



# TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

R.G. n. 52/19

GIUDICE: Dott. Giuseppe Sicilia



**CREDITORE:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXs.r.l.

**DEBITORI ESECUTATI:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] a  
[redacted] c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato [redacted] c.f.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a  
[redacted]: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



mercoledì 10 febbraio 2021

IL C.T.U.

Dott. Ing. Francesco Fucile



Data udienza: 2 marzo 2021



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA**

Con decreto dell'Ill.mo sig. Giudice Dott. Giuseppe Sicilia del 3 novembre 2020, il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Fucile – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 6509 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella Procedura Esecutiva R.G. n. 52/2019, pendente presso il Tribunale di Cosenza – Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari, promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXs.r.l.** creditore procedente contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**n **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – debitori eseguiti.

*Preliminarmente il sig. Giudice ha posto al C.T.U. i seguenti quesiti:*

**QUESITO A)**

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga*



*sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*



### **RISPOSTA QUESITO A)**

Dal fascicolo reperibile nel sistema telematico il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la completezza della documentazione depositata.

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatta in data 3 giugno 2019 dal dott. Sergio Cappelli notaio in Bisignano (CS).

*Si riporta quanto evidenziato dal notaio:*

#### **Unità negoziale 1:**

- 1) **Abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Rende (CS) alla Via XxxCalabria, piano 1 – 5, consistenza vani 7, riportata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza – Catasto Fabbricati - Comune di Rende – foglio 50 particella 53 subalterno 19 graffato alla particella 804 subalterno 6;

#### **Unità Negoziale 2:**

- 2) **Locale Magazzino** sito in Rende (CS) alla Via XxxCalabria, piano terra, consistenza 64,00 mq. – riportato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza – catasto fabbricati – Comune di Rende - foglio di mappa 50 particella 53 subalterno 7;
- 3) **Fabbricato Rurale** sito in San Benedetto Ullano (CS) consistenza are 02 centiare 80 (280 mq.) riportato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza – catasto terreni – Comune di San Benedetto Ullano - foglio di mappa 7 particella 35;
- 4) **Fabbricato Rurale** sito in San Benedetto Ullano (CS) riportato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza – catasto terreni – Comune di San Benedetto Ullano - foglio di mappa 7 particella 36 subalterno 1;
- 5) **Terreno consistenza ettari 1 are 35 centiare 10** sito in San





Benedetto Ullano (CS) riportato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza – catasto terreni – Comune di San Benedetto Ullano - foglio di mappa 7 particella 38;

- 6) **Terreno consistenza ettari 13 are 44 centiare 60** sito in San Benedetto Ullano (CS) riportato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza – catasto terreni – Comune di San Benedetto Ullano - foglio di mappa 7 particella 43;
- 7) **Terreno consistenza are 63 centiare 10** sito in San Benedetto Ullano (CS) riportato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza – catasto terreni – Comune di San Benedetto Ullano - foglio di mappa 7 particella 61;
- 8) **Terreno consistenza are 25 centiare 50** sito in San Benedetto Ullano (CS) riportato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza – catasto terreni – Comune di San Benedetto Ullano - foglio di mappa 7 particella 79;
- 9) **Terreno consistenza are 76 centiare 10** sito in San Benedetto Ullano (CS) riportato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza – catasto terreni – Comune di San Benedetto Ullano - foglio di mappa 7 particella 80;

#### SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

- a) **Abitazione** Catasto - Fabbricati del Comune di Rende (CS) – foglio 50 particella 53 subalterno 19 graffato con la particella 804 subalterno 6 – Via XxxXxxn. 15, piano 1-5, categoria A/3 classe 4, consistenza vani 7, rendita euro 560,36;
- b) **Locale Magazzino** - Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) – foglio 50 particella 53 subalterno 7 – Via XxxXxxn. 15, piano T, categoria C/2 classe 3, consistenza 64 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita euro 231,37;
- c) **Fabbricato Rurale** - Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Ullano (CS) – foglio 7 particella 35 qualità Fab. Rur. – superficie are 02 centiare 80;
- d) **Fabbricato Rurale** - Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Ullano (CS) – foglio 7 particella 36 subalterno 1- qualità porzione di Fab. Rur.;
- e) **Terreno** - Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Ullano (CS) – foglio 7 particella 38 qualità Sem Irr. Arb., Classe 3, superficie ettari 1 are 35 centiare 10;
- f) **Terreno** - Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Ullano



(CS) – foglio 7 particella 43 qualità Sem Irr, Classe 3, superficie ettari 13 are 44 centiare 60;

- g) **Terreno** - Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Ullano (CS) – foglio 7 particella 61 qualità Seminativo, Classe 2, superficie are 63 centiare 10;
- h) **Terreno** - Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Ullano (CS) – foglio 7 particella 79 qualità pascolo, Classe 1, superficie are 25 centiare 50;
- i) **Terreno** - Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Ullano (CS) – foglio 7 particella 80 qualità Seminativo, Classe 2, superficie are 76 centiare 10.

*Si segnala che ai punti 3-4-5-6-7-8-9 di pagg. 2-3 della certificazione notarile il notaio ha riportato erroneamente gli immobili nel Comune di Rende, in realtà gli stessi sono ubicati nel Comune di San Benedetto Ullano (CS).*

#### DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il notaio dopo aver esaminato il certificato storico catastale presso l'agenzia delle entrate ufficio provinciale di Cosenza territorio servizi catastali e consultati i registri presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare, nonché dopo aver esaminato gli atti di trasferimento ed aver adempiuto alle altre indagini necessarie e del caso in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio, a tutto il 06 maggio 2019, *dichiara che i beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori:*

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** [redacted], **per i diritti pari a 12/18 di proprietà** relativamente ai cespiti descritti nell'unità 1, e **per i diritti pari a 12/90 di proprietà** relativamente ai cespiti descritti nell'unità negoziale 2;

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** [redacted] e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** [redacted], **per i**

**diritti pari a 2/18 di proprietà ciascuno** relativamente ai cespiti descritti nell'unità negoziale 1, e **per i diritti pari a 2/90 di proprietà ciascuno** relativamente ai cespiti descritti nell'unità negoziale 2, *che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:*

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale** rogato da notaio Calvelli Anna il 10 agosto 2012, rep. 64327/14928, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizi di pubblicità immobiliare il 28



agosto 2018 ai nrr: 21874/18125 di formalità in favore e contro i signori di XXXXXXXXXXXX [REDACTED] e [REDACTED] (per i diritti pari a 1/5 di proprietà ciascuno relativamente all'immobile distinto in catasto al foglio 50 particella 53 subalterno 7 e per i diritti pari a 1/10 di proprietà ciascuno relativamente ai cespiti distinti in catasto al foglio 7 particella 35,36 subalterno 1, 38,43,61,79 e 80);

- **Domanda Giudiziale** avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione notificata dal Tribunale di Cosenza il 18 febbraio 2016, repertorio 104/2016, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare il 29 febbraio 2016 ai nn. 4929/4113 di formalità in favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli (NA) P.I. 04485191219 e contro i signori XXXXXXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà ciascuno relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 50 particella 53 subalterno 7 e foglio 7 particella 35,36 subalterno 1, 38,43,61,79 e 80);
- **Domanda Giudiziale** avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione notificata dal Tribunale di Cosenza il 20 ottobre 2016, repertorio 6832/2016, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare il 16 novembre 2016 ai nn. 27399/22297 di formalità in favore di Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza P.I. 13336590156 e contro i signori XXXXXXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] (per il diritto di proprietà ciascuno relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 50 particella 53 subalterno 7 e foglio 7 particella 35,36 subalterno 1, 38,43,61,79 e 80);
- **Domanda Giudiziale** avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione notificata dal Tribunale di Cosenza il 20 ottobre 2016, repertorio 6831/2016, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare il 24 gennaio 2017 ai nn. 1993/1672 di formalità in favore di Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza P.I. 13336590156 e contro i signori XXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXX [REDACTED] per il diritto di proprietà ciascuno relativamente agli immobili distinti in





catasto al foglio 7 particella 35,36 subalterno 1, 38,43,61,79 e 80);

