

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

proc n° 126-2024

[REDACTED]

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Sicilia

TITOLO:

**PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Data 12-09-2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - CTU 126/2024

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	1
PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA.....	4
1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo.....	7
3. RISPOSTE AI QUESITI	9
3.1 Primo Quesito	9
3.2 Secondo Quesito	10
3.3 Terzo Quesito	11
3.4 Quarto Quesito.....	13
3.6 Sesto Quesito	20
3.7 Settimo Quesito	23
3.8 Ottavo Quesito.....	25
3.9 Nono Quesito.....	28
3.10 Decimo Quesito	28
3.11 Undicesimo Quesito	29
3.12 Dodicesimo Quesito	29
3.13 Tredicesimo Quesito.....	30
3.13bis Tredicesimo Quesito bis	30
3.14 Quattordicesimo Quesito	30
3.15 Quindicesimo Quesito	37
- <u>ALLEGATO N. 1: Elaborati grafici di inquadramento territoriale:</u> 1A)	
Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio Variante PRG (Zona	
P.P. "Casa Circondariale" - B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare)	46
- <u>ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato:</u>	
2A)Pianta piano secondo_Stato Attuale con calcolo superfici interne; 2B)Pianta	
piano terra con calcolo superfici interne; 2C)Raffronto planimetria autorizzata	
progetto originario e planimetria stato attuale.....	50
- <u>ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale</u> acquisita presso Agenzia del	
Territorio di Cosenza: 3a) Mappa catastale generale; 3b) Planimetria catastale unita	
immobiliare piano secondo e terra ; 3c) Elenco immobili; 3d) Visure catastali. ...	54
- <u>ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà:</u> 4A) Atto di compravendita del 21.06.2000	
in [REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il	
07.07.2000 ai nn. 13804/10229.....	63
- <u>ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica,</u> 5A) Autorizzazione a costruire	
prot n. 14661 del 27-07-1964 con allegate Relazioni Tecniche e Disegni	

Architettonici; 5B) Contratto di cessione in proprietà alloggio ex Gescal e allegate
planimetrie. 70

- ALLEGATO N. 6: Verbale della visita di sopralluogo del 16-04-2025 con
allegato il rilievo metrico. 102

- ALLEGATO N.7: Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare n. T69677 del 27/08/2025; 108

- ALLEGATO N.8: Album fotografico: 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in
Cosenza – via Popilia 139 T; 2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno
fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T. 111

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 126/2024

Su istanza di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] (G.E. Dott. Giuseppe Sicilia)

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED], C.I.E. n. [REDACTED], C.F. [REDACTED], P. IVA. [REDACTED] iscritto [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] n. d'ordine [REDACTED], domiciliato in [REDACTED] tel. [REDACTED].

AVENDO RICEVUTO

In data 21-01-2025, nomina di esperto estimatore come Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili pignorati

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per la attività di esperto per le stime immobiliari apprestandosi a dare risposta ai quesiti formulati:

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

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

Quesito 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Quesito 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e*

millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi a1 dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

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

Quesito 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

Quesito 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario,

alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

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

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

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

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

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

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

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

1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata nel fascicolo telematico inerente la vertenza in oggetto. Il fascicolo conteneva:



2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo

Le operazioni peritali sono state effettuate, dopo la comunicazione d'avviso, mediante sopralluogo avvenuto in data 16-04-2025, a partire dalle ore 16:00, presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, relativa al fabbricato sito nel comune di Cosenza via Popilia n° 139 T al piano secondo oltre la cantina al piano terra.

Al sopralluogo, (si veda allegato n. 7), erano presenti: [REDACTED] nominato custode, [REDACTED] nominato Consulente Tecnico d'Ufficio e il [REDACTED] (debitore esecutato) oltretutto, [REDACTED].

Le operazioni peritali hanno riguardato l'unità immobiliare situata al piano secondo del fabbricato sito nel comune di Cosenza via Popilia n° 139 T e, durante il sopralluogo, ho preso conoscenza dello stato dei luoghi, ho verificato la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, effettuando le operazioni di misurazione e successivamente il rilievo fotografico.

E' emerso che, allo stato attuale, l'unità immobiliare situata al piano secondo, è occupata dai [REDACTED]. Il debitore esecutato [REDACTED], riferisce la presenza nella zona bagno di infiltrazioni provenienti dalla colonna montante e, successivamente, trasmette preventivo per la risoluzione delle problematiche evidenziate.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 18:30 circa dello stesso giorno e i sigg.ri presenti, si sono dichiarati disponibili a fornire eventuali altre informazioni necessarie.

Oltre al sopralluogo sulle unità immobiliari, sono stati eseguiti gli accertamenti e le verifiche necessarie per poter svolgere il mandato, con ricerche effettuate presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Cosenza
- Aterp Calabria.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Avendo, quindi, acquisito gli elementi necessari, il sottoscritto CTU si apprestava a dare risposta ai quesiti formulati:

3.1 Primo Quesito

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

Nel verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ho esaminato gli atti della procedura e eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria. Nella procedura in corso, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, del [REDACTED] (riportata nel fascicolo inerente la vertenza in oggetto), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate [REDACTED] a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (Il comma art.567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n.302) riportata nel fascicolo inerente la vertenza in oggetto.

Espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Aterp Calabria;

- Uffici comune di Cosenza;

è stato possibile verificare la documentazione catastale, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato (effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), analizzare la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del Notaio Dott. Maurizio Lunetta, verificare le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, controllare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato. Dalle risultanze ottenute, è emerso che sussistono le condizioni per poter procedere alla redazione della perizia.

