TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n. 57/2017 R.G.E.I.

vertente tra le parti

[redacted] **e**

[redacted]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(*Ing. Ester Maria Cozza*)

Studio Tecnico di Ingegneria "*Ing. Ester Maria Cozza*", Via G. Verdi n. 289 - 87036 Rende (CS)

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Giusi Ianni, della sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza.

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Ester Maria Cozza, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°6368 sez. A - Settore Civile-Ambientale, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'**Esecuzione Immobiliare n. 57/2017 R.G.E.I.** vertente tra [redacted] e [redacted] riguardante la seguente unità immobiliare:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al Foglio 12 Particella 328 Sub 102, categoria A/10, 3 vani.

QUESITI affidati all'esperto con Verbale di accettazione dell'incarico peritale d'estimo del 13/02/2019:

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) segnando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

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

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 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;
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

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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

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

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

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento 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;

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.

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

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

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Alla presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio è allegata la seguente documentazione:

- Allegato 1: Verbale di prima udienza, nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
- Allegato 2: Dati Catastali: visure catastali storiche dell'immobile, ispezioni ipotecarie, planimetria, estratto di mappa, Velina Partita n. 4887;
- Allegato 3: Richiesta della documentazione del Comune;
- Allegato 4: Documentazione del Comune di Cosenza: stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente e relative planimetrie, rilascio del permesso di costruire e planimetrie allegate, Certificato di abitabilità;
- Allegato 5: Attestazione della sottoscritta sulla destinazione urbanistica del terreno sul quale è ubicato l'immobile;
- Allegato 6: Richiesta delle spese fisse di gestione e di manutenzione, straordinarie o eventuali spese non pagate relative al bene pignorato al Capo del Condominio;
- Allegato 7: Dichiarazione del Capo del Condominio sulle spese relative all'immobile;
- Allegato 8: Atto di Compravendita - [redacted];
- Allegato 9: Comunicazione sopralluogo, tramite posta elettronica certificata al rappresentate legale del creditore pignorante [redacted] e al rappresentante legale del debitore [redacted] e tramite raccomandata A/R al debitore [redacted] li indirizzi indicati negli atti;
- Allegato 10: Verbale sopralluogo del 06/05/2019 e foto sopralluogo;
- Allegato 11: Planimetria dell'immobile aggiornata dalla scrivente a seguito della documentazione acquisita e del sopralluogo effettuato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali di consulenza sono iniziate in data 13/02/2019, giorno in cui la sottoscritta ha accettato l'incarico, e proseguivano giorno 15/02/2019 quando la scrivente ha ritirato copia dei fascicoli presso la Cancelleria del Tribunale ed effettuato l'esame degli stessi.

Per la corretta identificazione del bene la sottoscritta ha provveduto ad acquisire la documentazione necessaria presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza dell'Agenzia

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

delle Entrate, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore ad un ventennio, dei passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato, e ha richiesto i seguenti documenti:

- visura catastale storica dell'immobile;
- ispezioni ipotecarie;
- planimetria catastale;
- estratto di mappa.

Successivamente la scrivente si è recata al Comune di Cosenza per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile oggetto di stima e in tale occasione ha richiesto la seguente documentazione:

1. Stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente e relative planimetrie;
2. Certificati di Destinazione Urbanistica;
3. Autorizzazioni o concessioni amministrative della costruzione;
4. Dichiarazione di agibilità dell'immobile;
5. Esistenza/non esistenza di Vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità sui beni;
6. Certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile;
7. Concessione o licenza edilizia ed eventuali atti di sanatoria.

Poiché al Comune le pratiche e i fascicoli sono catalogati non con i dati catastali, ma in base al soggetto che ha richiesto la concessione edilizia, la sottoscritta si è recata nuovamente al Catasto per risalire all'impianto meccanografico originario e ricercare il primo accatastamento a quale soggetto risalisse, trovando, nella Partita n. 4887, gli estremi per la ricerca successiva. Da questo dato, la scrivente è ritornata in Comune ed è stato possibile trovare il fascicolo del condominio al quale appartiene l'immobile oggetto di stima e recuperare il permesso di costruire, depositato dall'impresa [redacted] che ha costruito il fabbricato sulla base del progetto dell[redacted] e le planimetrie del progetto esecutivo approvato allegate, e il successivo Certificato di abitabilità dell'immobile. Su proposta dei tecnici del settore Urbanistica del Comune di Cosenza, la sottoscritta ha certificato la destinazione urbanistica del lotto sulla base dello stralcio delle N.T.A. e delle mappe relative rilasciate dall'ufficio comunale stesso, pertanto non è presente il certificato rilasciato dal comune, ma una certificazione della scrivente sullo stato dei luoghi sulla base della cartografia rilasciata dal Comune.

