TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani

Procedimento esecutivo n° 205/2017 del R.E.I.

[redacted]

contro

[redacted]

e

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
Arch. Maria Elena MANNA

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Tribunale di Cosenza

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott.ssa Francesca Goggiamami

Procedura 205/2017 R. E. I.

ad istanza di [redacted]
in danno di [redacted]

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Maria Elena Manna, nata a Cosenza il 12/06/1972, residente a Bonifati (CS) in viale della Repubblica 75, con studio in via Benincasa 8 87100 Cosenza (CS), iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza al n. 1343 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione Architetti, al n. 4448, in relazione alla causa di pignoramento promossa da [redacted] contro il [redacted] e la [redacted], veniva nominata CTU nell'udienza del 09/05/2018, dall'Ill.ma Dott.ssa Francesca Goggiamani, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza, venendo così a conoscenza del quesito, formulato nei seguenti punti:

- **Quesito n. 1 –** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In 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 riguardanti* ***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;

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

l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l' accatastamento;

- **Quesito n. 7 –** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- **Quesito n. 8 –** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n.47 (e successive modifiche);*
- **Quesito n. 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 Erariale;*
- **Quesito n. 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 immobile 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 n. 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 di 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;

- **Quesito n. 12 –** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- **Quesito n. 13 –** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- **Quesito n. 13 bis –** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- **Quesito n. 14 –** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della lettura 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all' abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

- **Quesito n. 15 – riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:** - *la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

In sede di conferimento di incarico , il Sig. Giudice autorizzava ad accedere presso i pubblici uffici interessati per il prelevamento di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accesso ai luoghi

Preventivamente, per dare inizio alle operazioni di accertamento, la sottoscritta CTU ha esaminato presso gli uffici giudiziari delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, gli atti processuali al fine di estrarne copia.
Le operazioni peritali, con accesso ai luoghi di causa, sono iniziate il giorno 05/06/2018 alle ore 16:00, e giorno 13/06/2018 alle ore 10:00 così come stabilito e comunicato alle parti con raccomandate A.R. 15426670457-1 e 15426670456-0 spedite il 22/05/2018.
Al sopralluogo di giorno 05/06/2018 alle ore 16:00 negli immobili oggetto di causa, siti nel Comune di Cosenza alla [redacted], era presente, oltre alla scrivente, la parte esecutata [redacted], in qualità di procuratore legale di entrambi gli esecutati la [redacted], mentre la parte attrice, la [redacted], rappresentata dall'Avv. [redacted], non era presente. Si è proceduto quindi con i rilevi fotografici e la verifica metrica dell'immobile , sia all'interno che all'esterno del fabbricato di cui lo stesso fa parte. Quindi la sottoscritta dopo aver dato lettura del verbale di sopralluogo, chiude le operazioni peritali alle ore 17:05. Al successivo sopralluogo di giorno 13/06/2018 alle ore 10:00 negli immobili oggetto di causa siti in Aprigliano (CS) alla [redacted], erano presenti gli stessi del primo sopralluogo, quindi la sottoscritta CTU accompagnata dall'esecutato [redacted], mentre era assente la parte attrice. Le operazioni peritali si sono

svolte come nel primo incontro con la misurazione metrica e fotografica degli immobili e alle 11:30, dopo aver dato lettura del verbale, si sono chiuse.

Indagini presso Pubblici Uffici

Le operazioni di consulenza sono proseguite inoltre con varie visite nei seguenti uffici pubblici per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico:

- Agenzia del Territorio di Cosenza - Ufficio del Catasto ;
- Agenzia del Territorio di Cosenza - Servizio Pubblicità Immobiliare ;
- Ufficio Tecnico ed ufficio anagrafe del Comune di Cosenza ;
- Ufficio Tecnico del Comune di Aprigliano ;
- Tribunale Civile di Cosenza ;

In data 23/05/2018, 29/05/2018, 11/06/2018, la sottoscritta si è recata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, per ottenere copia dei documenti necessari a verificare la situazione catastale dei vari immobili oggetto della stima.
In particolare, per gli immobili indicati nell'atto di pignoramento viene effettuata la visura catastale storica e richiesta la relativa planimetria delle unità immobiliari ed estratti della Mappa Catastale per la corretta identificazione degli immobili.
Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza di Cosenza, è stata effettuata l'ispezione ipotecaria e richiesto certificato speciale ipotecario relativo ad iscrizioni e trascrizioni delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 21/08/2017, ove risultava evidente l'atto di pignoramento del 03/07/2017.
In data 11/06/2018, 15/06/2018 e 22/06/2018 la sottoscritta si è recata presso il Comune di Cosenza per richiedere, con specifica istanza di accesso agli atti, il rilascio delle copie conformi all'originale dei documenti necessari per accertare la conformità degli immobili agli strumenti urbanistici. Con l'assistenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, la sottoscritta ha verificato l'esistenza dei seguenti documenti riguardanti gli immobili in oggetto, dei quali sono state rilasciate le copie richieste giorno 22/06/2018:
- Richiesta e approvazione progetto **n° 508 del 04/04/1929** rilasciato dal Podestà del Comune di Cosenza e approvato dalla commissione edilizia del Municipio di Cosenza in data **05/04/1929** al [redacted] per la costruzione di una palazzina da erigersi in [redacted] secondo il progetto dell'ing. Francesco Lombardi.

- Non è presente il nulla-osta dei Vigili del Fuoco.
- Non è presente il nulla-osta del genio civile.
- Non è presente il Certificato di Agibilità.