3.2 Secondo Quesito

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

Dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), mediante Ispezione n. T69677 del 27/08/2025, è emerso che l'unità immobiliare situata al piano secondo e terra del fabbricato in Cosenza, via Popilia n° 139 T riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, Foglio 9, Particella 11, Subalterno 42 è stata sottoposta alle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (allegato n. 7), che si elencano in ordine cronologico:

Ispezione Ipotecaria Direzione Provinciale di COSENZA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ispezione n. T69677 del 27/08/2025

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di COSENZA (CS)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 9 - Particella 11 - Subalterno 42

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

18/12/1990 al

27/08/2025

Elenco immobili

Comune di COSENZA (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana

Foglio 0009

Particella 00011

Elenco sintetico delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 14/06/2000 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 11817
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 89800 del 12/06/2000

[REDACTED] - CTU 126/2024

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 07/07/2000 - Registro Particolare 10229 Registro Generale 13804
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 89946 del 21/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 24/03/2010 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 8707
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71256/28126 del 18/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 504 Registro Generale 9178
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 487 del 07/04/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 20646 Registro Generale 24882
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2725 del 18/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

3.3 Terzo Quesito

Quesito n°3: Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

Ricerca presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cosenza – Servizi catastali:

Per la corretta identificazione del bene sono state richieste, presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali: le mappe censuarie, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco immobili e ogni altro documento utile alla sua identificazione (allegato3). Dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo e terra del fabbricato situato nel comune di Cosenza, via Popilia n° 139 T.

E' stato possibile acquisire la planimetria catastale scala 1:200, e le visure catastali. Non è emersa l'esistenza di un elaborato planimetrico. Dalle risultanze catastali, risulta che, il bene oggetto di

pignoramento, è identificato dal foglio di mappa 9 particella 11 sub 42. Per gli ulteriori parametri catastali si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI

CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo e terra, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

Ricerca presso il Settore Urbanistica del Comune di Cosenza:

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a verifiche effettuate sul sito geoportale Cosenza, risulta che il bene pignorato, sito in via Popilia n° 139 T di questo Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 9 particella n. 11, ricade, dal punto di vista urbanistico, in base alla variante al PRG in zona P.P. "Casa Circondariale" - B5 Aree edificate di edilizia economica e popolare come definita dal Piano Particolareggiato "Casa Circondariale" Delibera Approvazione C.C. n.33 del 18/07/2003 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942

Per i parametri urbanistici e le normative di riferimento si fa riferimento all'allegato 5 e alla risposta al settimo quesito.

3.4 Quarto Quesito

Quesito n°4: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Aterp Calabria;
- Uffici comune di Cosenza;

e dal sopralluogo effettuato nel giorno 16/04/2025, con conseguente rilievo architettonico e fotografico realizzato, come da verbali allegati alla presente (allegato 6), ho rilevato che il bene oggetto di pignoramento, è caratterizzato dai seguenti elementi:

a) comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno;

Il bene pignorato, si riferisce al fabbricato, molto esteso, di edilizia economica e popolare (costituito, allo stato attuale, da quattro livelli, oltre un piano terra), situato nel comune di Cosenza, in via Popilia n° 139 T.

E' rappresentato da un'unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo (occupata dai [REDACTED], [REDACTED])

oltre alla cantina situata al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare, è consentito mediante vano scala comune.

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1964, come trattato al punto 8.

b) caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.;

Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell'edilizia economica e popolare: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità.

Nel complesso il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione ma, sia all'esterno sia all'interno, necessiterebbe di vari interventi di manutenzione. Internamente, l'unità immobiliare appare caratterizzata dall'impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all'interno dell'unità immobiliare appaiono in sufficiente stato di efficienza.

Discreta, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato.

Calcolo superfici

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 16/04/2025 (allegato 6), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici.

Risulta, allo stato attuale, presente un appartamento al piano secondo, composto da soggiorno-cucina, tre camere e un bagno e una cantina al piano terra.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall'allegato 2:



PIANO SECONDO

SUPERFICIE UTILE

1	Cucina	9,35 mq
2	Soggiorno	28,98 mq
3	Ripostiglio	1,85 mq
4	Bagno	4,78 mq
5	Letto	15,06 mq
6	Disimpegno	7,77 mq
7	Letto	13,29 mq
8	Letto	11,11 mq
9	Lavanderia	2,70 mq
Totale		94,89 mq

10	Terrazzo	1,17 mq
----	----------	---------

SUPERFICIE LORDA

Piano secondo	113,09 mq
---------------	-----------

VOLUME

Piano secondo	113,09 mq * 3,22 m	364,15 mc
---------------	--------------------	-----------

PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T

**PIANO TERRA****SUPERFICIE UTILE**

1 Cantina	8,63 mq
-----------	---------

SUPERFICIE LORDA

Piano terra	10,13 mq
-------------	----------

VOLUME

Piano terra	10,13 mq * 2,65 m	26,84 mc
-------------	-------------------	----------

PIANTA PIANO TERRA - scala 1:100**PLANIMETRIA STATO ATTUALE****Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T**

c) confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, è identificato dal foglio di mappa 9 particella 11 sub 42 ed è rappresentato dall'unità immobiliare situata al secondo piano e terra. Per gli ulteriori parametri catastali si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

Confini:

Il bene oggetto di pignoramento, rappresentato dall'unità immobiliare al secondo piano e terra confina:

- A nord con unità immobiliare interno 3 altra ditta;
- A sud con vano scala.
- Per i restanti lati con corte condominiale.

d) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è caratterizzato da quattro livelli oltre un piano terra con struttura portante in cemento armato.