Con posta elettronica certificata e raccomanda A/R la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate la data di sopralluogo, fissata per il 06/05/2019 alle ore 15:30, da effettuare presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare sito nel comune di Cosenza in Corso Luigi Fera n.

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

134 e iscritto al N.C.E.U. del Comune di Cosenza (CS) al Catasto Fabbricati Foglio 12, Particella 271, Sub 11.

SOPRALLUOGO

La sottoscritta, previo avviso mediante posta elettronica certificata al [redacted] rappresentante legale della parte creditrice, e all[redacted] rappresentante legale della parte debitrice, e mediante raccomandata A/R al [redacted] per l'accertamento delle condizioni e della consistenza dell'immobile oggetto del presente procedimento, in data 06/05/2019 alle ore 15:30, si è recata in Corso Luigi Fera n. 134 nel Comune di Cosenza (CS) per effettuare le operazioni peritali. La sottoscritta durante il sopralluogo ha effettuato le opportune misurazioni e scattato le fotografie necessarie (Allegato 10).

RISPOSTE AI QUESITI affidati all'esperto con Verbale di accettazione dell'incarico peritale d'estimo del 13/02/2019:

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) segnando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

La sottoscritta, al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni o iscrizioni, e di ricostruire la continuità delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, si è recata presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza e ha confrontato le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità trascritte, a favore e contro, presenti nel Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con le ispezioni ipotecarie che ha richiesto all'Agenzia del Territorio per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al Foglio 12, Particella 328, Sub 102 e le ha trovate rispondenti al bene oggetto di pignoramento (Allegato 2).

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

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);

Presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza Foglio 12, Particella 328, Sub 102 risultano le seguenti:

- TRASCRIZIONE del 01/02/2012 - Registro Particolare 2646 Registro Generale 3086
  Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 26387/10332 del 31/01/2012
  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 01/02/2012 - Registro Particolare 233 Registro Generale 3087
  Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 26388/10333 del 31/01/2012
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 6923 Registro Generale 8343
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP Repertorio 345 del 13/02/2017
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Nota disponibile in formato elettronico

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;

Presso l'Agenzia del Territorio la sottoscritta ha acquisito le mappe censuarie (Allegato 2) e presso il Comune si è procurata lo stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente e le relative planimetrie (Allegato 4), dai quali ha potuto attestare la destinazione urbanistica della zona sulla quale ricade il bene (Allegato 5).

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

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

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 pignorato è ubicato nel Comune di Cosenza in Corso Luigi Fera n. 134 in un fabbricato di 6 piani oltre il piano terra, sottotetto e piano seminterrato. L'immobile è situato al I piano nella scala A, è accatastato in categoria A/10 (Uffici e studi privati), in classe 1 e con consistenza 3 vani. Ha un'esposizione Nord-Sud, una superficie lorda di 88,20 mq, comprensiva di tre balconi di superficie totale di 11,40 mq. L'appartamento è composto da due uffici, una sala archivio e un bagno, serviti da un corridoio/ingresso. L'edificio, del '64-'66, ha una struttura portante con sistema a telaio in c.a. costruita secondo le norme tecniche dell'epoca, gli infissi sono con telaio in ferro e vetro singolo e andrebbero sostituiti. È presente l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore, l'interno è ben rifinito e ammobiliato come ufficio. Il condominio al piano terra presenta l'androne e magazzini ad uso commerciale, mentre al piano seminterrato garage e magazzini. L'esterno è rivestito in parte in mattoni a faccia vista e in parte con intonaco e pittura, i balconi hanno le ringhiere in ferro e alcune parti in muratura. Il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione esterna condominiale.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria quali strade, rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete del gas e pubblica illuminazione. L'immobile, essendo in una zona centrale, distante infatti dal centro e da Piazza Bilotti di circa 400 m, è fornita di opere di urbanizzazione secondaria quali: asili nido a circa 50 m di distanza dall'immobile, scuole primarie e secondarie di primo grado e di secondo grado entro i 600 m, un ufficio postale a 240 m circa di distanza dall'immobile, la Chiesa del Sacro Cuore di Gesù nella Piazza Loreto a 150 m e il Viale Parco a meno di 500 m di distanza. A 1,9 km di distanza è presente un centro commerciale e in 400 m si arriva a Piazza Bilotti, dalla quale si può proseguire lungo Corso Mazzini, che è la via del passeggio cittadino.