Inoltre in data 13/06/2018 e 18/06/2018 la sottoscritta CTU si è recata presso il Comune di Aprigliano (CS) per richiedere, con specifica istanza di accesso agli atti, il rilascio delle copie conformi all'originale dei documenti necessari per accertare la conformità degli immobili agli strumenti urbanistici. Sempre con l'assistenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, la sottoscritta ha verificato che per gli immobili in oggetto non sono presenti in archivio certificati di conformità della costruzioni alle autorizzazioni, concessioni amministrative, dichiarazioni di agibilità e certificazioni di violazione alla normativa urbanistico-edilizia.

Infine in data 21/05/2018 la scrivente si è recata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza, dove ha richiesto Certificato di residenza degli esecutati [redacted].

3. *RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO*

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 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 riguardanti 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;*

Dall'esame della documentazione presente in atti, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure ed i relativi elaborati planimetrici catastali degli immobili oggetto del pignoramento, siti in Cosenza, alla [redacted] e in Aprigliano (CS) alla [redacted] e nello specifico:

- abitazione al piano terra ubicato in Cosenza alla [redacted], distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 14, Particella n° 39, Subalterno 10, Zona censuaria 2, Cat. A/5

(abitazioni di tipo ultrapopolare), Classe 2, vani 1,5, Superficie catastale non presente, Rendita catastale € 47,26;

- abitazione al piano terra ubicato in Cosenza alla [redacted], distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 14, Particella n° 39, Subalterno 12, Zona censuaria 2, Cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), Classe 2, vani 1, Superficie catastale 21 mq , Rendita catastale € 31,50;

- abitazione al piano primo e secondo ubicato in Aprigliano (CS) alla [redacted], distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 19, Particella n° 64, Subalterno 5, Zona censuaria 1, Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 2, vani 4,5, Superficie catastale 127 mq , Rendita catastale € 139,44;

- abitazione al piano primo e secondo ubicato in Aprigliano (CS) alla [redacted], distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 19, Particella n° 279, Subalterno 2, Zona censuaria 1, Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 2, vani 3, Superficie catastale 88 mq , Rendita catastale € 77,47;

- magazzino/deposito al piano terra ubicato in Aprigliano (CS) alla [redacted], distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 19, Particella n° 279, Subalterno 3, Zona censuaria 1, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 1, vani 2, Superficie catastale 61 mq , Rendita catastale € 39,25;

- box auto/garage al piano terra ubicato in Aprigliano (CS) alla [redacted], distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 22, Particella n° 75, Subalterno 5, Zona censuaria 1, Cat. C/6 (stalle,scuderie,rimesse,autorimesse), Classe 5, Superficie catastale 16 mq , Rendita catastale € 11,36;

- Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza è stata effettuata la ricerca relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni afferenti agli immobili pignorati e la stampa delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Da essi la sottoscritta CTU ha verificato la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati [redacted], in particolare di acquisto degli immobili siti in Cosenza alla [redacted] con atto di compravendita del Notaio [redacted] del 21/11/1997 e la trascrizione del titolo di provenienza in favore

dell'esecutato [redacted] degli immobili siti in Aprigliano alla [redacted] i con atto di donazione accettata del Notaio [redacted] del 02/05/1991.

La documentazione in atti appare in buona misura completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico. In essa è presente l'atto di pignoramento immobiliare del 03/07/2017 ad istanza della [redacted], contro il [redacted], redatto dall' [redacted] e sottoscritto dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza [redacted], l'istanza di vendita degli immobili pignorati del 24/08/2017, redatta sempre dall' [redacted], che rappresenta la parte attrice nel procedimento n° 205/2017 R.G.E.. Inoltre sono presenti i seguenti documenti:

- ATTO DI PRECETTO del 04/05/2017 notificato il 15/05/2017
- DECRETO INGIUNTIVO n°1284/2011 emesso dal Tribunale di Cosenza in data 12/09/2011 e munito di formula esecutiva in data 03/06/2016.
- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO del 21/08/2017 – Registro Particolare 19209 e Registro Generale 23230
- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 23/09/2016 Registro Generale n° 22515 Registro Particolare n° 2469
- CERTIFICATI di esatte generalità degli esecutati [redacted].

2. ***predisponga, sulla base dei documenti in atti, l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);***

Alla data del 11/06/2018 gli immobili oggetto di causa situati nel Comune di Cosenza risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE DEL 19/05/2005 Registro Particolare 7530 Registro Generale 18864 Pubblico ufficiale E.T.R.S.P.A. Repertorio 12143/34 del 06/05/2005 IPOTECA LEGALE.
- ISCRIZIONE DEL 23/03/2007 Registro Particolare 2461 Registro Generale 11736 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4255/2006 del 11/07/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

- TRASCRIZIONE del 29/09/2008 – Registro Particolare 28764 Registro Generale 37279 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1378/455 del 04/10/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- ISCRIZIONE DEL 23/09/2016 Registro Particolare 2469 Registro Generale 22515 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1284 del 12/09/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO .
- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO del 21/08/2017 – Registro Particolare 19209 e Registro Generale 23230 Pubblico ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1550 del 01/08/2017 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Sempre alla stessa data del 11/06/2018 gli immobili oggetto di causa situati nel Comune di Aprigliano risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:
- ISCRIZIONE DEL 23/03/2007 Registro Particolare 2461 Registro Generale 11736 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4255/2006 del 11/07/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO .
- ISCRIZIONE DEL 23/09/2016 Registro Particolare 2469 Registro Generale 22515 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1284 del 12/09/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO .
- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO del 21/08/2017 – Registro Particolare 19209 e Registro Generale 23230 Pubblico ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1550 del 01/08/2017 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

3. acquisisca, ove non depositati, 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 componente, della relativa richiesta;

Come su riferito si è provveduto ad acquisire formalmente, presso L'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza visura storica di tutti gli immobili in esame, relative planimetrie delle unità immobiliari in scala 1:200 ed estratti di mappa in scala 1:1000. Presso il Comune di Cosenza, per gli immobili ricadenti in esso, lo stralcio aerofotogrammetrico, lo stralcio P.R.G. con relative norme, il progetto completo del fabbricato con planimetria generale, piante, prospetti e sezioni, la

Richiesta al Podestà e Approvazione del progetto da parte della ditta [redacted].