- **Pignoramento Immobiliare** notificato dal Tribunale di Cosenza il 06 aprile 2019, repertorio 673/2019, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare il 06 maggio 2019 ai nn. 11492/9158 di formalità in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXs.r.l. con sede in Conegliano (TV) - P.I. 04934510266 e contro i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] per i diritti pari a 12/18 di proprietà relativamente ai cespiti descritti nell'unità 1, e per i diritti a 12/90 di proprietà relativamente ai cespiti descritti nell'unità negoziale 2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] per i diritti pari a 2/18 di proprietà ciascuno relativamente ai cespiti descritti nell'unità negoziale 1, e per i diritti pari a 2/90 di proprietà ciascuno relativamente ai cespiti descritti nell'unità negoziale 2).

#### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Il notaio nella certificazione riporta che gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] per i diritti pari a 12/18 di proprietà relativamente ai cespiti descritti nell'unità 1, e per i diritti a 12/90 di proprietà relativamente ai cespiti descritti nell'unità negoziale 2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] per i diritti a 2/18 di proprietà ciascuno relativamente ai cespiti descritti nell'unità negoziale 1, e per i diritti pari a 2/90 di proprietà ciascuno relativamente ai cespiti descritti nell'unità negoziale 2, *cui sono pervenuti i virtù dei seguenti titoli:*

- **Quanto ai diritti pari a 3/18 di proprietà** di pertinenza della signora [redacted] relativamente all'immobile meglio descritto nell'unità negoziale 1, e quanto ai diritti pari a 2/18 ciascuno di pertinenza dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX [redacted] relativamente all'immobile meglio descritto nell'unità negoziale 1, per successione in morte di XXXXXXXXXXXX [redacted] e [redacted] presentata presso l'ufficio del registro di Cosenza il 03 novembre 2010 al numero 1196 volume



9990, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza - Territorio servizio di pubblicità immobiliare il 05 gennaio 2011 ai nn. 539/442 di formalità, cui ha fatto seguito altra presentata presso l'ufficio del registro di Cosenza il 27 dicembre 2010 al numero 1576 volume 9990, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza - territorio servizio di pubblicità immobiliare il 15 settembre 2011 ai nn. 25497/18158 di formalità. Al defunto quanto dichiarato in successione, era pervenuto in parte con atto di compravendita rogato dal notaio Scornajenghi Italo il 26 giugno 1984, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Cosenza - territorio servizio di pubblicità immobiliare il 26 luglio 1984 ai nn. 18709/89703 di formalità; ed in parte con atto di divisione rogato dal notaio Scornajenghi Riccardo il 29 ottobre 1996, repertorio 28797, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Cosenza - territorio servizio di pubblicità immobiliare il 15 novembre 1996 ai nn. 24498/20199 di formalità;

- **Quanto ai diritti pari a 9/18 di proprietà** di pertinenza della signora [REDACTED] relativamente all'immobile meglio descritto nell'unità negoziale 1, in parte con atto di compravendita rogato dal notaio Scornajenghi Italo il 26 giugno 1984, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Cosenza - territorio servizio di pubblicità immobiliare il 26 luglio 1984 ai nn. 18709/89703 di formalità; ed in parte con atto di divisione rogato dal notaio Scornajenghi Riccardo il 29 ottobre 1996, repertorio 28797, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Cosenza - territorio servizio di pubblicità immobiliare il 15 novembre 1996 ai nn. 24498/20199 di formalità;
- **Quanto ai diritti pari a 3/90 di proprietà** di pertinenza della signora [REDACTED] relativamente all'immobile meglio descritto nell'unità negoziale 2, e quanto ai diritti pari a 2/90 ciascuno di pertinenza dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX [REDACTED] relativamente all'immobile meglio descritto nell'unità negoziale 2, per successione in morte si XXXXXXXXXXXXX [REDACTED] presentata presso l'ufficio del registro di Cosenza il 03 novembre 2010 al numero 1196 volume 9990, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza - Territorio servizio di pubblicità immobiliare il 05 gennaio 2011 ai nn. 539/442 di formalità, cui ha fatto seguito altra presentata presso l'ufficio del

registro di Cosenza il 27 dicembre 2010 al numero 1576 volume 9990, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare il 15 settembre 2011 ai nn. 25497/18158 di formalità. Al defunto quanto dichiarato in successione, era pervenuto in parte con atto di compravendita rogato dal notaio Testa Luigi il 26 ottobre 1976, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare il 09 novembre 1976 ai nn. 18865/121236 di formalità;

- **Quanto ai diritti pari a 9/90 di proprietà** di pertinenza della signora [REDACTED] relativamente all'immobile meglio descritto nell'unità negoziale 2, con atto di compravendita rogato dal notaio Testa Luigi il 26 ottobre 1976, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare il 09 novembre 1976 ai nn. 18865/121236 di formalità.

### **QUESITO B)**

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

### **RISPOSTA QUESITO B)**

Il sottoscritto C.T.U. ha chiesto all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza le Visure Catastali Storiche e le planimetrie per ogni immobile oggetto di procedura – *cf. allegato 1*, evidenzia:

- 1) **ABITAZIONE** – catasto fabbricati - Comune di Rende (CS) – Via XxxCalabria, 15 – piano 1-5 – foglio 50 particella 53 subalterno 19 graffato alla particella 804 subalterno 6 – zona censuaria 2 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 7 vani – rendita 560,36 euro – **intestato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** [REDACTED]  
[REDACTED] c.f. XXXXX- **proprietà per 12/18;**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** [REDACTED] c.f.  
XXXXX- **proprietà per 2/18; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**nato a

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

c.f. XXXXX– proprietà per 2/18;

*Variazioni:* questo appartamento distinto in catasto al foglio 50 particella 53 subalterno 19 graffato con la particella 804 subalterno 6 deriva dalla fusione degli immobili distinti in catasto al foglio 50 particelle 53 subalterno 2, subalterno 14 e 804 subalterno 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 2) **MAGAZZINO** – catasto fabbricati - Comune di Rende (CS) – Via XxxCalabria, 15 – piano terra – foglio 50 particella 53 subalterno 7 – zona censuaria 2 – categoria C/2 – classe 3 – consistenza 64 mq. – superficie catastale 79 mq. - rendita 231,37 euro - **intestato: XXXXX** c.f. XXXXX– proprietà per 12/90; **XXXXXXXXXX** c.f. XXXXX- proprietà per 2/90; **XXXXXXXX** nat

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**XXXXXXXX** XXXXX– proprietà per 2/90;

*Variazioni:* questo magazzino distinto in catasto al foglio 50 particella 53 subalterno 7 deriva dalla variazione dell'immobile distinto in catasto al foglio 50 particella 53 subalterno 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 3) **TERRENO CON FABBRICATO RURALE** – catasto terreni – Comune di San Benedetto Ullano (CS) – foglio 7 – particella 35 – qualità fabbricato rurale – superficie catastale are 02 centiare 80; foglio 7 – particella 36 sub. 1 – qualità porzione di fabbricato rurale con annotazione: diritto alla corte foglio 7 numero 90/b con diritto alla corte foglio 7 numero 91 sub. 0; foglio 7 particella 38 – qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie ettari 1 are 35 centiare 10; foglio 7 particella 43, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie ettari 13 are 44 centiare 60; foglio 7 particella 61, qualità seminativo, classe 2, superficie are 66 centiare 10; foglio 7 particella 79, qualità pascolo, classe 1, superficie are 25 centiare 50; foglio 7 particella 80, qualità seminativo, classe 2, superficie are 76 centiare 10 - **intestato: XXXXXXX** c.f. XXXXX– proprietà per 12/90; **XXXXXXXX** XXXXX- proprietà per 2/90; **XXXXXXXX** nato a f. XXXXX– proprietà per 2/90.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO C)**