Dalle ricerche effettuate e come da documentazione rinvenuta (allegato 5), le strutture del fabbricato risultano così realizzate:

- 1) Fondazioni in cemento armato;
- 2) Strutture in cemento armato per le parti in elevazione;
- 3) Solai a struttura mista di c.a. e laterizi con soletta collaborante;
- 4) Tompagnatura a cassa d'aria con doppio forato
- 5) Tramezzi di mattoni forati e malta cementizia;

Le rifiniture sono di tipo comune, in particolare:

• **PIANO SECONDO (residenza):**

- 1) Intonaci interni di malta ordinaria ed esterni di malta semidraulica a frasso fino;
- 2) Davanzali e soglie di marmo;
- 3) i pavimenti sono per lo più, in monocottura;
- 4) le porte interne sono in legno tamburato;
- 5) gli infissi (finestre) sono del tipo in pvc con tapparelle;

- 6) il servizio igienico è dotato di ordinarie apparecchiature igienico sanitarie e le pareti sono rivestite con piastrelle semplici;
- 7) il portone d'ingresso è blindato.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

1. impianto idrico-sanitario;
2. impianto elettrico sottotraccia;
3. impianto termico con caldaia a gas e termosifoni.
4. impianto a gas.



Foto esterna 1



Foto esterna 2



Foto esterna 3



Foto esterna 4

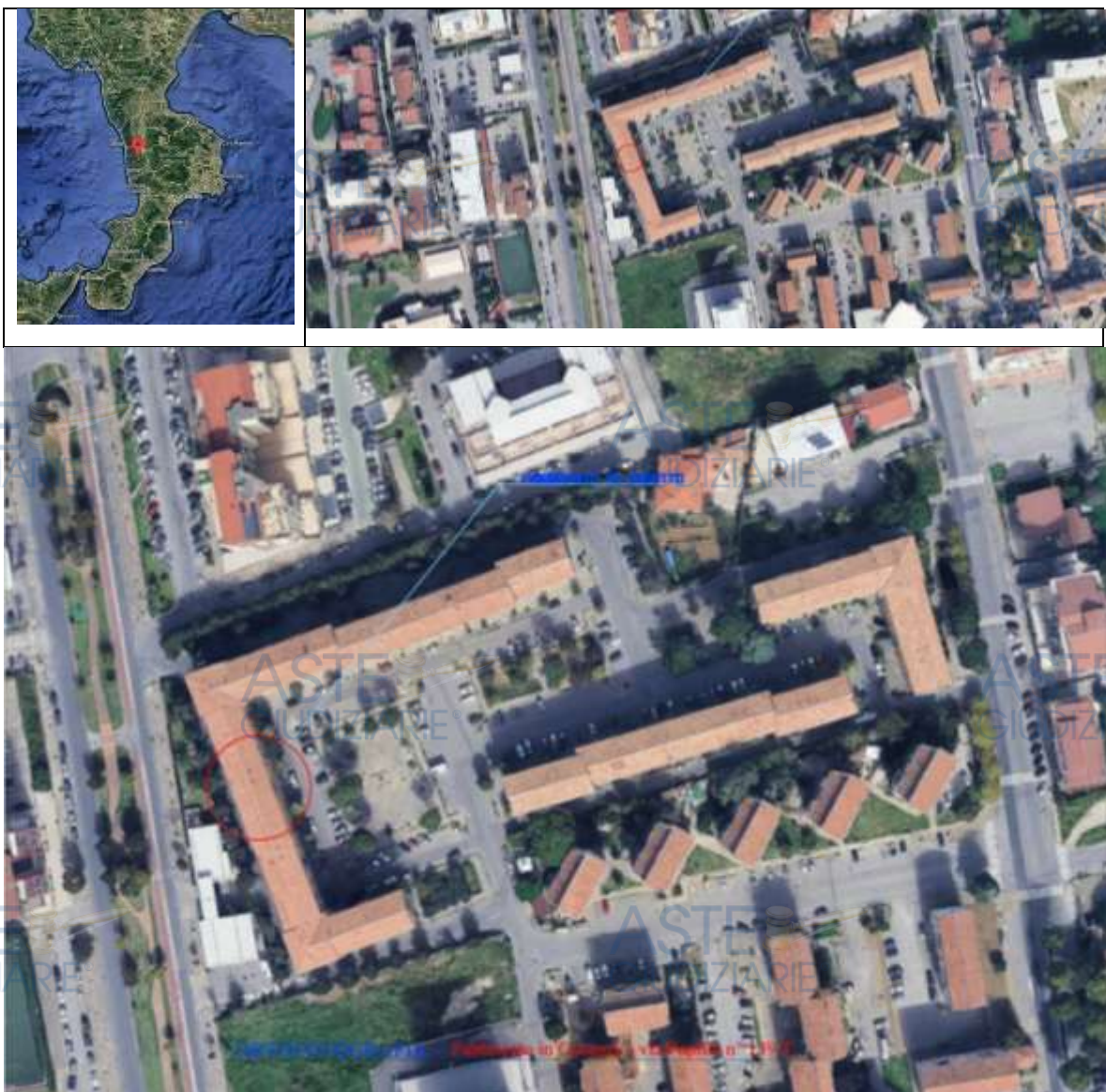
e) caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade,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

Il bene oggetto di pignoramento, è rappresentato da una unità immobiliare posta al piano secondo e terra di un fabbricato, molto estesa, di edilizia economica e popolare e terra, situata

ASTE GIUDIZIARIE® nella zona nord della città, nel comune di Cosenza, in via Popilia n° 139 T. E' inserita in una delle aree più popolari e densamente abitate di Cosenza, in un quartiere caratterizzato da diversi interventi di edilizia economica e popolare e che negli ultimi anni è stato interessato da interventi di riqualificazione. Attualmente l'area si presenta come una zona semi periferica della città con presenza di aree degradate.