Presso il Comune di Aprigliano, per gli altri immobili oggetto di causa, lo stralcio P.R.G. con relative norme e un certificato rilasciato dal responsabile del settore tecnico Ing. [redacted] che attesta la mancanza di certificati di conformità delle costruzioni alle autorizzazioni, concessioni amministrative, dichiarazioni di agibilità e certificazioni di violazione alla normativa urbanistico-edilizia.

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 delle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Dall'analisi delle carte e dal sopralluogo si è potuto constatare che gli immobili in questione, ubicati nel Comune di Cosenza alla [redacted], appartenenti entrambi al foglio 14 e alla particella 39 ma con sub 10 e 12, pur essendo divisi sulla carta fanno parte di un'unica unità immobiliare senza alcuna divisione muraria. Essi appartengono alla categoria catastale A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare) ossia abitazioni facenti parte di un fabbricato di basso livello, privi di impianti, servizi igienici; si tratta di una categoria ormai in disuso che è presente soltanto sui vecchi classamenti del catasto.Infatti dal sopralluogo si è evinto che gli immobili oggetto di causa compongono un magazzino ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di tre piani con ingresso da [redacted].

Esso risulta ubicato nell'area di classificazione urbanistica B4, aree intensive, edificate e di completamento, con esigenze diffuse di ristrutturazione realizzate in varie epoche su impianti urbanistici di formazione spontanea particolarmente disomogenei e con destinazioni d'uso residenziali, commerciali, produttive-artigianali e miste.

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di stima confina : a nord con [redacted], a sud con p.lla 40 , ad est con p.lla 40 , ad ovest con p.lla 41 e [redacted].

Si tratta di un edificio per civile abitazione e magazzini, composto da seminterrato, piano terra e due piani sopraelevati ed è rappresentato da un corpo di fabbrica di forma rettangolare con uno sviluppo in altezza di *m. 16,00*, per quattro livelli con le seguenti destinazione d'uso: *1° livello* piano seminterrato destinato a magazzini ed abitazioni; *2°livello* magazzini; 3° e 4° livello abitazioni.

Le dimensioni geometriche principali sono di circa *ml 16,60* relativamente all'asse est-ovest e di circa *ml 12,60* rispetto all'asse nord-sud.

Nel sopralluogo condotto in data 05/06/2018 alle ore 16:00, alla presenza del [redacted] (procuratore legale di entrambi gli esecutati), la scrivente C.T.U. ha preso cognizione della consistenza, delle caratteristiche distributive, delle finiture e dello stato di conservazione dell'unità oggetto di valutazione.

L'accesso ai cespiti di proprietà degli esecutati posti, come già riferito, al 1° livello (ossia al seminterrato), è garantito da corte interna perpendicolare alla strada pubblica, [redacted].

Le unità immobiliari oggetto di valutazione confinano a nord con [redacted], a sud con terrapieno, ad est con stessa proprietà ditta [redacted] ad ovest con proprietà di [redacted].

Esse si presentano composte da :

due ingressi dalla corte che introducono ad un unico vano (senza partizioni) a forma di L destinato a deposito;

La stessa unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti finiture e dotazioni impiantistiche:

Infissi esterni a battente in ferro color grigio antracite e vetro;

Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato del formato 40 x 40 con finitura lucida ;

Apparecchi igienico sanitari non presenti ad eccezone di un lavabo in porcellana vetrificata di colore bianco completo di rubinetteria ;

Pareti e soffitti finiti ad intonaco civile liscio colore bianco;

Impianto elettrico presente ma non a norma;

Come notazione conclusiva si precisa che rispetto alle schede catastali n° 5228777 e 5228776 riferite alle unità in questione, la scrivente ha rilevato la difformità per l'assenza di muro divisorio tra le due unità; si tratta di un intero magazzino di forma ad L che la sottoscritta ha provveduto a rilevare.

Lo stato di conservazione dei cespiti non appare soddisfacente e necessita di urgenti interventi manutentivi per la presenza di macchie di umidità sul solaio nella parte finale del magazzino dove non è presente una sufficiente areazione.

Dall'esame della documentazione reperita e dagli esiti del rilievo eseguito in sede di sopralluogo effettuato, i dati quantitativi sulla consistenza dell'immobile risultano i seguenti:
Superficie totale **Mq 62,80** rapportata alla superficie commerciale, comprensiva cioè dello spessore intero delle pareti esterne e della metà dei diaframmi murari in comune con le confinanti unità immobiliari ;
Gli immobili si trovano in una zona centrale della città, a 100 metri da Corso Mazzini (centro città) ed sono serviti da supermercati, farmacie, banche e negozi al dettaglio. Inoltre distano 2,70 km dall'autostrada, 2,50 km dalla stazione ferroviaria, 500 m dall' autostazione e 73 km dall' aeroporto di Lamezia Terme.

