



angela carbone
studio di architettura



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 4/2022



con sede in ROMA, VIA MARIO CARUCCI N° 31



CONTRO



CTU ARCH. ANGELA CARBONE



RELAZIONE TECNICA DI STIMA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 4/2022 - BELGIATIS SECURITYITATION SRL con sede in ROMA, VIA MARIO CARUCCI N° 31 CONTRO TOSCANO RAFFAELLO nato a COSENZA il 09/05/80 CF TXXRFLRDR90086Y E COLAZIONNO VERONICA nata a COSENZA il 05/05/83 CF CLSYNCK3165086Q

arch. angela carbone - viale giacomo mancinì 22, 87100 cosenza - carbone.arch_a@libero.it - archangelacarbone@pec.it - cell. 3454149189

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



Firmato Da: ANGELA CARBONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e0897bc2c07dc1a17585401831b6abc



INDICE

- A. PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA**
- B. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ PERITALI**
- C. DATI IMMOBILE**
- D. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**
- E. QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE E RISPOSTA AGLI STESSI**

A. PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Con il provvedimento del 21/05/1/2024, nella Procedura Esecutiva Immobiliare N° 4/2022 – con sede in ROMA, VIA MARIO CARUCCI N° 31 CONTRO

La S.V. III.ma, Sig. Giudice del Tribunale di Cosenza per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Giuseppe Sicilia, nominava la sottoscritta Arch. Angela Carbone, nata a Cosenza il 17/01/1960 C.F. CRBNGL60A57D086W, P.I. 02984890786, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n- 432, quale esparto estimatore nel procedimento di cui all'oggetto (**ALLEGATO 1**). In data 21/05/2024 la sottoscritta accettava l'incarico peritale in modalità telematica e si atteneva alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari (**ALLEGATO 1-2**)

B. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ PERITALI

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la seguente documentazione

- ALLEGATO 1 Nomina CTU e quesiti posti dal G.E.
- ALLEGATO 2 Accettazione incarico
- ALLEGATO 3 Verbale sopralluogo
- ALLEGATO 4 Certificazione notarile
- ALLEGATO 5 Visura Storica Immobile
- ALLEGATO 6 Planimetria catastale
- ALLEGATO 7 Estratto di mappa
- ALLEGATO 8 Inquadramento territoriale
- ALLEGATO 9 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 10 Documentazione Urbanistica
- ALLEGATO 11 Planimetria stato di fatto
- ALLEGATO 12 Stralcio strumento urbanistico vigente
- ALLEGATO 13 Atto di Prignoramento
- ALLEGATO 14 Osservatorio OMI
- ALLEGATO 15 Tabella riassuntiva
- ALLEGATO 16 Stato di Famiglia, Residenza e Certificato di Nascita
- ALLEGATO 17 Perizia di stima conformità alla direttiva 7.02.2002

C. DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si trova all'interno di un fabbricato sito in Cosenza, viale Della Repubblica Piano T-4, già via Loreto, oggi Via Francesco Valentini N° 14 (variazione toponomastica del 08/04/2003 e precisamente: Appartamento posto al piano rialzato (catastalmente piano terra), costituito da quattro vani; confinante con vano scala, proprietà IACP, via Loreto e terreno IACP.

L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del comune di Cosenza, al foglio n. 12, con la particella1, N° 106 subalterno 19, viale della Repubblica Piano T-4, zona censuaria 2, cCat. A/4, Classe 4, Consistena 4 vani,

Superficie catastale tot. mq 83, escluse aree scoperte mq 80, Rendita di € 185,92.

Intestatari

1 -

in regime di comunione dei beni con

2 -

½ in regime di comunione dei beni con

Come descritto nell'atto di acquisto redatto dal notaio TROTTA ITALO sede MONTALTO UFFUGO, Repertorio n. 4555, atto del 23/07/2008.