L'autostazione dei pullman è a 300 m dall'edificio, la stazione ferroviaria a 1,9 km e l'imbocco dell'autostrada di Cosenza Sud è a 1,4 km.

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;

Il bene è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza Foglio 12, Particella 328, Sub 102 in Corso Luigi Fera n. 134 del Comune di Cosenza, al piano 1, scala A. Come si evince

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

dall'estratto di mappa del catastale e dall'aerofotogrammetria, il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile coincide con quello pignorato.

Per l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza Foglio 12, Particella 328, Sub 102, i confini catastali sono: con Particelle 363, 267 e 247, e confina altresì con una strada privata e con Corso Luigi Fera.

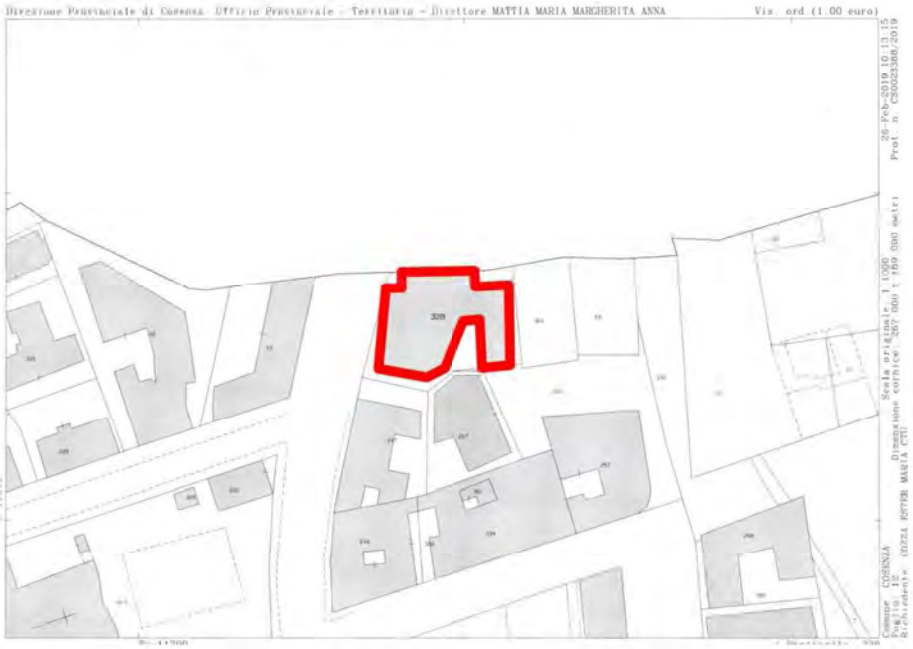


Figura 1 - Estratto di mappa catastale



Figura 2 - Aerofotogrammetria con l'individuazione del condominio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima

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;

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

La visura catastale risulta correttamente intestata [redacted]. Al momento del sopralluogo si è riscontrata solo una piccola difformità con la planimetria catastale, precisamente un muro divisorio che divideva un ufficio dal corridoio non è più presente. Si mettono a confronto la planimetria catastale e la restituzione planimetrica eseguita dalla sottoscritta in seguito al sopralluogo. Seppur la modifica è lieve, l'aggiornamento della planimetria catastale è bene comunque effettuarlo, in quanto quel vano prima chiuso e con accesso nel corridoio ora forma un open space con l'ingresso.