Gli immobili pignorati siti nel Comune di Aprigliano (CS) sono quattro di cui tre si trovano all'interno di un unico fabbricato di civile abitazione in via Stazione e l'altro immobile, un box auto, in [redacted] che non è stato possibile visionare all'interno per manacnza di chiavi da parte dell'esecutato, [redacted]. Per quanto riguarda gli immobili di [redacted], al piano terra troviamo gli ambienti destinati a deposito e garage ai quali si accede direttamente da portone con saracinesca o da portoncino principale, al piano primo troviamo invece quattro camere da letto, uno studio e un bagno ai quali si accede da portoncino servito da scala principale o da scala a chiocciola posta al piano terra ed infine il piano superiore è costituito da soffitta non abitabile.
Essi risultano ubicati nell'area di classificazione urbanistica Z.T.O. A, ossia nuclei residenziali di vecchia formazione che comprendono le parti antiche di particolare interesse che hanno conservato caratteristiche di ambiente urbano unitario non alterato nel suo complesso da interventi moderni e dove il degrado non si è manifestato in forme troppo gravi.
Il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di stima ha i seguenti confini : a nord con p.lla 279 e 433, a sud con la [redacted], ad est con p.lla 433, ad ovest con con p.lla 339.
L' edificio per civile abitazione, nel quale rientrano i cespiti di proprietà dell'esecutato , è composto da piano terra e due piani sopraelevati.
Esso è rappresentato da un corpo di fabbrica di forma rettangolare con uno sviluppo in altezza di *m. 8,50*, per tre livelli con le seguenti destinazione d'uso:
1° livello piano terra destinato a deposito/garage ed abitazione;*2° livello* abitazione; *3° livello* soffitta/sottotetto non abitabile.

Dal punto di vista distributivo l'edificio presenta un corpo scala centrale al servizio dei vari livelli.
Dal punto di vista costruttivo si presenta come una costruzione con intelaiatura in cemento armato e solai latero cementizi, le murature perimetrali esterne a doppia parete in forati di laterizio con camera d'aria per uno spessore totale di cm 40 .
Le pareti esterne risultano finite ad intonaco civile parzialmente tinteggiato, con infissi esterni in alluminio e ferro verniciato ed avvolgibili in PVC.
Le ringhiere dei balconi sono in ferro a disegno semplice ed il tetto è a doppia falda con manto in tegole.
Il vano scala non è dotato di ascensore, presenta una pavimentazione in piastrelle di cemento decorato anche nelle alzate e pedate e ringhiera in ferro, mentre le pareti degli androni sono rivestite con intonaco.
Nel sopralluogo condotto in data 13/06/2018, alla presenza del [redacted] (procuratore legale di entrambi gli esecutati), la scrivente C.T.U. ha preso cognizione della consistenza, delle caratteristiche distributive, delle finiture e dello stato di conservazione dell'unità oggetto di valutazione.
L'accesso ai cespiti posti, come già riferito, su vari livelli è garantito da portoncino su via Stazione servito da scala principale.
Le unità immobiliari oggetto di valutazione poste al piano primo si compongono di :
un ingresso sul quale si apre un lungo corridoio attraverso il quale si accede a sinistra e a destra a quattro ampie camere da letto, il corridoio finisce con un bagno e dal lato opposto troviamo invece un vano più piccolo degli altri destinato a studio;
2 balconi profondi ml 1,00 ubicati a sud-ovest sul fronte principale di via Stazione.
La stessa unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti finiture e dotazioni impiantistiche:
Infissi esterni a battente alcuni in alluminio color bronzo e altri in ferro veniciato e vetro singolo;
Porte interne in legno e portoncino corposcala anche esso in legno;
Pavimenti in marmo giallo eccetto quello di due stanze in graniglia, piastrelle ceramiche con finitura lucida per il bagno, mattonelle rettangolari in klinker per i balconi ;
Apparecchi igienico sanitari in porcellana vetrificata di colore beige completi di rubinetteria ;
Pareti e soffitti finiti ad intonaco civile liscio di colore bianco ad eccetto di una camera da letto che presenta carta da parati;

Impianto termico autonomo a gas metano con caldaia esterna e radiatori in ghisa per il riscaldamento, acqua calda e cottura cibi;
l'impianto elettrico risulta presente ma non a norma.
L'immobile esaminato, così come l'intero edificio, risulta collegato alle reti municipali di adduzione idrica e di smaltimento fognario e dotato di allaccio elettrico e gas metano.
Come notazione conclusiva si precisa che rispetto alle schede catastali riferite alle unità immobiliari in questione, la scrivente ha rilevato che i diversi cespiti di proprietà dell'esecutato del piano primo e del superiore sottotetto non sono divisi da struttura muraria ma fanno parte della stessa unità abitativa .
Lo stato di conservazione del cespite appare soddisfacente e non necessita di interventi manutentivi ad eccezione del piano terra e del sottotetto che si presantano allo stato rustico. Per quanto riguarda le parti esterne si riscontra uno stato complessivo dell'immobile specificatamente nelle parti comuni (fronti esterni e vano scala) bisognevole di azioni di ordinaria manutenzione.
Dall'esame della documentazione reperita e dagli esiti del rilievo eseguito in sede di sopralluogo effettuato, i dati quantitativi sulla consistenza degli immobili risultano i seguenti:
Superficie totale piano terra in [redacted] **Mq 62,94** rapportata alla superficie commerciale, comprensiva cioè dello spessore intero delle pareti esterne e della metà dei diaframmi murari in comune con le confinanti unità immobiliari;
Superficie totale piano primo in [redacted] **Mq 152,70** rapportata alla superficie commerciale, comprensiva cioè dello spessore intero delle pareti esterne e della metà dei diaframmi murari in comune con le confinanti unità immobiliari e dei balconi ;
Superficie interna al netto dei balconi (*mq 8,00*) **Mq 144,70**.
Superficie totale piano secondo/sottotetto in [redacted] **Mq 110,49** rapportata alla superficie commerciale, comprensiva cioè dello spessore intero delle pareti esterne e della metà dei diaframmi murari in comune con le confinanti unità immobiliari;
Superficie totale box auto ubicato in [redacted] **Mq 16,33** rapportata alla superficie commerciale, comprensiva cioè dello spessore intero delle pareti esterne e della metà dei diaframmi murari in comune con le confinanti unità immobiliari;

Gli immobili oggetto di causa siti in [redacted] si trovano in una zona semi-centrale di Aprigliano (CS), a 2,9 km dal centro del paese dove si trovano supermercati, farmacie, negozi al dettaglio, ma a 600 m dalla stazione ferroviaria di Aprigliano.