ASTE GIUDIZIARIE® Il collegamento viario appare adeguato, essendo vicino alla strada provinciale e non lontano dalla sede autostradale. ASTE GIUDIZIARIE®

L'area, per la sua ubicazione, presenta discrete condizioni di luminosità e panoramicità, ma i servizi non risultano sufficientemente efficienti. Discrete sono le possibilità di parcheggio e la presenza di spazi a verde. Poche le attività artigianali presenti sul territorio e le aziende industriali di piccole dimensioni, non più fiorenti come nel passato. ASTE GIUDIZIARIE®



3.5 Quinto quesito

Quesito n°5: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento:

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, risulta rappresentato dall' unità immobiliare posta al piano secondo, oltre il vano cantina situato al piano terra, del fabbricato nel comune di Cosenza, via Popilia n° 139 T, catastalmente identificata dal foglio di mappa 9 particella 11 sub 42. Per gli ulteriori parametri catastali, si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

Nell'atto di pignoramento del 18/07/2024, trascritto a favore di Cherry Bank spa, risulta la seguente descrizione del bene situato nel Comune di Cosenza:

“poiché sono decorsi infruttuosamente i dieci giorni dalla notifica dell'atto di precetto, Cherry Bank s.p.a. intende sottoporre ad esecuzione forzata il seguente immobile, ipotecato a garanzia del titolo esecutivo di cui in cui in premessa, di piena proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] e precisamente:

- Immobile n. 1
Catasto Fabbricati, Foglio n. 9, particella 11, sub. 42, A/3 - abitazione di tipo economico, sito in via Popilia n. 139, Cosenza (CS). “

NOTE E CONFRONTO TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:

I dati, quindi, contenuti nell'atto di pignoramento, sono conformi alla descrizione attuale del bene per cui consentono l'individuazione del bene.

3.6 Sesto Quesito

Quesito n. 6: rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale

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

Come precedentemente ribadito, dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta [REDACTED]. E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200, le relative visure catastali oltreché l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili. E' emerso che il bene oggetto di pignoramento, è identificato dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/06/2025
Ora: 16:18:05
Numero Pratica: T257666/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2025

Immobile di catasto fabbricati Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/06/2025

Dati identificativi: Comune di COSENZA (D086) (CS)
Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

Classamento:
Rendita: Euro 503,55
Rendita: Lire 975.000
Zona censuaria 2;
Categoria A/3¹, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIA POPILIA n. 139-T Piano T - 2

Dati di superficie: Totale: 113 m² Totale escluse aree scoperte^{b)}: 111 m²

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2000 Pratica n. 234781 in atti dal 26/07/2001 COMPRAVENDITA (n. 128085.1/2000)

> **Dati identificativi**

Comune di COSENZA (D086) (CS) Impianto meccanografico del 30/08/1987
Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di COSENZA (D086) (CS)
Foglio 9 Particella 11

A Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

> **Indirizzo**

VIA POPILIA n. 139-T Piano T - 2 Impianto meccanografico del 30/08/1987

Direzione Provinciale di Cesenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/05/2025
Ora: 15:18:05
Numero Pratica: T257666/2025
Pag. 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita Euro 503,55
Rendita Lire 975.000
Zona censuaria 2,
Categoria A/3^{bi}, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> Dati di superficie

Totale 153 m²
Totale escluse aree scoperte ⁴² 111 m²

Superficie di impianto pubblicata il 03/11/2015
Dati relativi alla planimetria data di presentazione
15/03/1975, prot. n. 295

> Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2000
Pratica n. 234761 in atti dal 26/07/2001
COMPRAVENDITA (n. 126065 1/2000)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)
A/Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno
o più passaggi intermedi

1 Atto del 21/06/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 89948 -
UFF Sede [REDACTED] Registrazione
n. 806 registrato in data 10/07/2000 - COMPRAVENDITA
Volura n. 126065-1/2000 - Pratica n. 234761 in atti dal
26/07/2001

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo economico;
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Confini:

Il bene oggetto di pignoramento, rappresentato dall'unità immobiliare al secondo piano, confina:

- A nord con unità immobiliare interno 3 altra ditta;
- A sud con vano scala.
- Per i restanti lati con corte condominiale.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo e terra, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

3.7 Settimo Quesito

Quesito n° 7: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, presso Aterp Calabria e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, risulta che il bene pignorato, sito in via Popilia n° 139 T di codesto Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 9 particella n. 11, ricade, dal punto di vista urbanistico, in base alla variante al PRG in zona **P.P. "Casa Circondariale"**

- B5 Aree edificate di edilizia economica e popolare come definita dal Piano Particolareggiato

"Casa Circondariale" Delibera Approvazione C.C. n.33 del 18/07/2003 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942.