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

### RISPOSTA QUESITO C)

I certificati di stato civile non sono depositati e pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto a richiederli presso i Comuni di competenza:

- In data 03 dicembre 2020 – richiesta a mezzo PEC al Comune di Rende (CS) Certificato di Stato Civile e Certificato di Matrimonio con le annotazioni a margine degli atti degli esecutati.
- In data 22.12.2020 il Comune di Rende – Ufficio dello Stato Civile ha risposto che il sig. XXXXXXXXXXXX [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162 comma 2 del codice civile; XXXXXXXX [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162 comma 2 del codice civile – cfr. allegato 2. Nella stessa nota comunica altresì che per quanto riguarda le informazioni della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX occorre rivolgersi al Comune di Cosenza.
- In data 12 gennaio 2021 è stata effettuata richiesta del certificato di stato civile e del certificato di matrimonio con le annotazioni a margine degli atti della sig.ra XXXXXXXX e in data 21.01.2021 il Comune di Cosenza a mezzo PEC ha trasmesso l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, evidenzia che il giorno 25.06.1977 la sig.ra XXXXXXXX e il sig. XX [REDACTED] furono uniti in matrimonio in Cosenza – anno 1977 parte 2 serie A numero 218 originale – nessuna altra annotazione a margine dell'atto – cfr. allegato 3.

**Compiuto questo preliminare controllo, il Giudice chiede al C.T.U. di approfondire la consulenza e formula i seguenti quesiti:**

**PRIMO QUESITO**

*Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**RISPOSTA PRIMO QUESITO**

In data 17.12.2020 alle ore 10:00 il sottoscritto CTU ha effettuato il primo sopralluogo sui luoghi di causa siti in Rende (CS) Via XxxCalabria, 15, presso il locale Magazzino ubicato al piano terra e subito dopo presso i Terreni e Fabbricati Rurali siti in San Benedetto Ullano (CS) alla località Marinelli e/o Cozzo Ulivo, durante il quale erano presenti l'avv. Iantorno Antonella quale custode nominato nella procedura; il sig. XXXXXXXX uno dei debitori esecutati. Alla presenza costante di tutti gli intervenuti è stata eseguita una ricognizione dello stato dei luoghi; un rilievo architettonico interno al magazzino necessario per l'espletamento dell'incarico e per stabilire le superfici da utilizzare nel rapporto di valutazione immobiliare ed infine sono state scattate alcune fotografie rappresentative i cui risultati sono di supporto visivo alla descrizione analitica.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale *Cfr. Allegato 4.*

Il secondo sopralluogo è stato eseguito in data 09.02.2021 presso l'appartamento sito in Rende (CS) alla Via XxxCalabria, 15 durante il quale erano presenti l'avv. Antonio Cortese in qualità di legale del sig. XXXXXXXXXXXX anch'esso presente e la sig.ra XXXX debitore esecutata. Alla presenza costante di tutti gli intervenuti è stata eseguita una ricognizione dello stato dei luoghi; un rilievo architettonico interno all'appartamento necessario per l'espletamento dell'incarico per stabilire le superfici da utilizzare nel rapporto di valutazione immobiliare ed infine sono state scattate alcune fotografie rappresentative i cui risultati sono di supporto visivo alla descrizione analitica. – *cfr. allegato 4/A.*



**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

L'atto di pignoramento immobiliare è riferito alle quote di proprietà sull'appartamento e sul magazzino siti nel Comune di Rende alla Via XxxCalabria, 15 e alle quote di proprietà sui terreni con fabbricati rurali siti nel Comune di San Benedetto Ullano alla località Marinelli e/o Cozzo Ulivo.

L'appartamento e al magazzino sono facilmente raggiungibili da più strade pubbliche e la zona di riferimento "Roges" del Comune di Rende è urbanizzata con i servizi primari e secondari. L'appartamento confina con vano scala, proprietà XXXXX, Via XxxCalabria, salvo altri.

Il Magazzino confina con immobili di cui la particella 54 e particella 809, salvo altri.

Il Terreno con il fabbricato rurale diruto, ubicati nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), sono raggiungibile mediante la Strada Statale n. 100. Nella sua interezza confina a Ovest con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] I fabbricati rurali allo stato attuale risultano completamente demoliti.

**TABELLA DATI CATASTALI**

Comune di Rende										
Descrizione	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita Euro	Soggetto Diritti di proprietà
Appartamento	50	53	19	2	A/3	4	7 vani		560,36	XXXXXXXXXXXX Proprietà per 12/18;
		804	6							XXXXXXXXXXXX Proprietà per 2/18;
Magazzino	50	53	7	2	C/2	3	64 mq	79 mq	231,37	XXXXXXXXXXXX Proprietà per 12/90;
										XXXXXXXXXXXX Proprietà per 2/90;
										XXXXXXX Proprietà per 2/90.

Comune di San Benedetto Ullano							
Descrizione	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Soggetto Diritti di proprietà
Fabbricato Rurale	7	35		Fab. Rur.		00.02.80	XXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 12/90; XXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 2/90; XXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 2/90.
Porzione di Fabbricato Rurale	7	36	1	Porz. F.R.		00.00.00	
Terreno	7	38		Sem. irr. Arb.	3	01.35.10	
Terreno	7	43		Se. Irr	3	13.44.60	
Terreno	7	61		Sem.	2	00.63.10	
Terreno	7	79		Pasc.	1	00.25.50	
Terreno	7	80		Sem.	2	00.76.10	

### DIVISIONE IN LOTTI

In ordine alla vendita dei beni immobili si ritiene praticabile una razionale ed efficace divisione in più lotti:

**Primo Lotto: Abitazione di tipo economico** – catasto fabbricati - Comune di Rende (CS) – Via XxxCalabria, 15 – piano 1-5 – foglio 50 particella 53 subalterno 19 graffato alla particella 804 subalterno 6 – zona censuaria 2 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 7 vani – rendita 560,36 euro – confina con vano scala, proprietà XXXXX, Via XxxCalabria, salvo altri.

**Secondo Lotto: Magazzino** – catasto fabbricati - Comune di Rende (CS) – Via XxxCalabria, 15 – piano terra – foglio 50 particella 53 subalterno 7 – zona censuaria 2 – categoria C/2 – classe 3 – consistenza 64 mq. – superficie catastale 79 mq. - rendita 231,37 euro – confina con immobili di cui le particelle 54 e 809, salvo altri.

**Terzo Lotto: Terreno con Fabbricati Rurali diruti** siti in San Benedetto Ullano (CS) alla località alla località Marinelli e/o Cozzo Ulivo – *avente estensione di ettari 16 are 47 centiare 20* identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza - catasto terreni - Comune di San Benedetto Ullano (CS):

- 1) foglio 7 – particella 35 – qualità fabbricato rurale – superficie catastale are 02 centiare 80;

- 2) foglio 7 – particella 36 sub. 1 – qualità porzione di fabbricato rurale con annotazione: diritto alla corte foglio 7 numero 90/b con diritto alla corte foglio 7 numero 91 sub. 0;
- 3) foglio 7 particella 38 – qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie ettari 1 are 35 centiare 10;
- 4) foglio 7 particella 43, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie ettari 13 are 44 centiare 60;
- 5) foglio 7 particella 61, qualità seminativo, classe 2, superficie are 66 centiare 10;
- 6) foglio 7 particella 79, qualità pascolo, classe 1, superficie are 25 centiare 50;
- 7) foglio 7 particella 80, qualità seminativo, classe 2, superficie are 76 centiare 10.