Inoltre distano 15 km dallo svincolo autostradale di Cosenza, 15,50 km dalla stazione ferroviaria di Cosenza, 14,50 km dall' autostazione e 67 km dall' aeroporto di Lamezia Terme. Invece l'immobile di via Calvelli, il box auto si trova proprio al centro del paese di Aprigliano.

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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
I dati indicati nel pignoramento sono esatti e consentono di individuare i beni.

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;
Per quanto concerne la regolarità catastale sono state rilevate difformità sopra descritte.
Come indicato in precedenza, dall'analisi delle carte e dal sopralluogo, i due immobili in Cosenza in [redacted], compongono un unico cespite e non sono divisi tra loro da struttura muraria; analogamente gli immobili di Aprigliano in [redacted], si collocano all' interno di un unico fabbricato, palazzina per civile abitazione.

7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
Dai controlli effettuati presso gli uffici comunali competenti, gli immobili ubicati in Cosenza alla [redacted] ricadono in una zona contraddistinta dal Piano Regolatore Generale vigente nell'area di classificazione urbanistica B4, aree intensive, edificate e di completamento, con esigenze diffuse di ristrutturazione realizzate in varie epoche su impianti urbanistici di formazione spontanea particolarmente disomogenei e con destinazioni d'uso residenziali, commerciali, produttive-artigianali e miste.

Per quanto riguarda gli immobili siti in Aprigliano alla [redacted] essi ricadono in zona A, nuclei residenziali di vecchia formazione comprendenti le parti antiche di particolare interesse che hanno conservato caratteristiche di ambiente urbano unitario non alterato nel suo complesso da interventi moderni e dove il degrado non si è manifestato in forme troppo gravi.

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

Per quanto concerne la regolarità edilizia ed urbanistica, il fabbricato ove si trovano gli immobili di Cosenza oggetto della perizia è stato realizzato con Richiesta ed Approvazione del progetto **n° 508 del 04/04/1929** rilasciato dal Podestà del Comune di Cosenza e approvato dalla commissione edilizia del Municipio di Cosenza in data **05/04/1929** al [redacted] per la costruzione di una palazzina da erigersi in [redacted] secondo il progetto dell'ing. [redacted]. Non sono presenti nè Nulla-osta dei Vigili del Fuoco, nè Nulla-osta del Genio Civile, né il Certificato di Agibilità per l'intero fabbricato, perchè alla data di costruzione del 1929 non erano necessari i suddetti titoli abilitativi, in quanto il Regio Decreto n° 1265/1934 che riorganizzò l'argomento dell'abitabilità e delle verifiche in materia di salubrità delle abitazioni, è postumo. Prima di tale decreto c'era l'art. 39 della L. 5849/1888, poi traslato nell' art. 69 del R.D. 636/1907, che disponeva che le case di nuova costruzione non potevano essere abitate senza l'autorizzazione del Sindaco. Questa formulazione fu rivisitata nel Testo Unico del 1934, tenuto conto che a quella data non esisteva ancora l'obbligo di licenza edilizia per nuovi edifici, obbligo che si concretizzò con l'approvazione della Legge n° 1150/1942.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di causa siti nel Comune di Aprigliano non sono presenti in archivio certificati di conformità delle costruzioni alle autorizzazioni, concessioni amministrative, dichiarazioni di agibilità e certificazioni di violazione alla normativa urbanistico-edilizia.

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 Erariale;

Gli immobili sono già divisi e identificati in modo idoneo e possono essere venduti in più lotti trovandosi in due diversi comuni. Lo studio della documentazione inerente gli immobili pignorati e la compresione dello stato dei luoghi comporta l'opportunità di predisporre alla vendita i beni suddetti secondo una ragionevole ripartizione in lotti. L'individuazione dei lotti è stata redatta allo scopo di rendere gli immobili capaci di soddisfare la massima commerciabilità, quindi la ripartizione è stata condotta secondo due criteri generali: da un lato si è provveduto a fare esprimere al più alto livello possibile il valore commerciale degli immobili, dall'altro si è provveduto ad individuare lotti che siano, si funzionali e comodi, ma al tempo stesso che abbiano un prezzo contenuto per essere accessibili ad una pluralità di soggetti acquirenti. Alla luce delle riflessioni svolte e dell' ubicazione degli immobili, si è proceduto alla definizione di n° 3 lotti. Si è ritenuto conveniente individuare un primo lotto, detto "**Lotto A"** che comprendesse gli immobili siti nel Comune di Cosenza alla [redacted] per la quota di 1/2 ed identificati nel N.C.E.U. con il foglio 14, particella 39, sub. 10, cat. A/5 e con il foglio 14,particella 39, sub. 12, cat. A/5. Un secondo lotto, detto "**Lotto B"** che comprendesse gli immobili siti nel Comune di Aprigliano alla [redacted] per la quota del 1000/1000 ed identificati nel N.C.E.U. con il foglio 19, particella 64, sub. 5, cat. A/3; foglio 19, particella 279, sub. 2, cat. A/3; foglio 19, particella 279, sub. 3, cat. C/2. Infine un ultimo lotto, "**Lotto C"** che comprendesse l' immobile sito nel Comune di Aprigliano alla [redacted] per la quota del 1000/1000 e distinti nel N.C.E.U. con il foglio 22, particella 75, sub. 5, cat. C/6.