Per i parametri urbanistici e le normative di riferimento, il P.P. "Casa Circondariale" - B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare) prevede:

art.14 - Zone B5

Le Zone B5 riguardano aree la cui edificazione è riferibile a interventi di edilizia economica, realizzati o in corso. Vi prevalgono largamente le destinazioni d'uso residenziali.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il miglioramento qualitativo della loro organizzazione funzionale.

All'attuazione del P.R.G., nelle zone B5, si provvede mediante:

1. Programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo. Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.
2. In forma diretta, attraverso:- interventi di ristrutturazione integrale o parziale di singoli edifici o di gruppi dei medesimi che non comportino incremento delle volumetrie;- interventi di completamento;- interventi di sistemazione degli spazi esterni riferibili al verde, alla viabilità (carrabile e pedonale), ai parcheggi, alle attrezzature sportive, ai servizi collettivi, avendo come finalità l'elevazione qualitativa del contesto residenziale;- interventi di ristrutturazione di edifici ex rurali e artigianali, preesistenti al P.E.E.P., con eventuali aumenti di volumetria che non superino il 20% dell'esistente (vuoto per pieno).

L'indice fondiario utilizzabile è di mc. 5,00/mq., con rapporto di copertura massimo uguale al 55%. Per quanto attiene l'altezza massima non si pongono limiti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali (per non più del 15% della volumetria totale), negozi, autorimesse.

Nei complessi di edilizia residenziale sovvenzionata esistenti, è consentita la realizzazione, per iniziativa delle Pubbliche Amministrazioni o dell'I.A.C.P. e con intervento diretto, di piccole volumetrie aggiuntive, autonome opportunamente localizzate che impegnino non più di mc. 1.500 ciascuna, da destinare a servizi collettivi, attività ricreative, negozi di prima necessità.

Prescrizione introdotta dal Decreto del Presidente della Regione n.856 del 19/12/1995: nelle zone di tipo "B" l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della Legge Urbanistica.

P.P. "Casa Circondariale" (Delibera Approvazione C.C. n.33 del 18/07/2003)

art.3.4 - Zone B5

Dette aree edificate destinate ad edilizia economica popolare dovranno adeguarsi ove necessario alle indicazioni circa la viabilità ed i servizi predisposti nella stesura del suddetto P.P. per come evidenziato negli elaborati grafici

3.8 Ottavo Quesito

Quesito n° 8: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, presso Aterp Calabria e presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo al bene oggetto di pignoramento.

Tale bene, risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo e terra del fabbricato situato nel comune di Cosenza, via Popilia n° 139 T. Si tratta di alloggio ex Gescal (Istituto Autonomo per le case Popolari oggi Aterp Calabria) che, come evidenziato dalla documentazione ritrovata (allegato 5), è stato realizzato a partire dall'anno 1964.

In particolare, in seguito a richiesta accesso agli atti trasmessa al Comune di CS, è stato ritrovato fascicolo contenente:

- Autorizzazione a costruire prot n. 14661 del 27-07-1964 rilasciata dal Genio Civile;
- Relazione Tecnica e Disegni Architettonici relativi al progetto per la costruzione del Rione via Popilia IACP gestione Ina-Casa 2° settennio;
- Relazione sugli interventi da realizzare per la sistemazione esterna del 1° e 2° lotto in via Popilia.

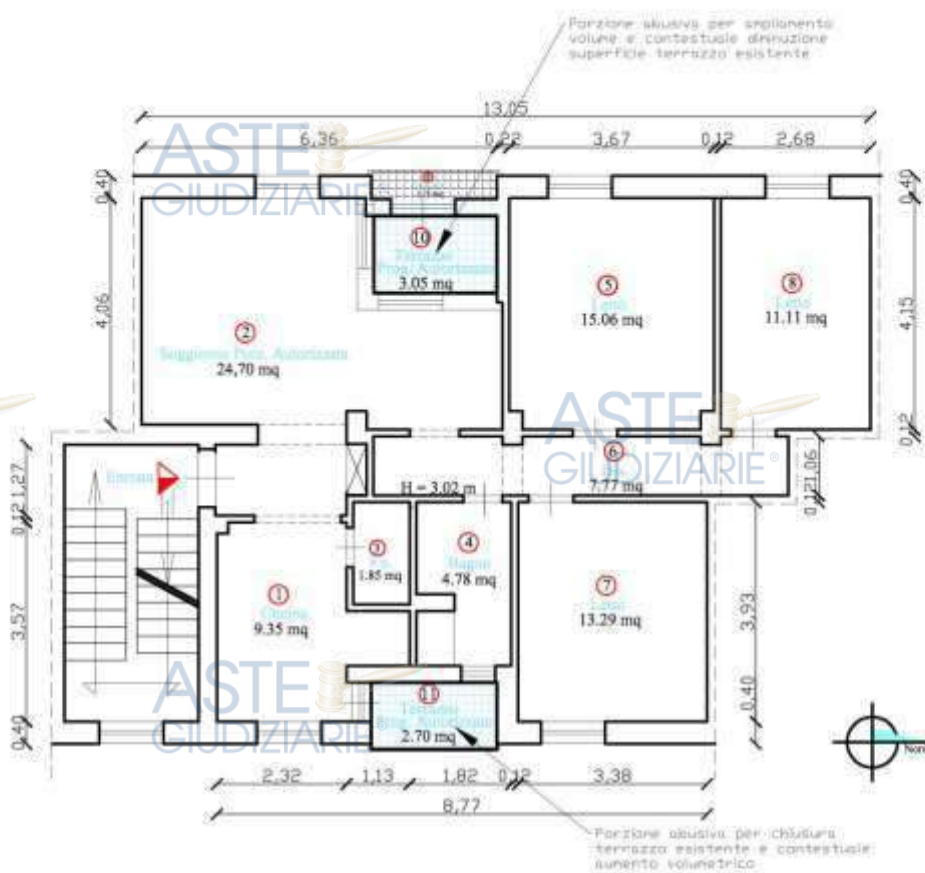
La richiesta accesso agli atti trasmessa all'Aterp Calabria, ha ottenuto come risultato soltanto il ritrovamento del Contratto di cessione in proprietà alloggio ex Gescal effettuato in data 30-05-1988 (allegato 5) con le allegate planimetrie. La successiva integrazione, evidenziava che i "lavori erano stati consegnati all'impresa in data 20/09/1965".