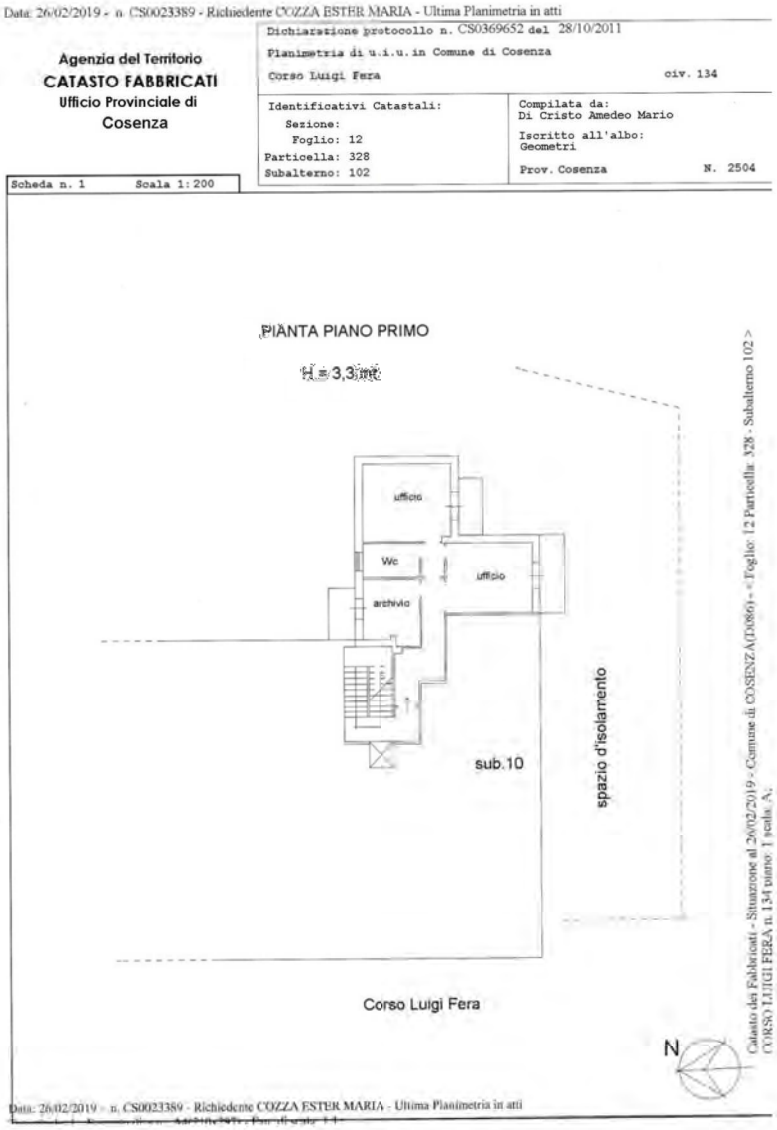


Figura 3 - Planimetria catastale

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

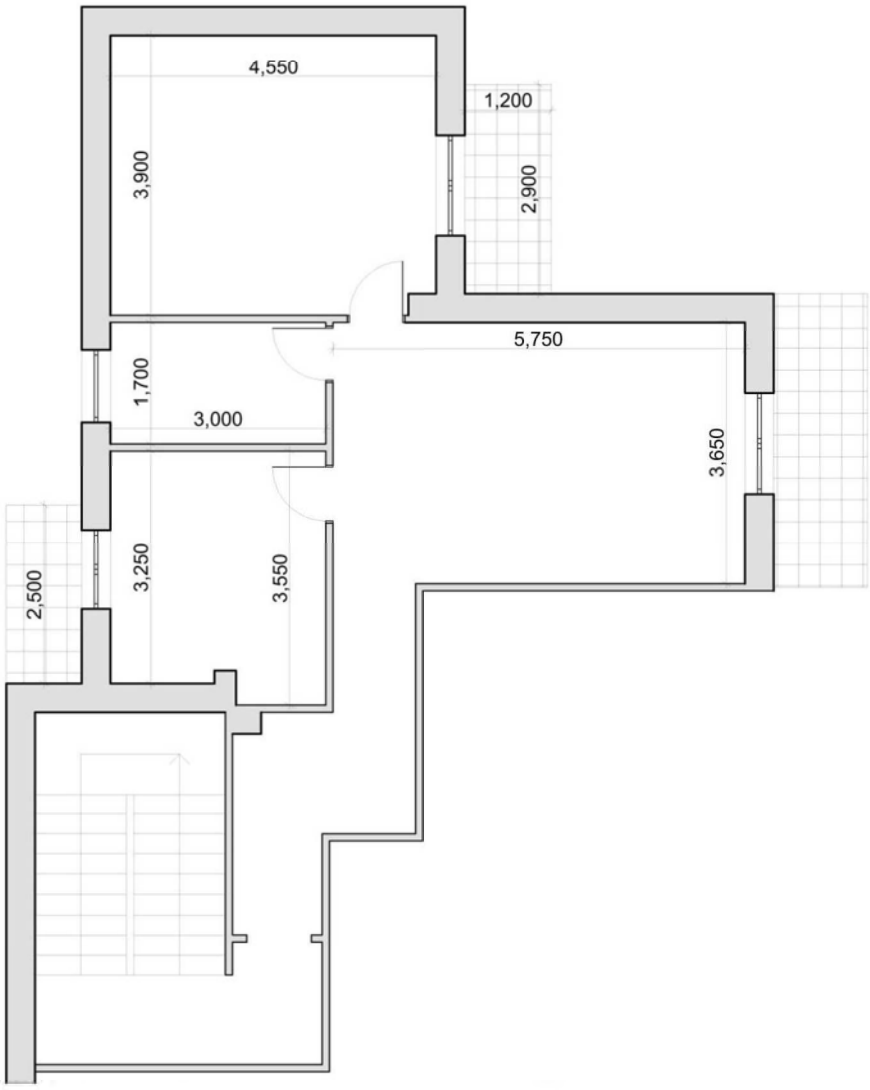


Figura 4 - Planimetria dell'immobile aggiornata in seguito al sopralluogo

Pertanto la planimetria catastale dovrà essere modificata e aggiornata. Il costo per l'aggiornamento prevede circa:

- 500,00 € onorario professionista, esclusi oneri fiscali;
- 50,00 € servizi di segreteria (Docfa) per aggiornamento planimetria catastale categoria A per ogni sub;

per un totale di circa 550,00 €.

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

L'immobile ricade nella Zona B2 (Aree edificate intensive) e non è presente alcun vincolo PAI, né Idrogeologico Forestale, né dei Beni Culturali e Paesaggisitici, come si evince sia dalle Mappe del Geoportale della città di Cosenza degli stralci delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente (Allegato 4), sia dall'Attestazione della sottoscritta (Allegato 5). Le Zone B2 nel comune di Cosenza riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su un

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

impianto urbano poco pianificato ma alquanto consolidato, e comprendono le zone su piazza Fera e piazza Europa e le aree circostanti. Le destinazioni d'uso prevalenti sono residenziali, commerciali e miste.

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

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

Il 03/06/1964 è stata presentata la richiesta di nuova costruzione di un edificio di civile abitazione da realizzarsi in base al progetto approvato in data 15/05/1964, che viene autorizzato con il Rilasciato Permesso n. 45 del 13/06/1964 (Allegato 4).

È presente il Certificato di abitabilità del fabbricato datato 08/04/1966, nel quale viene descritto l'intero fabbricato, composto da tre scale, scala A, B e C (Allegato 4).

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

Il bene è da vendere in un unico lotto, rappresentando un'unica abitazione con un solo ingresso nel pianerottolo condominiale.

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

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

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;

Il bene è pignorato per intero ed è da vendere come unico lotto, come sopra specificato.

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;

Il bene risulta di piena proprietà del [redacted] come dall'Atto di Compravendita del Pubblico Ufficiale [redacted], Repertorio 26387/10332 del 31/01/2012, Registro Particolare 2646 Registro Generale 3086, trascrizione del 01/02/2012 (Allegato 8).

L'immobile risulta ammobiliato ed è utilizzato come ufficio.

Presso gli uffici del Comune di Cosenza non risulta residente alcuno nell'immobile oggetto di stima.

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 è utilizzato come ufficio.