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 immobile 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;

Gli immobili sono interamente pignorati. Quelli in Cosenza alla [redacted] risultano di proprietà del [redacted] e della [redacted] per la quota di 1/2 , mentre quelli in Aprigliano alla [redacted] di proprietà del [redacted] per la quota di 1000/1000.

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 di 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;

Gli immobili risultano liberi.

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

Come sopra riferito, gli immobili risultano liberi.

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 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;

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali né sugli immobili ubicati in Cosenza né su quelli in Aprigliano.

Da richieste formulate all'amministrazione condominiale [redacted], risultano pendenti oneri di natura condominiale a carico degli esecutati [redacted]. In particolare, nella documentazione inviatami è presente il prospetto contabile dell'anno 2017/18 , da cui risulta un debito di 297,05 euro.

14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della lettura 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all' abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili è opportuno procedere per analisi multicriteriale stimando quindi i valori desunti da fonti correnti e le cui risultanze saranno oggetto di correzioni in funzione delle caratteristiche proprie delle unità immobiliari.

A tal punto appare opportuno analizzare quanto viene riportato dall' Osservatorio delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio e quanto offre il mercato locale per immobili analoghi.

La più recente normativa in materia di fiscalità immobiliare ha indicato i criteri per la determinazione del valore catastale, da assumere come valore minimo nelle compravendite immobiliari.

Tale valore si ottiene moltiplicando la rendita catastale desunta dalle visure per un coefficiente base pari a 105, incrementandolo altresì di un ulteriore 60%.

La formula pertanto sarà:

VC (valore catastale) = RC (rendita catastale) x 105 x 1,6

Alla luce di quanto sopra il valore catastale dei vari immobili sarà pari a :

Comune di Cosenza-Foglio 14-Particella 39-Subalterno 10-Rendita catastale € 47,26

Comune di Cosenza-Foglio 14-Particella 39-Subalterno 12-Rendita catastale € 31,50

Immoboli di Cosenza Cat. A/5=[€47,26+€31,50(RC)]x 105 x 1,6 = **€ 13231,68** (valore catastale)

Comune di Aprigliano-Foglio 19-Particella 64-Subalterno 5-Rendita catastale € 139,44

Comune di Aprigliano-Foglio 19-Particella 279-Subalterno 2-Rendita catastale € 77,47

Comune di Aprigliano-Foglio 19-Particella 279-Subalterno 3-Rendita catastale € 39,25

Comune di Aprigliano-Foglio 22-Particella 75-Subalterno 5-Rendita catastale € 11,36

Immoboli di Aprigliano (CS) Cat. A/3=[€139,44+€ 77,47(RC)] x 105 x 1,6 = **€ 36440,88** (valore catastale)

Immoboli di Aprigliano (CS) Cat. C/2=€ 39,25(RC) x 105 x 1,6 = **€ 6594,00** (valore catastale)

Immoboli di Aprigliano (CS) Cat. C/6=€ 11,36(RC) x 105 x 1,6 = **€ 1908,48** (valore catastale)

Come è noto le valutazioni divulgate dall'Agenzia del Territorio sono desunte dal coacervo di contratti di compravendita e di locazione attuati nel territorio ed indicano risultati di carattere generale.

I dati dell'Osservatorio risentono in buona parte dei valori dichiarati, pur se questi non possono essere inferiori al valore catastale come per legge, e risentono altresì delle indicazioni generiche di localizzazione che spesso non riflettono la reale situazione topografica.

L'interrogazione relativa alla zona urbana centrale B1 di Cosenza centro, nella quale ricadono i cespiti oggetto di perizia *(categoria catastale A/5),* mostra un rilevamento condotto sulla tipologia edilizia della residenza sia di tipo economico che di tipo box, con valori di mercato compresi rispettivamente per la tipologia economica in una fascia che varia da un minimo di **€ 1000,00/mq** lordo ad un massimo di **€ 1250,00/mq** lordo e riferiti ad uno stato di conservazione normale, per la tipologia

box in una fascia che varia da un minimo di **€ 495,00/mq** ad un massimo di **€ 740,00/mq** lordo con ciò comprendendo anche le compravendite di immobili usati. Dovendo individuare la fascia tipologica cui riferirsi, appare legittimo assumere allo scopo una tipologia che sia quella del box dal momento che si tratta di una categoria catastale A/5 (abitazione ultrapopolare) ma che di fatto è un deposito. Considerate le caratteristiche di finitura ed il carente stato di manutenzione complessivo dell' immobile che renderà necessario a breve termine un intervento manutentivo, è possibile attribuire all'immobile il valore base medio pari ad **€ 617,50/mq**, che è dato dalla media del valore minimo e massimo della categoria box.
Pertanto la stima complessiva ammonterà a :
Mq 62,80 x € 617,50 = € 38.779,00 Applicando il valore unitario alla superficie commerciale comprensiva cioè dello spessore intero delle pareti esterne e della metà dei diaframmi murari in comune con le confinanti unità immobiliari e dei balconi
e quindi il valore complessivo delle unità immobiliari site in Cosenza sarà di **€ 38.779,00.**