Proprietà ½

Proprietà

D. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 18/06/2024
Sopralluogo presso l'immobile pignorato con la scorta di documentazione adeguata
- 09/07/2024
Richiesta documentazione catastale, visura storica e planimetria, previo appuntamento online, in presenza, presso l'UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO - AGENZIA DELLE ENTRATE COSENZA, via Barrio snc.
- 15/07/2024
Richiesta accesso agli atti presso il Settore 10 Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Cosenza
- 28/08/2024
Ricezione documentazione tecnica dal Settore 10 Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Cosenza

SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI PERITALI MEDIANTE SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali, mediante sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima posto all'interno di un fabbricato sito in Cosenza, in Cosenza, viale Della Repubblica Piano T-4, già via Loreto, oggi Via Francesco Valentini N° 14 (variazione toponomastica del 08/04/2003 e precisamente:

Appartamento posto al piano rialzato (catastalmente piano terra), costituito da quattro vani; confinante con vano scala, proprietà IACP, via Loreto e terreno IACP.

L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del comune di Cosenza, al foglio n. 12, con la particella, N°106 subalterno 19, viale della Repubblica Piano T-4, zona censuaria 2, Cat. A/4, Classe 4, Consistena 4 vani, Superficie catastale tot. mq 83, escluse aree scoperte mq 80, Rendita di € 185,92.

Intestatari

1 -

Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con

2 -

Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con

Come descritto nell'atto di acquisto redatto dal notaio TROTTA ITALO sede MONTALTO UFFUGO, Repertorio n.14555, atto del 23/07/2008.

A seguito dell'accordo con l'Avv. COSIMO CAPPARELLI, Custode del bene, oggetto del pignoramento, il CTU ed il CUSTODE, con accesso unico, si recavano presso il luogo sito in Cosenza, viale della Repubblica, per svolgere le indagini di rito, previo avviso ai debitori eseguiti a mezzo comunicazione con il difensore Avv.

Il CTU ha provveduto ad effettuare misurazioni/rilievo, rilievo fotografico ed ogni attività necessaria all'espletamento dell'incarico. Il CTU ha potuto quindi procedere alla visione dell'immobile, occupato dai debitori, per poter successivamente effettuare le necessarie verifiche/confronti ai fini della rispondenza con la planimetria catastale, le divisioni interne dell'alloggio ed eventuali difformità.

Il CTU si riservava, quindi di recuperare, se possibile, oltre alle planimetrie catastali, anche la documentazione urbanistica, per la corretta verifica degli ambienti rispetto a quanto riportato nei progetti, se reperibili, presso il Comune di Cosenza Settore 10.

(ALLEGATO 3)

E. QUESITI POSTI AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE E RISPOSTA AGLI STESSI

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulate dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

I. VALUTAZIONE PRELIMINARE

"...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. Il 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 alla I Valutazione preliminare:

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Antonio Trotta da Pavia, via Spallanzani n°5 ai sensi della Legge 302 del 03.08.1998, è una certificazione storico-ipotecaria ventennale (ALLEGATO 4).

Il CTU ha verificato che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In particolare, in detta certificazione, si dichiara che "... Agli eseguiti,

quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto notarile pubblico di compravendita del 23/07/2008, notaio TROTTA ITALO Numero di Repertorio. N. 14555/3774, trascritto il 25/07/2008 ai nn. 24751/17614, da parte del signor (CS) codice fiscale

, per la quota dell'intera piena proprietà, bene personale, avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile in COSENZA, VIALE DELLA REPUBBLICA distinto al NCEU foglio 12 mappale 106 subalterno 19. Si precisa che gli immobili oggetto di vendita fanno parte del fabbricato sito in Comune di Cosenza, via Francesco Valentini n° 14 e sono costituiti da:

- appartamento adibito a civile abitazione al piano terra della scala A, composto da 4 (quattro) vani catastali, confinante con proprietà vano scala, via Francesco Valentini, salvo altri;
- locale soffitta, di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, al piano sottotetto (quarto piano catastale), della superficie di circa 10 metri quadrati, confinante con proprietà eredi o aventi causa, vano scala, corridoio di accesso, via Francesco Valentini, salvo altri".

Quanto sopra descritto è riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Cosenza foglio 12, particella 106, subalterno 19, Viale Della Repubblica, piano T-4, Z.C. 2, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita euro 185,92 .

II. VALUTAZIONE PRELIMINARE

"...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 dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione."