Il terreno nella sua interezza confina a Ovest con proprietà [REDACTED],  
[REDACTED]

### SECONDO QUESITO

*Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

### RISPOSTA SECONDO QUESITO

I beni immobili oggetto di pignoramento sono un appartamento e un magazzino siti nel Comune di Rende alla Via XxxCalabria, 15 e terreni con fabbricati rurali siti nel Comune di San Benedetto Ullano alla località Marinelli e/o Cozzo Ulivo.

**L'appartamento** oggetto di pignoramento è ubicato al piano primo del fabbricato condominiale quest'ultimo costituito da cinque piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, completato con finiture di buona qualità e in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso nel fabbricato avviene direttamente dal portone prospiciente alla Via XxxXxxe tramite il vano scala è possibile raggiungere l'appartamento e il sottotetto dove è ubicato l'accessorio.



La Superficie Utile dell'appartamento è di 158,98 e dal punto di vista funzionale è composto da: Ingresso, Cucina, Soggiorno, Soggiorno/Pranzo, due servizi igienici, due camere da letto, un ripostiglio, tre balconi – *cfr. allegato 5.*

L'appartamento è stato completato con materiali di buona qualità ed è in buone condizioni di manutenzione. L'altezza interna è di 3.00 mt.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'appartamento è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas/metano con radiatori, termoconvettori; impianto di condizionamento con pompa di calore; sistema di antifurto con sensori e sirena di allarme intrusioni.



Confina con vano scala, proprietà XXXXX, Via XxxCalabria, salvo altri.

Il locale accessorio (sottotetto) di consistenza catastale 21,00 mq è ubicato al piano quinto del fabbricato, confina con Via XxxCalabria, con due corridoi condominiali, con i coniugi XXXXXe con XXXXX

**Il locale magazzino** di superficie utile 63,29 mq è ubicato al piano terra, dal punto di vista funzionale è composto da ingresso, servizio igienico con antibagno, un unico ambiente pluriuso e altri due ambienti collegati ma non comunicanti direttamente al locale principale – *si veda planimetria di rappresentazione allegato 6.*



**Il Terreno** con Fabbricato Rurale diruto ha una *estensione di ettari 16 are 47 centiare 20* con destinazione d'uso agricola. All'interno del terreno per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo non vi sono alberi da frutto, è al momento incolto con presenza diffusa di erba parassita.

I beni sono soggetti ad imposta di registro.

### TERZO QUESITO

*Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*



**RISPOSTA TERZO QUESITO**

Si rimanda al quesito successivo per una approfondita argomentazione.

**QUANTO QUESITO**

*Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**RISPOSTA QUANTO QUESITO**

In data 19 novembre 2020 il sottoscritto C.T.U. ha chiesto al Comune di Rende (CS) notizie in merito ai beni immobili, in particolare la copia del Titolo Autorizzativo e del fascicolo inerente alle unità immobiliare oggetto di pignoramento, specificando di evidenziare l'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 data 03.02.2021 prot. 5930 il **Comune di Rende (CS)** trasmette i seguenti atti - cfr. allegato 7:*

- a) Autorizzazione per Costruzione Edilizia rilasciata dal Comune di Rende in data 27.03.1965 – prot. 5192 inerente alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione;



- b) Licenza di Costruzione del 24.12.1971 pratica n. 115 inerente all'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione;
- c) Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28.02.1985 n. 47 – presentata al Comune di Rende in data 2.05.1986 prot. 010063 – progressivo 0481221101 – inerente al magazzino ubicato al piano terra – Via XxxCalabria;
- d) Concessione edilizia n. 105 rilasciata dal Comune di Rende in data 29.04.1992 prot. 390 inerente alla costruzione di terrazze;
- e) Richiesta di Sanatoria di opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo - Comune di Rende in data 12.08.2020 prot. 32873 inerente alla chiusura dei terrazzi e locali sottotetto.



*Il sottoscritto CTU dalla consultazione degli atti, evidenzia quanto segue:*

- 1) La richiesta di *Sanatoria del 2.05.1986* inerente al locale magazzino – ubicato al piano terra di Via XxxXxxdel Comune di Rende *non è stata completata* e dalla documentazione disponibile si deduce che *la pratica è incompleta* e che per il rilascio dell'autorizzazione è necessario il pagamento delle oblazioni quantizzate in (lire 1.052,460) euro 545,00 oltre ai diritti di segreteria e bolli quantificati in euro (16,00 + 16,00 + 70,00) = 102,00 euro. *Totale da pagare euro 647,00.*
- 2) In ordine alla Licenza di Costruzione del 24.12.1971 pratica n. 115, il Comune di Rende ha trasmesso l'autorizzazione e la relazione tecnica dai quali, al momento, non è possibile risalire a quale ampliamento si riferisce;
- 3) In ordine alla richiesta di sanatoria per la chiusura dei terrazzi e sottotetto, il Comune di Rende ha comunicato al richiedente gli adempimenti necessari per il rilascio della sanatoria (*si veda allegato 8*) dove, inoltre, ha sottolineato i pagamenti degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e cessione del verde ovvero versamento del corrispettivo cessione area verde. Da quanto potuto verificare presso il Comune di Rende – Ufficio Urbanistica le somme da pagare sono: euro 2.238,96 oneri di urbanizzazione; euro 4.149,09 costo di costruzione: euro 3.632,81 per l'area a verde, per una somma complessiva pari ad euro 10.020,86, oltre i diritti di segreteria e le marche da bollo per un importo di euro (16,00 + 16,00 + 70,00) = 102,00 euro. *Totale Oneri Comune di Rende (CS)*





$(10.020,86 + 102,00) = \text{euro } 10.122,86$

Sono state considerate, inoltre, le spese dei professionisti incaricati per la redazione della documentazione necessaria quantizzati a corpo in euro 7.000,00.



Dalla documentazione, al momento disponibile, si riscontrano nell'appartamento in fase di sopralluogo, inoltre, altre opere realizzate in difformità al progetto, ossia: nel servizio igienico (WC) è stata realizzata una finestra; i due balconi prospicienti la Via XxxXxx sono stati realizzati più grandi rispetto al progetto autorizzato; non si ha evidenza del locale accessorio (sottotetto) ubicato al piano quinto del fabbricato condominiale e non si ha evidenza nel progetto del vano ascensore.



In data 19 novembre 2020 il sottoscritto C.T.U. ha chiesto al *Comune di San Benedetto Ullano (CS)* notizie in merito ai fabbricati rurali, in particolare la copia del Titolo Autorizzativo e del fascicolo, specificando di evidenziare l'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 data 2 dicembre 2020 il *Comune di San Benedetto Ullano (CS)* – Ufficio Tecnico riscontra la richiesta di cui sopra ed evidenzia che per il fabbricato rurale diviso in subalterni non esistono pratiche edilizie e che di fatto sono inesistenti – *cfr. allegato 9.*

#### QUINTO QUESITO

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

#### RISPOSTA

In data 19 novembre 2020 il sottoscritto C.T.U. ha chiesto al Comune di San Benedetto Ullano (CS) il certificato di destinazione urbanistica, prescrizioni e cartografia zonizzazione, inerente il terreni oggetto di pignoramento siti alla località Marinelli e/o Cozzo Ulivo, specificando altresì nella richiesta di evidenziare se il bene in oggetto è interessato da procedura espropriativa per pubblica utilità.





