/3 del 27/09/2018
- Ispezioni ipotecarie prot. CS90879/3 del 27/09/2018
- Ispezioni ipotecarie prot. CS90879/5 del 27/09/2018
- Ispezioni ipotecarie prot. CS90879/4 del 27/09/2018
- Ispezioni ipotecarie prot. CS90884/3 del 27/09/2018

Allegato 5:

- Visure Catastali per Immobile N. CS0122238 del 27/09/2018;

Allegato 6 :

- Planimetria Catastale N. CS0122242 del 27/09/2018;

Allegato 7:

- Estratto di Mappa prot. N. CS0122260 del 27/09/2018;

Allegato 8:

- Documentazione acquisita presso gli uffici comunali:
 - Certificato di destinazione Urbanistica Prot. N. 17 del 25/10/2018,
 - Attestazione Vincoli Inibitori prot 4981 del 02/11/2018,
 - Attestazione coretta toponomastica prot. 5210 del 14/11/2018
 - Progetto in ditta

Allegato 9:

- Documentazione fotografica;

Allegato 10:

- Certificazione Agenzia delle Entrate prot. N. 80463/1;

Allegato 11:

- Quotazione Immobiliare;

Allegato 12:

- Foglio Riassuntivo;

Allegato 13:

- Documentazione attestante invio della relazione alle parti;