Risposta alla II Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta il deposito da parte del creditore procedente né visure, storiche o attuali, né planimetrie, né altra documentazione catastale. Il CTU, a seguito della richiesta della documentazione catastale (**visura per immobile- ALLEGATO 5, planimetria - ALLEGATO 6, estratto di mappa -ALLEGATO 7**) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio, ha potuto constatare che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

III. VALUTAZIONE PRELIMINARE

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

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 alla III Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di matrimonio degli esecutati, sono presenti i certificati di nascita e lo stato di famiglia da cui evincere i dati necessari. (ALLEGATO 16).

I QUESITI

1. All'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 opportune, 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 AL QUESITO 1

L'immobile oggetto della perizia è un immobile sito nel Comune di Cosenza, via Francesco Valentini n. 14, appartamento adibito a civile abitazione al piano terra della soala A, composto da 4 vani catastali, confinante con proprietà vano scala, via Francesco Valentini, Locale soffitta, di pertinenza dell'appartamento, al piano sottotetto, (quarto piano catastale, della superficie di circa 10 mq, confinante con proprietà eredi o aventi causa, vano scala, corridoio di

accesso, via Francesco Valentini , salvo altri. Quanto sopra descritto è riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Cosenza al foglio n. 12, con la particella, N° 106 subalterno 19, viale della Repubblica Piano T-4, zona censuaria 2, Cat. A/4, Classe 4, Consistena 4 vani, Superficie catastale tot. mq 83, escluse aree scoperte mq 80, Rendita di € 185,92. Il fabbricato è ubicato nella zona centrale di Cosenza, in prossimità della Piazza Loreto e dell'ingresso dell'Autostrada Cosenza Centro, per cui risulta ben collegato con le arterie principali.

Per quanto riguarda la possibilità di formazione di uno o più lotti nell'area in esame, è evidentemente da considerare un unico lotto

2. Ad una sommaria descrizione del bene; avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 663/1972 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 AL QUESITO 2

Il bene oggetto della presente stima si trova nel Comune di Cosenza (CS), alla via Francesco Valentini n° 14. **L'ALLEGATO 8** mostra l'inquadramento territoriale, mentre **ALLEGATO 9** è una documentazione fotografica

- della zona dove è ubicato l'immobile,
- dell'edificio in cui si trova,
- dell'ingresso su strada,
- degli ambienti interni all'alloggio.

Il fabbricato è ubicato nella zona centrale di Cosenza, in prossimità della piazza Loreto e dell'ingresso dell'Autostrada Cosenza Centro, per cui risulta ben collegato con le arterie principali. L'immobile oggetto di stima si trova all'interno di un fabbricato sito in Cosenza, viale Della Repubblica Piano T-4, già via Loreto, oggi Via Francesco Valentini N° 14 (variazione toponomastica del 08/04/2003 e precisamente:

Appartamento posto al piano rialzato (catastalmente piano terra), costituito da quattro vani; confinante con vano scala, proprietà IACP, via Loreto e terreno IACP.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è antecedente al 1967, come risulta dai documenti reperiti presso il Settore 10 del Comune di Cosenza (**ALLEGATO 10**). Detto fabbricato con destinazione residenziale è composto da numero 4 (quattro) piani fuori terra (T-1°-2°-3°), più sottotetto, locali soffitta, con soprastante manto di copertura. La struttura portante ha le fondazioni in calcestruzzo cementizio, la muratura di elevazione è in mattoni pieni e malta cementizia, i solai sono in struttura mista in c.a. e laterizi, il tetto ha un'orditura in legno e manto di tegole piane tipo Marsiglia, l'accesso ai vari piani avviene tramite il vano scala in c.a.

Il fabbricato risulta completamente ultimato e comprende due appartamenti a piano. L'unità immobiliare in oggetto, sita in COSENZA, VIALE DELLA REPUBBLICA distinto al NCEU foglio 12 mappale 106 subalterno 19. Si precisa che l'immobile oggetto di vendita fa parte del fabbricato sito in Comune di Cosenza, via Francesco Valentini n° 14 ed è costituito da: - appartamento adibito a civile abitazione al piano terra della scala A, composto da 4 (quattro) vani catastali, confinante con proprietà
, vano scala, via Francesco Valentini e - locale soffitta, di pertinenza

dell'appartamento sopra descritto , al piano sottotetto (quarto piano catastale) , della superficie di circa 10 metri quadrati, confinante con proprietà eredi o aventi causa, vano scala, corridoio di accesso, via Francesco Valentini, come riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Cosenza foglio 12, particella 106, subalterno 19, Viale Della Repubblica , piano T-4, Z.C. 2, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita euro 185,92.