L'interrogazione relativa alla zona urbana centrale B1 di Aprigliano, mostra un rilevamento condotto sulla tipologia edilizia della residenza di tipo economico *(categoria catastale A/3),* con valori di mercato compresi in una fascia che varia da un minimo di **€ 445,00/mq** lordo ad un massimo di **€ 590,00/mq** lordo e riferiti ad uno stato di conservazione normale, per la tipologia box in una fascia che varia da un minimo di **€ 345,00/mq** ad un massimo di **€ 445,00/mq** lordo con ciò comprendendo anche le compravendite di immobili usati. Considerate le caratteristiche di finitura ed il buono stato di manutenzione complessivo degli immobili siti al piano primo di via Stazione, è possibile attribuire agli immobili della categoria catastale A/3 il valore base maggiore pari a **€ 590,00/mq**, mentre a quelli posti al secondo piano/sottotetto il valore base minore di **€ 445,00/mq.** Invece agli immobili di categoria C/2 e C/6, cioè i locali destinati a cantina e a box, si attribuirà il valore base minore **€ 345,00/mq** per il carente stato di manutenzione.
Pertanto la stima complessiva degli immobili di categoria A/3 di [redacted] ammonterà a :
Mq 152,70 x € 590,00 = € 90.093,00 Immobili posti al piano primo
Mq 110,49 x € 445,00 = € 49.168,05 Immobili posti al piano secondo/sottotetto
Invece la stima complessiva degli immobili di categoria C/2 e C/6 di [redacted] ammonterà a :
Mq 62,94 x € 345,00 = € 21.714,30 Immobili posti al piano terra di [redacted]

Mq 16,33 x € 345,00 = € 5.633,85 Immobili posti a [redacted]

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale comprensiva cioè dello spessore intero delle pareti esterne e della metà dei diaframmi murari in comune con le confinanti unità immobiliari e dei balconi.

e quindi il valore complessivo delle unità immobiliari site in Aprigliano (CS) sarà di **€ 166.609,20.**

Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisori interni, la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti su i lati in cui l'immobile non confina con altre unità e l'intera superficie del muro perimetrale.

L'indagine svolta con interrogazioni telematiche sui siti internet delle primarie agenzie immobiliari, ha dato risultati sufficienti nel numero e direttamente riferiti al contesto in cui si collocano gli immobili in oggetto.

Allo scopo di pervenire ad un intorno di valori attendibile, sono state interrogate agenzie immobiliari a carattere locale e sono state esaminate quattro proposte per immobili nella zona urbana di riferimento di Cosenza e di Aprigliano (CS).

Le richieste economiche si riferiscono alle superfici commerciali lorde, quindi comprensive per intero dei balconi.

Dalle rilevazioni emerge una distribuzione di valori immobiliari stimati così caratterizzata:

Per la categoria magazzino/deposito in Cosenza centro si ha un valore compreso tra € 473/Mq ed € 966/Mq, percui facendo una media risulta un valore di **€ 719,50/mq**.

Per la categoria abitazione di tipo economica ad Aprigliano troviamo un valore compreso tra € 220/Mq ed € 595/Mq e dalla media si ha un valore di **€ 407,50/mq**.

Per la categoria box ad Aprigliano l'unica fonte è quella dell' osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio con valori che oscillano da € 345/mq a € 445/mq, percui il valore di riferimento sarà quello più basso date le carenti condizioni di manutenzione per la categoria C/2 e C/6 , quindi **€ 345/mq**.

E' da tenere presente comunque che nelle richieste economiche da parte delle agenzie sono comunque compresi i diritti e le provvigioni commerciali a carico dell'acquirente, che generalmente incidono dal 3% al 5% del valore della transazione, il che riporta il valore unitario degli immobili di Cosenza della categoria A/5 a **€ 690,72/mq,** quelli di Aprigliano della categoria A/3 a **€ 391,20** e quelli di Aprigliano categoria C/2 e C/6 a **€ 345.**

Pertanto il valore degli immobili riferiti al mercato corrente saranno :

Immobili in Cosenza Cat. A/5 = Mq 62,80 x € 690,72/Mq = **€ 43.377,22**
(quarantatremilatrecentosettantasette/22euro)
Immobili in Aprigliano (Cs) Cat. A/3 = Mq 263,19 x € 391,20/Mq = **€ 102.959,93**
(centoduemilanovecentocinquantanove/93 euro)
Immobili in Aprigliano (Cs) Cat. C/2 = Mq 62,94 x € 345/Mq = **€ 21.714,30**
(ventunomilasettecentoquattordici/30 euro)
Immobili in Aprigliano (Cs) Cat. C/6 = Mq 16,33 x € 345/Mq = **€ 5.633,85**
(cinquemilaseicentotrentatre/85 euro)
Le fonti di informazione utilizzate per l'analisi del mercato immobiliare sono state le seguenti:
♦ Fonti ufficiali
I - Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
II - Agenzie immobiliari di zona.

Dalle risultanze sopra illustrate emergono due valori complessivi degli immobili di categoria A/5 siti in Cosenza e di quelli di categoria A/3 siti in Aprigliano :

Per gli immobili siti in Cosenza alla [redacted] il primo valore, desunto dall'Osservatorio Agenzia del Territorio, pari ad
€ 38.779,00 *(trentottomilasettecentosettantanove/00 euro)*
il secondo, desunto dall'indagine indiretta di mercato, pari ad
€ 43.377,22 *(quarantatremilatrecentosettantasette/22euro)*
Detti valori consentono di determinare il valore medio in :
€ 38.779,00 + € 43.377,22 /2 = **€ 41.078,11**
Applicando l' abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute si ha un valore finale di:
€ 41.078,11 – 15% = € 34.916,39 ed in cifra tonda **€ 35.000,00**
diconsi ***trentacinquemila euro.***

Per gli immobili siti in Aprigliano alla [redacted] il primo valore, desunto dall'Osservatorio Agenzia del Territorio, pari ad
€ 160.975,35*(centosessantamilanovecentosettantacinque/35 euro)*
il secondo, desunto dall'indagine indiretta di mercato, pari ad
€ 124.674,23 *(centoventiquattromilaseicentosettantaquattro/23 euro)*

Detti valori consentono di determinare il valore medio in :
€ 160.975,35 +€ 124.674,23 /2 = **€ 142.824,79**
Applicando l' abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute si ha un valore finale di:
€ 142.824,79 – 15% = 121.401,07 ed in cifra tonda **€ 121.400**
diconsi ***centoventunomilaquattrocento euro***

Infine per quanto riguarda l'immobile di [redacted] di categoria C/6 il valore sarà di ***€ 5.633,85***
Applicando infine l' abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute si ha un valore finale di:
€ 5.633,85 – 15% = € 4.788,77 ed in cifra tonda ***€ 4.800,00***
diconsi ***quattromilaottocento euro***

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.
Di seguito per i lotti è stata redatta apposita tabella con tutti i dati richiesti nel presente quesito.