In data 2 dicembre 2020 il Comune di San Benedetto Ullano (CS) – Ufficio Tecnico riscontra la richiesta di cui sopra ed **attesta che il terreno ha destinazione urbanistica – Zona E Agricola** - del Piano di Fabbricazione vigente – *cfr. allegato 10.*



### SESTO QUESITO

*Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*



### RISPOSTA SESTO QUESITO

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quanto riportato negli archivi catastali, in particolare:



1) **ABITAZIONE** – catasto fabbricati - Comune di Rende (CS) – Via XxxCalabria, 15 – piano 1-5 – foglio 50 particella 53 subalterno 19 graffato alla particella 804 subalterno 6 – zona censuaria 2 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 7 vani – rendita 560,36 euro – **intestato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** XXXXX- **proprietà per 12/18;**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

XXXXX- **proprietà per 2/18;** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a  
**XXXXXXXXXXXX**.f. XXXXX- **proprietà per 2/18;**

Segnala al sig. Giudice che dalle indagini catastali non è stato possibile reperire per via telematica la scheda di rappresentazione dell'appartamento e in data 18 novembre 2020 il CTU ha chiesto all'agenzia delle entrate – territorio di Cosenza la planimetria dell'appartamento. In data 25 novembre 2020 prot. CS0128215/2020 il capo area dei servizi catastali ha comunicato che nonostante le ricerche effettuate negli archivi dell'ufficio non è stato possibile reperire la planimetria dell'U.I.U. in oggetto e pertanto invita alla presentazione





di variazione catastale “Docfa” per planimetria mancante – *cf. allegato 11.*

Per tale situazione chiede al sig. Giudice l’autorizzazione alla presentazione della variazione catastale per l’aggiornamento della planimetria mancante.

- 2) **MAGAZZINO** – catasto fabbricati - Comune di Rende (CS) – Via XxxCalabria, 15 – piano terra – foglio 50 particella 53 subalterno 7 – zona censuaria 2 – categoria C/2 – classe 3 – consistenza 64 mq. – superficie catastale 79 mq. - rendita 231,37 euro - **intestato:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] c.f. XXXXX- **proprietà per 12/90;** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a [redacted] c.f. XXXXX- **proprietà per 2/90;** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a [redacted] c.f. XXXXX- **proprietà per 2/90;**

- 3) **TERRENO CON FABBRICATO RURALE** – catasto terreni – Comune di San Benedetto Ullano (CS) – *foglio 7 – particella 35* – qualità fabbricato rurale – superficie catastale are 02 centiare 80; *foglio 7 – particella 36 sub. 1* – qualità porzione di fabbricato rurale con annotazione: diritto alla corte foglio 7 numero 90/b con diritto alla corte foglio 7 numero 91 sub. 0; *foglio 7 particella 38* – qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie ettari 1 are 35 centiare 10; *foglio 7 particella 43*, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie ettari 13 are 44 centiare 60; *foglio 7 particella 61*, qualità seminativo, classe 2, superficie are 66 centiare 10; *foglio 7 particella 79*, qualità pascolo, classe 1, superficie are 25 centiare 50; *foglio 7 particella 80*, qualità seminativo, classe 2, superficie are 76 centiare 10 - **intestato:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] c.f. XXXXX- **proprietà per 12/90;** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a [redacted] c.f. XXXXX- **proprietà per 2/90;** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a [redacted] c.f. XXXXX- **proprietà per 2/90.**

*Note del CTU:* il terreno sito in San Benedetto Ullano (CS) alla data del sopralluogo si presenta incolto, invaso da diffusa erba parassita e cespugli vari.

Da quanto potuto verificare il fondo agricolo è incerto



nell'individuazione dei confini di proprietà in quanto non evidenti segni inconfutabili circa il passaggio della linea di confine.

### SETTIMO QUESITO

*Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

### RISPOSTA SETTIMO QUESITO

Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Cosenza i beni immobili all'atto della notifica di pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza dell'atto regolarmente trascritto. Si riportano i dati catastali con le indicazioni dei comproprietari indivisi:

**ABITAZIONE** – catasto fabbricati - Comune di Rende (CS) – Via XxxCalabria, 15 – piano 1-5 – foglio 50 particella 53 subalterno 19 graffato alla particella 804 subalterno 6 – zona censuaria 2 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 7 vani – rendita 560,36 euro – **intestata:**

- 1) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
XXXXXX- proprietà per 12/18;
- 2) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** f.  
XXXXXX- proprietà per 2/18;
- 3) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
XXXXXX- proprietà per 2/18;
- 4) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
cod. fisc. XXXXX- Proprietà per 2/18;



**MAGAZZINO** – catasto fabbricati - Comune di Rende (CS) – Via XxxCalabria, 15 – piano terra – foglio 50 particella 53 subalterno 7 –





zona censuaria 2 – categoria C/2 – classe 3 – consistenza 64 mq. –  
superficie catastale 79 mq. - rendita 231,37 euro – **intestato:**

- 1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] f. XXXXX-  
proprietà per 12/90;
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXX-  
proprietà per 2/90;
- 3) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] cod. fisc.  
XXXXX- proprietà per 2/90;
- 4) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED]  
cod. fisc. XXXXX- Proprietà per 2/90;
- 5) XXXX [REDACTED] cod. fisc. XXXXX  
- Proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con  
XXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED]
- 6) XXXXXXXXXXXX [REDACTED] cod. fisc.  
XXXXX- Proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con  
XXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED];
- 7) XXXXXXXXXXXX [REDACTED]  
XXXXX - Proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con  
XXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED]
- 8) XXXXXXXXXXXX [REDACTED] cod. fisc.  
XXXXX- Proprietà per 36/90
- 9) XXXXXXXXXXXX [REDACTED]  
XXXXX- Proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED]

**TERRENO CON FABBRICATO RURALE** – catasto terreni –  
Comune di San Benedetto Ullano (CS) – foglio 7 – particella 35 – qualità  
fabbricato rurale – superficie catastale are 02 centiare 80; foglio 7 –  
particella 36 sub. 1 – qualità porzione di fabbricato rurale con  
annotazione: diritto alla corte foglio 7 numero 90/b con diritto alla corte  
foglio 7 numero 91 sub. 0; foglio 7 particella 38 – qualità seminativo  
irriguo arborato, classe 3, superficie ettari 1 are 35 centiare 10; foglio 7  
particella 43, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie ettari 13 are  
44 centiare 60; foglio 7 particella 61, qualità seminativo, classe 2,  
superficie are 66 centiare 10; foglio 7 particella 79, qualità pascolo,  
classe 1, superficie are 25 centiare 50; foglio 7 particella 80, qualità  
seminativo, classe 2, superficie are 76 centiare 10 - **intestato:**

- 1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXX-



- proprietà per 12/90;
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXX-  
proprietà per 2/90;
- 3) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED]  
XXXXX- proprietà per 2/90;
- 4) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED]  
cod. fisc. XXXXX- Proprietà per 2/90;
- 5) XXXXXXXXXXXX [REDACTED]  
XXXXX - Proprietà per 18/90;
- 6) XXXXXXXXXXXX [REDACTED]  
XXXXX- Proprietà per 18/90
- 7) XXXX [REDACTED]  
Proprietà per 36/90.

Il sottoscritto CTU precisa che la quota in titolarità agli esecutati non è suscettibile di separazione in natura.