Non sono stati ritrovati ulteriori documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico-strutturale del fabbricato.

Si tratta comunque, per come tra l'altro dichiarato nell'Atto di compravendita del 21.06.2000 in notar [REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229, di porzione di fabbricato la cui realizzazione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata progetto originario e la planimetria stato attuale (come evidenziato nell'elaborato allegato):



risulta evidente la realizzazione, nel corso degli ultimi anni, di interventi abusivi che (come evidenziato nell'allegato 2 e 5) hanno riguardato:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato

planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)

2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui si ritiene opportuno procedere alla sanatoria degli interventi abusivi realizzati all'interno dell'unità immobiliare e, per i soli interventi che hanno determinato aumento volumetrico (realizzati senza le opportune autorizzazioni degli enti e senza autorizzazione condominiale come evidenziato nell'allegato 2 e 5), si dovrà procedere con la demolizione e il ripristino della situazione da progetto originario.

Le spese relative agli interventi di ripristino della situazione da progetto sono quantificabili all'incirca in:.....euro 7.500,00.

Le spese tecniche per la sanatoria sono quantificabili in..... euro 2.500,00

3.9 Nono Quesito

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

Dalle ricerche effettuate, non risulta possibile eseguire la divisione in più lotti del bene pignorato.

3.10 Decimo Quesito

Quesito n° 10: dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in

Dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

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

Dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, relativo al fabbricato situato in Cosenza, via Popilia n° 139 T, risulta occupato [REDACTED] e non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili e le unità immobiliari appaiono prive di vincoli locativi.

In merito al titolo legittimante il possesso , il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di :

- 1) [REDACTED] nato a [REDACTED]
in seguito ad Atto di compravendita del 21.06.2000 in notar [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229 (allegato 4).

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

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento , dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

3.13 Tredicesimo Quesito

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

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, presso Aterp Calabria e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito alle risultanze emerse dal sito geoportale, risulta che l'unità immobiliare situata in situata al piano secondo e terra del fabbricato in Cosenza, via Popilia n° 139 T, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, Foglio 9, Particella 11, Subalterno 42, "non risulta assoggettata a vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità, né a diritti demaniali o usi civici".

3.13bis Tredicesimo Quesito bis

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

Relativamente all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, ad eventuali spese straordinarie o spese condominiali non pagate, da dichiarazione del [REDACTED]: "non esiste condominio" e viene corrisposta la cifra di € 240,00 all'anno .

3.14 Quattordicesimo Quesito

Quesito n° 14: determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei

pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Nel procedere alla stima dei beni pignorati, non si può non tener conto della reale situazione precedentemente descritta, e ribadire le considerazioni finora effettuate.

Come affermato precedentemente, dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 16-04-2025 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3) e con gli elaborati progetto originario (allegato 5), è emerso che l'unità immobiliare e il relativo magazzino oggetto di pignoramento, posti rispettivamente al piano secondo e terra, non risultano rappresentati correttamente in Catasto e non hanno una conformità agli elaborati del progetto originario, a causa degli interventi abusivi realizzati nel corso degli ultimi anni:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui si ritiene opportuno procedere alla sanatoria degli interventi abusivi realizzati all'interno dell'unità immobiliare e, per i soli interventi che hanno determinato aumento volumetrico (realizzati senza le opportune autorizzazioni degli enti e senza autorizzazione condominiale come evidenziato nell'allegato 2 e 5), si dovrà procedere con la demolizione e il ripristino della situazione da progetto originario.

Le spese relative agli interventi di ripristino della situazione da progetto sono quantificabili all'incirca in:.....euro 7.500,00.

Le spese tecniche per la sanatoria sono quantificabili in..... euro 2.500,00
Le successive spese per aggiornamento catastale possono essere quantificate in..... euro 1.000,00

Pertanto dalla situazione riscontrata si evidenzia che può essere effettuata la stima dell'immobile facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente.

CRITERIO DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il sottoscritto CTU si avvale del criterio di stima sintetica per coefficienti di merito in base al quale il probabile valore di mercato di un fabbricato o di una porzione di esso, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di noti e studiati coefficienti i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato.

La stima per coefficienti di merito si basa, dunque, sulla base dei prezzi correnti nella zona o in zone viciniori per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi, che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale del diverso stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità e comodità di parcheggio).

Al probabile valore di un edificio o di una parte di esso, si perviene:

- rilevando i prezzi di recente passato prossimo verificatisi nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;
- comparando le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto, rilevando i rispettivi coefficienti che vengono divisi per singola categoria di merito e i risultati moltiplicati fra loro;
- calcolando il probabile valore unitario (che può essere espresso in mq di superficie coperta, vano o metro cubo) moltiplicando il prezzo di mercato noto e recente per il risultato del prodotto dei coefficienti di merito rapportati di cui al punto precedente;
- determinando il probabile valore complessivo del bene da stimare che si ottiene moltiplicando il prezzo unitario, di cui al punto precedente per la consistenza totale del bene stesso.