L'appartamento è posto al piano rialzato e risulta catastalmente costituito da quattro vani fra cui la cucina oltre al bagno ed al corridoio.

La suddetta unità immobiliare risulta completamente ultimata con le seguenti rifiniture e materiali di tipo economico: - intonaci di tipo civile liscio, tinteggiatura di pareti e soffitto con pittura lavabile, pavimenti in mattonelle di gres-porcellanato, rivestimenti dei bagni in piastrelle di maiolica, portone d'ingresso blindato, infissi esterni (finestre e balconi) in alluminio anodizzato e con persiane alla romana, infissi interni (porte) in legno tamburato.

Tutto quanto descritto non si presenta in codizioni normali d'uso, e necessita di urgenti interventi di manutenzione in particolare si rileva quanto segue:

- necessità di rifacimento intonaco e conseguente pitturazione delle pareti
- necessità di ricostruzione di alcune tramezzature in cartongesso
- necessità di risoluzione di diverse infiltrazioni di umidità alle pareti
- necessità di realizzazione dell'impianto termico
- necessità di revisione dell'impianto elettrico
- necessità di revisione dell'impianto idrico sanitario

3. Ad 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 AL QUESITO 3

Il progetto dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento risulta approvato in data 3/12/54, progetto compilato dall'Ufficio Tecnico IACP, come si evince dal documento "DENUNCIA ...O NUOVA COSTRUZIONE" , presente negli archivi del Settore 10 Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Cosenza, "Denuncia n 3, Ufficio Municipale di Cosenza 05/02/1955" (ALLEGATO 10)

Pertanto facendo riferimento ad elementi relative al tipo di costruzione ed alle caratteristiche tipologiche del fabbricato, risulta evidente che l'immobile è stato costruito intorno alla seconda metà degli anni 50 del secolo scorso.

4. Ad 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 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 AL QUESITO 4

Si precisa che detta unità immobiliare dal punto di vista della conformità urbanistica rispetto alla planimetria catastale allegata, non avendo altri riferimenti planimetrici di precedenti titoli urbanistici, presenta alcune difformità, alcuni tramezzi interni che sono stati abbattuti e la chiusura amovibile del balcone prospiciente su via Valentini, come si evince dalla planimetria redatta dal CTU a seguito di sopralluogo, verifica e misurazioni. **(ALLEGATO 11)**

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile necessiterà di una SCIA in sanatoria per le difformità riscontrate e per l'ottenimento delle certificazioni di tipo energetico. Poiché l'unità immobiliare oggetto della perizia risulta difforme dalla planimetria catastale, sarà necessario redarre una DOCFA.

Di seguito si riportano i costi delle necessarie autorizzazioni:

- SCIA costo medio € 1.500/00
- CERTIFICAZIONI DI TIPO ENERGETICO costo medio € 1.000/00
- DOCFA costo medio € 500/00.

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

RISPOSTA AL QUESITO 5

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato e non ha terreni di pertinenza. In ogni caso, **in ALLEGATO 12**, si ha lo stralcio dello strumento urbanistico vigente, da cui si evince che il fabbricato cade in una zona territoriale omogenea, Zona B2 (Aree edificate intensive).

6. Ad 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 acquistare 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 ostative;

RISPOSTA AL QUESITO 6

L'unità immobiliare sita in COSENZA, VIALE DELLA REPUBBLICA distinto al NCEU foglio 12 mappale 106 subalterno 19. Si precisa che l'immobile oggetto di vendita fa parte del fabbricato sito in Comune di Cosenza, via Francesco Valentini n° 14 ed è costituito da: - appartamento adibito a civile abitazione al piano terra della scala A, composto da 4 (quattro) vani catastali, confinante con proprietà

vano scala, via Francesco Valentini e - locale soffitta, di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, al piano sottotetto (quarto piano catastale), della superficie di circa 10 metri quadrati, confinante con proprietà eredi o aventi causa, vano scala, corridoio di accesso, via Francesco Valentini.