#### OTTAVO QUESITO

*Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

#### RISPOSTA OTTAVO QUESITO

Nelle date 23 novembre 2020 e 19 gennaio 2021 sono state effettuate ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Ufficio provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. allegato 12) al fine di verificare la provenienza dei beni immobili e la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie avvenute nel tempo:

#### APPARTAMENTO SITO IN RENDE – VIA XXXCALABRIA, 15

<b>PROVENIENZA</b>
--------------------

23

**Atto di Compravendita del 26.06.1984** notaio Scornajenghi Italo registrato a Cosenza il 11.07.1984 al n. 6788; **Atto di Divisione del 29.10.1996** rep. 28797 notaio Scornajenghi Riccardo registrato a Cosenza il 18.11.1996 n. 4967 serie IV – trascritto a Cosenza il 15.11.1996 ai nn: 24498 e 20199; **Dichiarazione di Successione** ufficio del registro di Cosenza il 03 novembre 2010 al numero 1196 volume 9990, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza - Territorio servizio di pubblicità immobiliare il 05 gennaio 2011 ai nn. 539/442 di formalità; **Dichiarazione di Successione** ufficio del registro di Cosenza il 27 dicembre 2010 al numero 1576 volume 9990, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare il 15 settembre 2011 ai nn. 25497/18158 di formalità.

#### RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

**TRASCRIZIONE** del 05/01/2011 - Registro Particolare 442 Registro Generale 539 Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 1196/9990 del 03/11/2010 - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;

**TRASCRIZIONE** del 01/03/2013 - registro particolare 3900 registro generale 5271 notaio Calvelli Anna repertorio 64702/15216 del 31/01/2013 - atto tra vivi - *vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.* - documenti successivi correlati: annotazione n. 1487 del 15/05/2019 (restrizione di beni); **TRASCRIZIONE** del 06/05/2019 - Registro Particolare 9158 Registro Generale 11492 Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 673/2019 del 06/04/2019 *atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.*

#### MAGAZZINO SITO IN RENDE – VIA XXXCALABRIA, 15

#### PROVENIENZA

**Dichiarazione di Successione** ufficio del registro di Cosenza il 03.11.2010 al n. 1196 vol. 9990, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza - Territorio servizio di pubblicità immobiliare il 05.01.2011 ai nn. 539/442 di formalità; **Dichiarazione di Successione** ufficio del registro di Cosenza il 27.12.2010 al n. 1576 vol. 9990, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare il 15.09.2011 ai nn. 25497/18158 di formalità.

#### RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

**TRASCRIZIONE** del 05/01/2011 - Registro Particolare 442 Registro Generale 539 Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 1196/9990 del 03/11/2010 - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;

**TRASCRIZIONE** del 28/08/2012 – Reg. Part. 18125 Reg. Gen. 21874 notaio Calvelli Anna Rep. 64327/14928 del 10/08/2012 atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3191 del 04/11/2019 (inefficacia totale);

**TRASCRIZIONE** del 01/03/2013 - registro particolare 3900 reg. gen. 5271 notaio Calvelli Anna rep. 64702/15216 del 31/01/2013 - atto tra vivi - *vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.* - documenti successivi correlati: annotazione n. 1487 del 15/05/2019 (restrizione di beni); **TRASCRIZIONE** del 29/02/2016 – Reg- Part. 4113 Reg. Gen. 4929 Tribunale Rep. 104/2016 del 18/02/2016 domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;

**TRASCRIZIONE** del 16/11/2016 - Registro Particolare 22297 Reg. Gen. 27399 Tribunale Rep. 6832/2016 del 20/10/2016 domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;

**TRASCRIZIONE** del 06/05/2019 – Reg. Part. 9158 Registro Generale 11492 Tribunale Rep. 673/2019 del 06/04/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

**TRASCRIZIONE** del 14/05/2020 – Reg. Part. 6844 Reg. Gen. 8729 Tribunale Rep. 647/2020 del 27/02/2020 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

**TERRENO E FABBRICATI RURALI  
SITI IN SAN BENEDETTO ULLANO (CS)**

**PROVENIENZA**

**Atto di Compravendita** del 26.10.1976 rep. 39270 notaio Luigi Testa – registrato a Cosenza il 8.11.1976 al n. 6728 – trascritto a Cosenza il 9.11.1976 ai nn. 18865/12123 - **Dichiarazione di Successione** ufficio del registro di Cosenza il 03.11.2010 al n. 1196 vol. 9990, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza - Territorio servizio di pubblicità immobiliare il 05.01.2011 ai nn. 539/442 di formalità; **Dichiarazione di Successione** ufficio del registro di Cosenza il 27.12.2010 al n. 1576 vol. 9990, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Cosenza – territorio servizio di pubblicità immobiliare il 15.09.2011 ai nn. 25497/18158 di formalità.

**RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE  
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**TRASCRIZIONE** del 16/06/2004 - Registro Particolare 12359 Registro Generale 16525 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 37/463 del 11/01/2002 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;

**TRASCRIZIONE** del 05/01/2011 - Registro Particolare 442 Registro Generale 539 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1196/9990 del 03/11/2010 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;

**TRASCRIZIONE** del 15/09/2011 - Registro Particolare 18158 Registro Generale 25497 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1576/9990 del 27/12/2010 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;

**TRASCRIZIONE** del 28/08/2012 - Registro Particolare 18125 Registro Generale 21874 notaio Calvelli Anna Repertorio 64327/14928 del 10/08/2012 atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale - documenti successivi correlati: annotazione n. 3191 del 04/11/2019 (inefficacia totale);

**TRASCRIZIONE** del 28/08/2012 - Registro Particolare 18126 Registro Generale 21875 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 64328/14929 del 10/08/2012 atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 730 del 26/03/2018 (inefficacia totale);

**TRASCRIZIONE** del 01/03/2013 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 5271 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 64702/15216 del 31/01/2013 atto tra vivi - vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. - documenti successivi correlati: annotazione n. 1487 del 15/05/2019 (restrizione di beni);

**TRASCRIZIONE** del 29/02/2016 - Registro Particolare 4113 Registro Generale 4929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 104/2016 del 18/02/2016 domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;

**TRASCRIZIONE** del 16/11/2016 - Registro Particolare 22297 Registro Generale 27399 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6832/2016 del 20/10/2016 domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;

**TRASCRIZIONE** del 24/01/2017 - Registro Particolare 1672 Registro Generale 1993 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6831/2016 del 20/10/2016 domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;

**TRASCRIZIONE** del 06/05/2019 - Registro Particolare 9158 Registro Generale 11492 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE Repertorio 673/2019 del 06/04/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

**TRASCRIZIONE** del 14/05/2020 - Registro Particolare 6844 Registro Generale 8729 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 647/2020 del 27/02/2020 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

*Si rileva inoltre che nell'atto di divisione del 1996 del notaio Riccardo Scornajnghi sono evidenziate le parti comuni quali: due corridoi delle soffitte al quinto piano contraddistinti con la particella 53 sub. 17, la corte contraddistinta con la particella 53 sub. 18 e il portico del piano terra contraddistinto con la particella 804 sub. 5.*

Per eventuali informazioni aggiuntive, si rimanda alle Ispezione Ipotecaria – cfr. allegato 12 e agli atti notarili - allegato 13.

### **NONO QUESITO**

*Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

### **RISPOSTA NONO QUESITO**

Per la determinazione del valore dell'immobile il CTU ha utilizzato il metodo del confronto di mercato che è un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile (subject) basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento del metodo di confronto è il market comparison approach (M.C.A.), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. L'applicazione del M.C.A. prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di



confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il market comparison approach (M.C.A) si fonda sul principio per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

### DESCRIZIONE BENI IMMOBILI (SUBJECT)

**L'appartamento** oggetto di pignoramento è ubicato al piano primo del fabbricato condominiale costituito da cinque piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, completato con finiture di buona qualità e in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso nel fabbricato avviene direttamente dal portone prospiciente alla Via XxxXxxe tramite il vano scala è possibile raggiungere l'appartamento e il sottotetto dove è ubicato l'accessorio.