Coefficienti di merito

Al fine di meglio operare per la determinazione del probabile valore di mercato seguendo la metodologia di stima sintetica per coefficienti di merito, si propongono i noti e studiati

coefficienti di merito, attribuibili ad un bene economico, così distinti per caratteristiche proprie e subiettive:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica.....	coeff. 1,00
Zona tra periferia e centro.....	" 1,20
zona centrale.....	" 1,40
zona degradata.....	" 0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

Ottime	" 1,00
Medie	" 0,95
Scadenti	" 0,90

3) Caratteristiche tecniche e funzionali

Ottime	coeff. 1,00
Buone	" 0,90
Mediocri.....	" 0,80
Scadenti	" 0,70

4) Caratteristiche tipologiche

Villa unifamiliare. Fabbricato signorile. Uffici.....	coeff. 2,00
Fabbricato tipo civile.....	" 1,25
Fabbricato tipo economico.....	" 1,05
Fabbricato tipo popolare.....	" 0,80
Fabbricato tipo rurale.....	" 0,70
Villino	" 1,40

5) Stato di conservazione e manutenzione

Normale.....	coeff. 1,00
Mediocre	" 0,80
Scadente	" 0,60

6) Vetustà fisica

Fabbricato < ad anni 6	coeff. 1,00
Fabbricato da 6 a 20 anni	
1% su anni meno 5	coeff.= $\frac{100-(\text{anni}-5)}{100}$
Fabbricato da 21 a 50 anni.....	coeff.= $\frac{100-[15+(\text{anni}-20) \times 0,50]}{100}$
Fabbricato > ad anni 50.....	coeff. 0,70

7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)

Ottime	coeff. 1,05
Buone	" 1,00
Mediocri.....	" 0,95
Scadenti	" 0,90

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

Esaminati tutti i dati acquisiti attraverso misurazioni dirette, e considerato lo stato generale del fabbricato, sulla base delle informazioni assunte, tecnicamente attendibili, ho accertato che il

prezzo medio di mercato riferito a mq di superficie commerciabile, praticato per compravendite di appartamenti tipo civile vendibili in Cosenza, via Popilia n° 139 T, in posizione residenziale e dalle caratteristiche ambientali intrinseche e estrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio) precedentemente descritte, ascende a 1.170,00 euro/mq.

A supporto di questa valutazione possono essere di notevole importanza i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel secondo semestre del 2024:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA EST-VIALE CRATI, VIA POPILIA NORD, VAGLIOLISE

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	4,1	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,5	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,8	2,7	L

Coefficienti di merito:

- 1) Caratteristiche posizionali (C1).....1,20;
- 2) Caratteristiche ambientali intrinseche
(panoramicità, orientamento, luminosità) (C2)0,95;
- 3) Caratteristiche tecniche e funzionali (C3).....0,90;
- 4) Caratteristiche tipologiche (C4).....1,00;
- 5) Stato di conservazione e manutenzione (C5).....0,90;
- 6) Vetustà fisica (C6).....0,70;
- 7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio) (C7)1,00.

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$\text{€ } 1.100,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = \text{€ } 1.170,00 * 1,20 * 0,95 \\ * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 0,70 * 1,00 = \text{€ } 756,26$$

$$\text{V.unit} = \text{€ } 756,26$$

Elementi di valutazione:

• **Piano Secondo (Appartamento):**

- Sup. commerciale dell'appartamento..... = **106,83 mq**;
- Sup. commerciale dei balconi.....(1,17 + 3,71+2,70) * 0,35..... = **2,65 mq**;

• **Piano Terra (Magazzino)..... (10,13) * 0,60= 6,08 mq.**

$$\text{Valore unitario per mq di superficie commerciale} = \text{€ } 756,26$$

$$\text{Totale Sup.} = 106,83 \text{ mq} + 2,65 \text{ mq} + 6,08 \text{ mq} = \text{115,56 mq}$$

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

$$115,56 \text{ mq} * \text{€ } 756,26 = \text{€ } 87.393,41$$

$$\text{VALORE TOTALE} = \text{€ } 87.393,41$$

Come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi della sanatoria compresi gli interventi di ripristino e delle spese tecniche sono i seguenti:

1. spese interventi di ripristino della situazione da progettoeuro 7.500,00;
2. spese tecniche per la sanatoria euro 2.500,00
3. spese per aggiornamento catastaleeuro 1.000,00

Totale costi di ripristino situazione da progetto e spese tecniche:

€ 11.000,00

per cui si avrà:

Prezzo base : € 87.393,41 – Totale lavori e spese tecniche: € 11.000,00 =
€ 76.393,41

= € 76.393,41

Procedendo, a questo punto, con:

La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:

€ 76.393,41 – 15% (€ 11.459,01) = € 64.934,40

Totale valore stimato =

€ 64.934,40

3.15 Quindicesimo Quesito

Quesito n° 15: riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

PROSPETTO RIASSUNTIVO:

Il bene pignorato, si riferisce al fabbricato, molto esteso, di edilizia economica e popolare (costituito, allo stato attuale, da quattro livelli, oltre un piano terra), situato nel comune di Cosenza, in via Popilia n° 139 T.