LOTTO A	
Descrizione	Immobile sito in Cosenza, [redacted], piano seminterrato, di superficie commerciale totale pari a 62,80 mq.
Natura proprietà	Proprietà in ragione di 1/2
Valore stimato del bene	€ 41.078,11
Valore stimato al netto	**€ 35.000,00**
Dati catastali	Fg 14 - p.lla 39 - sub 10 e 12 - Zona cens. 2 - Cat. A/5 - Cl. 2 - Cons. 2,5 vani - Sup. Cat. 21 mq - Rend. € 290,51 In ditta: [redacted], proprietà per ½.
Stato del bene	Libero
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO	**Euro 35.000,00**

LOTTO B	
Descrizione	Appartamento sito in Aprigliano (CS), [redacted], piano terra,primo e secondo/sottotetto, di superficie commerciale totale pari a 326,13 mq, di cui 8,00 mq di balconi.
Natura proprietà	Proprietà in ragione di 1000/1000
Valore stimato del bene	€ 142.824,79
Valore stimato al netto	**€ 121.400,00**
Dati catastali	Fg 19 - p.lla 64 - sub 5 - Zona cens. 2 - Cat. A/3 - Cl. 2 -

	Cons. 4,5 vani - Sup. Cat. 127 mq - Rend. € 139,44; Fg 19 - p.lla 279 – sub 2 - Cat. A/3 - Cl. 1 - Cons. 3 vani - Sup. Cat. 88 mq - Rend. € 77,47; Fg 19 - p.lla 279 – sub 3 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 38 mq - Sup. Cat. 61 mq - Rend. € 39,25; In ditta: [redacted], proprietà per 1000/1000
Stato del bene	Libero
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO	**Euro 121.400,00**

LOTTO C	
Descrizione	Box sito in Aprigliano (CS), [redacted], piano terra, di superficie commerciale totale pari a 16,33 mq.
Natura proprietà	Proprietà in ragione di 1000/1000
Valore stimato del bene	€ 5.633,85
Valore stimato al netto	**€ 4.800,00**
Dati catastali	Fg 22 - p.lla 75 - sub 5 - Zona cens. 1 - Cat. C/6 - Cl. 5 - Cons. 10 mq - Sup. Cat. 16 mq - Rend. € 11,36 In ditta: [redacted] proprietà per 1000/1000
Stato del bene	Libero
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO	**Euro 4.800,00**

Disposizioni finali del G.E.

In merito alle disposizioni finali del Giudice dell'Esecuzione è stato fatto quanto segue.

A. La presente relazione sarà consegnata unitamente a tutti gli allegati sia in formato cartaceo sia in formato elettronico. In particolare il formato elettronico è costituito dalla presente relazione di stima in formato Adobe Acrobat (*.pdf). E' stata fornita adeguata e dettagliata descrizione di tutti i lotti di vendita, come richiesto nel punto successivo. Inoltre, in formato Adobe Acrobat (*.pdf) sono stati forniti tutti gli allegati separatamente e una versione complessiva della relazione di stima con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima e destinata alla pubblicazione su internet.

B. Su un foglio a parte, nonché in apposito formato elettronico (*.doc), è stata riportata, per ogni lotto di vendita, una descrizione adeguata e dettagliata con i rispettivi dati catastali che identificano univocamente il bene.

Cosenza li, 10.10.2018

Il C.T.U.
Arch. Maria Elena MANNA

ALLEGATI

1. Stralcio orto-fotografico Cosenza

2. Stralcio strumento urbanistico P.R.G. Cosenza con legenda

3. Stralcio aerofotogrammetrico Cosenza

4. Stralcio di mappa catastale Cosenza (Foglio 14)

5. Stralcio orto-fotografico Aprigliano

6. Stralcio strumento urbanistico P.R.G. Aprigliano

7. Stralcio di mappa catastale Aprigliano (Foglio 19)

8. Stralcio di mappa catastale Aprigliano (Foglio 22)

9. Piante catastali immobili Cosenza

10. Piante catastali immobili Aprigliano

11. Visure storiche catastali Cosenza

12. Visure storiche catastali Aprigliano

13. Progetto fabbricato Cosenza-Stralcio progetto originario 1929

14. Richiesta e approvazione progetto del 05/04/1929

15. Accesso agli atti comune di Cosenza

16. Accesso agli atti comune di Aprigliano

17. Certificato Comune di Aprigliano

18. Certificato e prescrizioni PRG Aprigliano

19. Rilievo delle unità immobiliari piazza Ogaden 14 e 16 Cosenza

20. Rilievo delle unità immobiliari via Stazione Aprigliano

21. Rilievo delle unità immobiliari via Calvelli Aprigliano

22. Documentazione fotografica immobili Cosenza e Aprigliano

23. Quotazioni Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Cosenza

24. Quotazioni Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Aprigliano

25. Quotazioni agenzie immobiliari Cosenza

26. Quotazioni agenzie immobiliari Aprigliano

27. Certificato speciale ipotecario immobili Cosenza

28. Certificato speciale ipotecario immobili Aprigliano

29. Verbale di Sopralluogo n°1

30. Verbale di Sopralluogo n°2

31. Raccomandate comunicazione sopralluogo

32. Quadro contabile condominiale