Esso è composto da due corpi di fabbrica separati ossia, il primo corpo è costituito dall'appartamento originario realizzato nel 1965 e il secondo corpo è costituito dalla terrazza realizzato nel 1992, chiuso successivamente e destinato a cucina. Esso confina con vano scala, proprietà XXXXX, Via XxxCalabria, salvo altri.

Il locale accessorio ubicato al piano quinto (sottotetto) del fabbricato, ha una consistenza catastale di 21,00 mq. e confina con Via XxxCalabria, con due corridoi condominiali, con i coniugi XXXXXe con XXXXX [redacted] salvo altri.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da:

- Ingresso;
- Cucina;
- Soggiorno;
- soggiorno/pranzo;
- due servizi igienici;
- due camere da letto;
- un ripostiglio,
- tre balconi.

#### **Dati Metrici Appartamento:**

- Superficie Utile = 158,98 mq.



- Superficie Esterna Lorda = 206,94 mq.
- Superficie Accessoria (balconi) = 9,00 mq.
- Superficie Accessoria (sottotetto) = 21,00 mq

*Si rimanda all'allegato 5 per la planimetria stato di fatto.*

L'appartamento è stato completato con materiali di buona qualità ed è in buone condizioni di manutenzione. Alcuni ambienti interni sono dotati di controsoffitto e di piccole pareti in cartongesso che decorano le aree degli stessi.

L'altezza interna è di 3.00 mt.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'appartamento è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas/metano con radiatori, termoconvettori; impianto di condizionamento con pompa di calore; sistema di antifurto con sensori e sirena di allarme intrusioni.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle esterne in pvc, mentre le porte interne in legno.

Tutte le pareti interne sono pitturate con pittura lavabile di buona qualità. Pavimentazione in ceramica di buona qualità.

**Il locale magazzino** ubicato al piano terra dal punto di vista funzionale è composto da ingresso, servizio igienico con antibagno, un unico ambiente pluriuso e altri due ambienti collegati ma non comunicanti direttamente al locale principale – altezza interna variabile: 2,50 mt, 3,80 mt, 2,55 mt e 1,80 - superficie commerciale (S.E.L.) è di 76,00 mq circa, mentre la superficie utile del locale magazzino è pari a 63,29 mq. distribuita come segue - *cfr. allegato 6*:

- locale principale = 47,46 mq.
- servizio igienico = 5,41 mq
- accessorio 1 = 4,14 mq
- accessorio 2 = 6,28 mq

**Il Terreno con Fabbricato Rurale diruto** ha una *estensione di ettari 16 are 47 centiare 20* con destinazione d'uso agricola. All'interno del terreno per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo non vi sono alberi da frutto, è, al momento, incolto con presenza diffusa di erba parassita. Per quanto riguarda i fabbricati, in realtà sono porzioni di fabbricati rurali non più esistenti in quanto diruti.

I beni in oggetto sono soggetti ad imposta di registro.

### ANALISI DEL MERCATO

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Si riporta un grafico nella quale si indica la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale nella sua fase ciclica.



### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono

comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. Per quanto riguarda l'appartamento e il magazzino si utilizzerà la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) mentre per il terreno si utilizzerà la superficie catastale.

Tabella della Superficie Commerciale Appartamento				
Descrizione		Rapporti Mercantili	Superficie mq	Subject mq
<b>Appartamento</b>	Sup. Principale	100%	159,00	159,00
	Sup. Balconi	30%	9,00	2,70
	Sup. Secondaria (sottotetto)	50%	21,00	10,50
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>172,20</b>	

Tabella della Superficie Commerciale Magazzino				
Descrizione		Rapporti Mercantili	Superficie mq	Subject mq
<b>Magazzino</b>	Sup. Principale	100%	76,00	76,00
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>76,00</b>	

Tabella della Superficie Commerciale Terreno con Fabbricato diruto		
Descrizione	Qualità	Superficie Catastale Ha are ca
<b>Terreno e Fabbricato Rurale</b>	Sem. Irr. Arb.	01.35.10
	Sem. Irr.	13.44.60
	Sem.	01.39.20
	Pascolo	00.25.50
	Fabbricato Rurale	00.02.80
<b>Totale</b>		<b>16.47.20</b>



**VALORE DI MERCATO**

In riferimento al criterio suesposto, dopo aver assunto informazioni sui valori di mercato degli immobili simili (comparabili) si è determinato il valore di mercato dei (subject) come segue:

<b>VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO</b>						
Comune di Rende (CS)						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Superficie Commerciale	Valore Unitario Euro/mq	Valore euro
50	53 804	19 6	A/3	172,20	950,00	163.590,00
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>163.590,00</b>

A detrarre Oneri Sanatoria terrazzo .....euro 10.122,86

A detrarre Spese Tecniche Sanatoria .....euro 7.000,00

Valore Commerciale Totale euro 146.467,14

Abbattimento Forfettario per vizi occulti 15%= .....euro 21.970,07

Valore Commerciale Totale .....euro 124.497,70

**CALCOLO VALORE QUOTE DI PROPRIETÀ APPARTAMENTO**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(euro 124.497,70 \* 12/18 di proprietà).. = euro 82.998,47

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(euro 124.497,70 \* 2/18 di proprietà)..... = euro 13.833,07

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(euro 124.497,70 \* 2/18 di proprietà)....= euro 13.833,07

Totale Quote a base d'asta = euro (82.998,47+13.833,07+13.833,07)= 110.664,61 euro

**Prezzo a Base Asta Quote Appartamento**

**Euro 110.664,61**



<b>VALORE COMMERCIALE MAGAZZINO</b>						
Comune di Rende (CS)						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Superficie Commerciale	Valore Unitario Euro/mq	Valore euro
50	53	7	C/2	76,00	600,00	45.600,00
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>45.600,00</b>

A detrarre Oneri Sanatoria .....euro 647,00  
 Valore Commerciale Totale..... euro 44.953,00  
 Abbattimento Forfettario per vizi occulti 15%= .....euro 6.742,95  
 Valore Commerciale Totale .....euro 38.210,05

### CALCOLO VALORE QUOTE DI PROPRIETÀ MAGAZZINO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(euro 38.210,05 \* 12/90 di proprietà) =.....euro  
 5.094,67

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(euro 38.210,05 \* 2/90 di proprietà)  
 =.....euro 849,11

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(euro 38.210,05 \* 2/90 di proprietà) = .....euro  
 849,11

Totale Quote a Base d'Asta = euro (5.094,67 + 849,11 + 849,11) = euro 6.792,89

<b>Prezzo a Base Asta Quote Magazzino</b>	<b>Euro 6.792,89</b>
---	----------------------



<b>VALORE COMMERCIALE TERRENO</b>						
<b>Comune di San Benedetto Ullano (CS)</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità</b>	<b>Valore Ettaro</b> Euro/ha	<b>Superficie</b> <b>Catastale</b> mq	<b>Valore Unitario</b> Euro/mq	<b>Valore</b> euro
7	38	Sem. Irr. Arb.	15.154,05	13510	1,52	20.535,20
7	43	Sem. Irr.	12.231,48	134460	1,22	164.041,20
7	61	Sem.	8.984,19	6310	0,90	5.679,00
7	79	Pascolo	4.221,49	2550	0,42	1.071,00
7	80	Sem.	8.984,19	7610	0,90	6.849,00
7	35 + 36/1	Fabbricato Rurale diruto		280	0,42	117,60
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>198.293,00</b>