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 (segnando 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;

L'immobile ricade in Zona B2 (Aree edificate intensive) e non è presente alcun vincolo PAI, né Idrogeologico Forestale, né dei Beni Culturali e Paesaggistici, come si evince sia dalle Mappe del Geoportale della città di Cosenza degli stralci delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente (Allegato 4), sia dall'Attestazione della sottoscritta (Allegato 5). Non esiste alcun onere di natura condominiale in quanto lo stesso Capo del Condominio ha certificato che le quote condominiali risultano regolarmente pagate fino al 31/12/2018 (Allegato 7).

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

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;

Dalla certificazione del Capo del Condominio si evince che le quote condominiali dell'appartamento in oggetto sono di 164,66 € annuali e che non vi sono altre spese straordinarie deliberate fino al momento della dichiarazione stessa (Allegato 7).

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

L'unità immobiliare oggetto di accertamento è ubicata in Corso Luigi Fera n. 134, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al Foglio 12, Particella 328, Sub 102, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 68 mq.

L'immobile pignorato è ubicato in un fabbricato di 6 piani oltre il piano terra, sottotetto e piano seminterrato ed è situato al I piano nella scala A. Ha un'esposizione Nord-Sud e copre una superficie lorda di 88,20 mq, comprensiva di tre balconi di superficie totale di 11,40 mq. L'appartamento è dotato di due uffici, una sala archivio e un bagno, serviti da un corridoio/ingresso. L'edificio, del '64-'66, ha una struttura portante con sistema a telaio in c.a. costruita secondo le norme tecniche dell'epoca, gli infissi sono con telaio in ferro e vetro singolo e andrebbero sostituiti. È presente l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore, l'interno è rifinito e ammobiliato come ufficio. Il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione esterna condominiale.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gode della vicinanza di vari servizi e uffici presenti al più entro i 600 m.

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

La stima dell'immobile è effettuata sulla base di precise indagini e analisi comparative, e non rappresenta il prezzo di vendita del bene ma soltanto il suo più probabile valore di mercato. È stato utilizzato il metodo sintetico comparativo per la valutazione dell'immobile, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili. Le fonti di informazioni utilizzate nella stima sono state le agenzie immobiliari e le ricerche su internet relativamente a beni similari e le quotazioni OMI riportate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

La scelta del più probabile valore di mercato ottenuto tiene conto delle indagini svolte, prendendo in esame immobili similari e considera tutte le condizioni, intrinseche ed estrinseche, di natura tecnica, funzionale ed economica dello stesso immobile. A tal fine, sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche costruttive e di rifinitura; lo stato di conservazione e manutenzione esterna; le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicata l'immobile. Tali fattori di comparazione presi in considerazione hanno determinato dei coefficienti correttivi che, applicati ai prezzi unitari, hanno determinato il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di stima.

Alla luce di tutte le considerazioni e tecniche di calcolo esposte, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, è stato determinato il valore unitario a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima pari a 1.450,00 €/mq, ottenendo pertanto: 127.890,00 €.

A tale valore sono stati applicati i coefficienti correttivi di cui si è già parlato, precisamente sono stati utilizzati i seguenti:

Stato di conservazione interno immobile	Coefficiente
Da ristrutturare	-5%
Buono stato	**0%**
Ristrutturato	+5%

Stato di conservazione esterno edificio	Coefficiente
Da ristrutturare	**-5%**
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%

Zona ubicazione immobile	Coefficiente
Periferica	-5%
Centrale	**+5%**

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991

Zona servita	Note	Coefficiente
Bene	Sono presenti scuola, chiese, uffici postali, negozi, uffici, stazioni in un tragitto fino ad 1 km	+5%
Mediamente	I servizi sono presenti in un tragitto da 1 a 2 km	0%
Poco	I principali servizi sono presenti oltre i 2 km	-5%

Applicando i coefficienti correttivi la stima del valore dell'immobile e della pertinenza raggiunge i

134.284,50 €.

A questo valore va decurtato il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale, ottenendo il valore di stima totale di

133.734,50 €.

Rende, 01/06/2019

Il C.T.U.

(*Ing. Ester Maria Cozza*)

Firmato Da: COZZA ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b3a2e81be8b8fb0bbecc0fac19fe991