Quanto sopra descritto è riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Cosenza foglio 12, particella 106, subalterno 19, Viale Della Repubblica, piano T-4, Z.C. 2, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita euro 185,92. L'appartamento è posto al piano rialzato e risulta catastalmente costituito da quattro vani fra cui cucina più bagno e corridoio **(ALLEGATO 11)**

La suddetta unità immobiliare risulta completamente ultimata con le seguenti rifiniture e materiali di tipo economico: - intonaci di tipo civile liscio, tinteggiatura di pareti e soffitto con pittura lavabile, pavimenti in mattonelle di gres-porcellanato, rivestimenti dei bagni in piastrelle di maiolica, portone d'ingresso blindato, infissi esterni (finestre e balconi) in alluminio anodizzato e con persiane alla romana, infissi interni (porte) in legno tamburato.

Tutto quanto descritto non si presenta in condizioni normali d'uso, e necessita di urgenti interventi di manutenzione in particolare si rileva quanto segue:

- necessità di rifacimento intonaco e conseguente pitturazione delle pareti
- necessità di ricostruzione di alcune tramezzature in cartongesso
- necessità di risoluzione di diverse infiltrazioni di umidità alle pareti
- necessità di realizzazione dell'impianto termico
- necessità di revisione dell'impianto elettrico
- necessità di revisione dell'impianto idrico sanitari

L'appartamento è posto al piano rialzato e risulta costituito da tre camere, cucina, bagno e corridoio. **(ALLEGATO 5 e 6)**. L'identificazione del bene oggetto di stima è conforme all'atto di precetto/pignoramento **(ALLEGATO 13)**

7. Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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 di 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 AL QUESITO 7

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATI 5-6), all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata è intestataria dell'immobile, in forza dell'atto di compravendita

1 -

Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con

Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con

Come descritto nell'atto di acquisto redatto dal notaio TROTTA ITALO sede MONTALTO UFFUGO, Repertorio n.14555, atto del 23/07/2008.

I signori _____ detengono la piena proprietà, in regime di comunione dei beni.

8. A 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 AL QUESITO 8

ATTO ESCUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 10/02/2022 ai nn. 3917/3203, nascente da verbale dipignoramento immobili del 03/12/2021 Numero di repertorio 3472 TRIBUNALE DI COSEN U.N.E.P., trascritto in data 10/02/2022 ai nn.3917/3203 a favore _____ sede ROMA (RM) Codice fiscale _____, sul seguente immobile: Quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile in COSENZA(CS), via della REPUBBLICA distinto al NCEU foglio 12 mappale 106 subalterno 19 Piano T -4 categoria A/4 classe 4 vani 4 rendita catastale euro 185,92. In capo a:

Trascrizione nn.24751117614 del 25/07/2008, COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/07/2008 Numero di repertorio 14555/3774 notaio TROTTA ITALO), a favore di _____ (per la quota intera di piena proprietà in regime di comunione legale) e _____ (per la quota intera di piena proprietà in regime di comunione legale), contro _____ (per la quota intera di piena proprietà - bene personale)...

IPOTECA VOLONTARIA, Iscrizione ai nn 24754/3931 del 25/07/2008, IPOTECA VOLONTARIA. Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/07/2008 Numero di repertorio 14556/3775 notaio TROTTA ITALO, al favore BANCA PER LA CASA S.P.A. sede MILANO (MI) Codice Fiscale 13263 301'50 (Domicilio ipotecario eletto: MILANO, VIA TORTONA n.33), a carico di _____ (per la quota intera di piena proprietà in regime di comunione legale) e _____ (per la quota intera di piena proprietà in regime di comunione legale),

iscritta per l'importo capitale pari ad € 82.416,00 e per la somma complessiva pari ad € 123.624,00, scadenza anni 30, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in COSENZA, VIALE DELLA REPUBBLICA distinto al NCEU foglio 12 mappale 106 subalterno 19.

Dalla documentazione inerente l'immobile, non si evincono la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale (non c'è la costituzione di un condominio), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente.