*Abbattimento Forfettario per vizi occulti 10%= ..... euro 19.829,30*

*Valore Commerciale Totale .....euro 178.463,70*

### **CALCOLO VALORE QUOTE DI PROPRIETÀ TERRENO E FABBRICATO DIRUTO**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(euro 178.463,70 \* 12/90 di proprietà).....= euro  
23.795,16

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(euro 178.463,70 \* 2/90 di proprietà)..... =  
euro 3.965,86

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(euro 178.463,70 \* 2/90 di proprietà)..... = euro  
3.965,86

*Totale Quote a Base d'Asta euro (23.795,16 + 3.965,86 + 3.965,86)=euro 31.726,88*

<b>Prezzo a Base Asta Quote Terreno con Fabbricato Diruto</b>	<b>Euro 31.726,88</b>
---	-----------------------

**DECIMO QUESITO**

*Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

**RISPOSTA DECIMO QUESITO**

Si riportano i lotti degli immobili per l'eventuale vendita separata:

<b>PRIMO LOTTO</b>	
<b>ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO</b>	
<p><b>Abitazione</b> – catasto fabbricati - Comune di Rende (CS) – Via XxxCalabria, 15 – piano 1-5 – foglio 50 particella 53 subalterno 19 graffato alla particella 804 subalterno 6 – zona censuaria 2 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 7 vani – rendita 560,36 euro – confina con vano scala, proprietà XXXXX, Via XxxCalabria, salvo altri. Superficie Commerciale 172,20 mq. - Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXquota di proprietà 12/18; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXquota di proprietà 2/18; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXquota di proprietà 2/18. Immobile occupato da due esecutati e da altra comproprietaria.</p>	<p><b>VALORE COMMERCIALE QUOTE A BASE D'ASTA euro 110.664,61</b></p>

<b>SECONDO LOTTO</b>	
<b>MAGAZZINO</b>	
<p><b>Magazzino</b> – catasto fabbricati - Comune di Rende (CS) – Via XxxCalabria, 15 – piano terra – foglio 50 particella 53 subalterno 7 – zona censuaria 2 – categoria C/2 – classe 3 – consistenza 64 mq. – superficie catastale 79 mq. - rendita 231,37 euro composto da ingresso, servizio igienico con antibagno, un unico ambiente pluriuso e altri due ambienti collegati ma non comunicanti direttamente al locale principale – altezza interna variabile: 2,50 mt, 3,80 mt, 2,55 mt e 1,80 - superficie utile 63,29 mq. - superficie commerciale (S.E.L.) è di 76,00 mq circa – confina con immobili di cui le particelle 54 e 809, salvo altri; Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXquota di proprietà 12/90; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXquota di proprietà 12/90; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXquota di proprietà 12/90. Immobile occupato dagli esecutati più altri comproprietari.</p>	<p><b>VALORE COMMERCIALE QUOTE A BASE D'ASTA EURO 6.792,89.</b></p>



**TERZO LOTTO****TERRENO CON FABBRICATO RURALE DIRUTO**

Terreno con Fabbricato Rurale diruto sito in San Benedetto Ullano (CS) alla località alla località Marinelli e/o Cozzo Ulivo – *avente estensione di ettari 16 are 47 centiare 20* identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza - catasto terreni – Comune di San Benedetto Ullano (CS): foglio 7 – particella 35 – qualità fabbricato rurale – superficie catastale are 02 centiare 80; foglio 7 – particella 36 sub. 1 – qualità porzione di fabbricato rurale con annotazione: diritto alla corte foglio 7 numero 90/b con diritto alla corte foglio 7 numero 91 sub. 0; foglio 7 particella 38 – qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie ettari 1 are 35 centiare 10; foglio 7 particella 43, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie ettari 13 are 44 centiare 60; foglio 7 particella 61, qualità seminativo, classe 2, superficie are 66 centiare 10; foglio 7 particella 79, qualità pascolo, classe 1, superficie are 25 centiare 50; foglio 7 particella 80, qualità seminativo, classe 2, superficie are 76 centiare 10. Confina a Ovest con proprietà [REDACTED] xxxxx, a Est con le proprietà di xxxx e xxxx, a Nord con proprietà xxxx, salvo altri; Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà 12/90; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà 12/90; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà 12/90. Immobile occupato dagli esecutati più altri comproprietari.

**VALORE  
COMMERCIALE  
QUOTE  
A BASE D’ASTA  
EURO 31.726,88**

**UNDICESIMO QUESITO**

*Accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno*

*a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

### **RISPOSTA UNDICESIMO QUESITO**

In data 19 novembre 2020 è stata effettuata una richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, tesa ad accertare per i beni immobili oggetto di pignoramento, l'esistenza di contratti di qualsiasi natura registrati e, inoltre, la verifica di eventuale costituzione di condominio e relativo codice fiscale.

In data 30 dicembre 2020 l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ha risposto alla richiesta - *cfr. allegato 14* - ed evidenzia che dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili citati. *Si segnala al sig. Giudice che al momento del sopralluogo all'interno dell'appartamento sito in Rende (CS) Via XxxCalabria, 15 abita la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di comproprietaria.*

### **DODICESIMO QUESITO**

*Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

### **RISPOSTA DODICESIMO QUESITO**

Dalla risposta avuta dal Comune di San Benedetto Ullano (CS) inerente agli immobili (terreno e fabbricato rurale diruto) non risultano vincoli di procedura espropriativa per pubblica utilità - *cfr. allegato 10.*

### **TREDICESIMO QUESITO**

*Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione*



*fotografica che idoneamente li raffiguri.*

### **RISPOSTA TREDICESIMO QUESITO**

In ordine alla planimetria di rappresentazione dell'immobile si rimanda agli *allegati 1 – 5 - 6*, mentre per la documentazione fotografica di supporto visivo alla descrizione analitica si rinvia *all'allegato 15*.

*Infine il sig. Giudice ha chiesto:*

- a) *Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

### **RISPOSTA**

Si rimanda all'allegato 16 per la descrizione del lotto con tutti i dati necessari per la pubblicazione del bando di vendita.

### **DOMADA**

- b) *Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”.*

### **RISPOSTA**

In merito alla perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali si rimanda all'allegato 17.

### **CONCLUSIONI**

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, il sottoscritto ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati nei quesiti. Ringrazia la S.V. per la fiducia accordatami, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione dovesse necessitare.

### ELENCO DEGLI ALLEGATI

Al fine di rendere una migliore interpretazione della presente si elenca in seguito la documentazione posta in allegato:

- 1) Visura Catastale Storica e planimetrie;
- 2) Comune di Rende - Certificato di Stato Civile;
- 3) Comune di Cosenza - Certificato di Stato Civile;
- 4) Verbale primo sopralluogo;
- 4/A) Verbale secondo sopralluogo;
- 5) Planimetria Rilievo Metrico stato di fatto Appartamento;
- 6) Planimetria Rilievo Metrico stato di fatto Magazzino;
- 7) Atti amministrativi Autorizzazioni Edilizie del Comune di Rende (CS);
- 8) Lettera adempimenti Comune di Rende per sanatoria;
- 9) Nota del Comune di San Benedetto Ullano (CS);
- 10) Certificato Destinazione Urbanistica Terreni Comune di San Benedetto Ullano (CS);
- 11) Nota Agenzia delle Entrate – Territorio Cosenza;
- 12) Ispezione Ipotecaria;
- 13) Atti Pubblici Provenienza Beni;
- 14) Nota Agenzia delle Entrate di Cosenza;
- 15) Documentazione fotografica;

### SOLO PER CANCELLERIA

- 16) Descrizione Lotto - Foglio Riassuntivo;
- 17) Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Privacy.

mercoledì 10 febbraio 2021

**II C.T.U.**

*Dott. Ing. Francesco Fucile*