9. A 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 AL QUESITO 9

Al fine di individuare il valore dell'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell'estimo, si è scelto di ricercare il più probabile valore di mercato, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni SUPERFICIE DELLA SINGOLA UNITA'

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari si è utilizzata la superficie catastale presente in visura, determinata ai sensi del DPR 138/98.

- appartamento posto al piano terra

Superficie Catastale = 83,00 mq

VALUTAZIONE

Considerate le caratteristiche generali dell'unità immobiliare oggetto di stima, accertate in sede di sopralluogo, ed eseguita una apposita e peculiare indagine di mercato circa beni simili già oggetto di compravendita, considerata la posizione e l'esposizione dello stesso, tenuto conto della posizione e dei necessari interventi di manutenzione ordinaria, viene redatto un possibile valore dell'immobile oggetto di stima.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima con il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento a prezzi di mercato di fabbricati ubicati nella stessa zona aventi analoghe caratteristiche, rilevabili da atti pubblici di compravendita registrati nel quinquennio. Dalle vendite esaminate il valore medio a mq è di 940,00 euro/mq. Tale metodo di stima è quello che più rappresenta le dinamiche di prezzo praticato nelle singole zone e consente di determinare il valore di mercato più probabile in una libera contrattazione. Inoltre si è effettuato un confronto di massima, con i prezzi pubblicati dall'osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per le abitazioni di tipo economico il valore varia da 830,00 a 1200,00 euro /mq (VEDI ALLEGATO 14)

Considerando la media tra i valori estrapolati, e considerati i necessari interventi di manutenzione ordinaria da effettuare viste le condizioni dell'immobile, si può determinare come valore medio unitario 990,00 euro /mq

Il più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso tre macro coefficienti da applicare al valore medio unitario U.

I macrocoefficienti, indicati con i simboli δ , Δ e Ω , sono così articolati:

δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;

Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;

Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nelle tabelle seguenti

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
δ	Δ	Ω
1,4	0,7	0,85
Produttoria $P = \delta \times \Delta \times \Omega$		0,83
VALORE MEDIO UNITARIO	P	PREZZO/mq
990 €/mq	0,83	821,70

DETERMINAZIONE DEL VALORE

- Unità Immobiliare sub 1 – appartamento posto al piano terra

Superficie Catastale = 83,00 mq totali - escluse aree scoperte 80 mq

Valore unitario euro 821/70 al mq (novecento/00) per cui il valore è pari a: mq 83,00 x € 821,70 al mq = Euro 68.201/10

(settantottomiladuecentouno/10) A TALE VALORE ANDRANNO DETTRATI GLI IMPORTI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE, come di seguito riportate:

- CILA costo medio € 1.500/00

- CERTIFICAZIONI DI TIPO ENERGETICO costo medio € 1.000/00

- DOCFA costo medio € 500/00.

Pertanto il valore dell'immobile in oggetto alla perizia sarà pari a

€ 68.201/10 – € (1.500/00+1.000/00+500/00) = € 65.201/10

10. A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed il confine e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

RISPOSTA AL QUESITO 10

Si rimanda alla Risposta al 1° Quesito.

11. Ad 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 alleghi 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 o della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusion del contratto e, in caso negative, 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 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. Specifichi 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 relative al bene pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO 11

L'immobile oggetto del procedimento è di piena proprietà dei Sigg.

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo telematico e da quella recuperata dagli enti preposti, non si ravvede l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Il bene pignorato non è altresì gravato da censo, livello o uso civico. Non sono evidenti spese annue fisse di gestione o di manutenzione, nonché non esistono spese condominiali straordinarie già deliberate e/o non pagate, non esistendo un condominio.

L'immobile è attualmente occupato dai debitori.

12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

RISPOSTA AL QUESITO 12

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

RISPOSTA AL QUESITO 13

Si vedano gli **ALLEGATI 9 e 11**.

14. 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 indicato tra l'altro anche il contest in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO 14

Si veda l'**ALLEGATO 14 e ALLEGATO 15**.

15. Ad 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 AL QUESITO 15

Si veda l'**ALLEGATO 17**.

Cosenza 12/11/2024

Il CTU

Arch. Angela Carbone