E' rappresentato da un'unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo (occupata dai [REDACTED]) oltre alla cantina situata al piano terra. L'accesso all' unità immobiliare, è consentito mediante vano scala comune.

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1964, come trattato al punto 8.

Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell'edilizia economica e popolare: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità.

Nel complesso il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione ma, sia all'esterno sia all'interno, necessiterebbe di vari interventi di manutenzione. Internamente, l'unità immobiliare appare caratterizzata dall' impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all'interno dell' unità immobiliare appaiono in sufficiente stato di efficienza.

Discreta, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato.

Calcolo superfici

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 16/04/2025 (allegato 6), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici .

Risulta, allo stato attuale, presente un appartamento al piano secondo, composto da soggiorno-cucina, tre camere e un bagno e una cantina al piano terra.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall'allegato 2:



PIANO SECONDO

SUPERFICIE UTILE

1	Cucina	9.35 mq
2	Soggiorno	28.98 mq
3	Ripostiglio	1.85 mq
4	Bagno	4.78 mq
5	Letto	15.06 mq
6	Disimpegno	7.77 mq
7	Letto	13.29 mq
8	Letto	11.11 mq
9	Lavanderia	2.70 mq
Totale		94.89 mq

10	Terrazzo	1.17 mq
----	----------	---------

SUPERFICIE LORDA

Piano secondo	113.09 mq
---------------	-----------

VOLUME

Piano secondo:	113.09 mq * 3.22 m	364.15 mc
----------------	--------------------	-----------

PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T



DATI AMBITO CATASTALE:

Dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo e dal magazzino posto al piano terra del fabbricato situato nel comune di Cosenza corso Popilia n° 139 T.

E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200, le relative visure catastali oltreché l'elenco immobili ed è emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

APPARTAMENTO PIANO SECONDO e CANTINA AL PIANO TERRA

Dati identificativi:

Comune di COSENZA (D086) (CS)

Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

Classamento:

Rendita: Euro 503,55

Zona censuaria 2, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIA POPILIA n. 139-T Piano T - 2

Dati di superficie: Totale: 113 m2 Totale escluse aree scoperte b): 111 m2

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di:
Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Confini:

Il bene oggetto di pignoramento, rappresentato dall'unità immobiliare al secondo piano, confina:

- A nord con unità immobiliare interno 3 altra ditta;
- A sud con vano scala.
- Per i restanti lati con corte condominiale.

**NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI
CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo e terra, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

TITOLO DI POSSESSO:

In merito al titolo legittimante il possesso, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di di [REDACTED] nato a [REDACTED] in seguito ad Atto di compravendita del 21.06.2000 in notar [REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229 (allegato 4).

DATI AMBITO URBANISTICO:

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, presso Aterp Calabria e presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo al bene oggetto di pignoramento.

Tale bene, risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo e terra del fabbricato situato nel comune di Cosenza, via Popilia n° 139 T. Si tratta di alloggio ex Gescal (Istituto Autonomo per le case Popolari oggi Aterp Calabria) che, come evidenziato dalla documentazione ritrovata (allegato 5), è stato realizzato a partire dall'anno 1964.

In particolare, in seguito a richiesta accesso agli atti trasmessa al Comune di CS, è stato ritrovato fascicolo contenente:

- Autorizzazione a costruire prot n. 14661 del 27-07-1964 rilasciata dal Genio Civile;
- Relazione Tecnica e Disegni Architettonici relativi al progetto per la costruzione del Rione via Popilia IACP gestione Ina-Casa 2° settennio;
- Relazione sugli interventi da realizzare per la sistemazione esterna del 1° e 2° lotto in via Popilia.

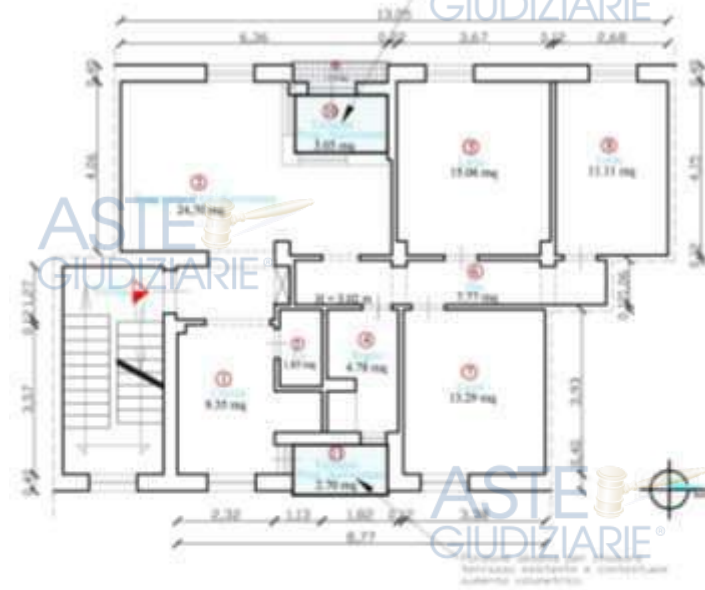
La richiesta accesso agli atti trasmessa all'Aterp Calabria, ha ottenuto come risultato soltanto il ritrovamento del Contratto di cessione in proprietà alloggio ex Gescal effettuato in data 30-05-1988 (allegato 5) con le allegate planimetrie. La successiva integrazione, evidenziava che i "lavori erano stati consegnati all'impresa in data 20/09/1965".

Non sono stati ritrovati ulteriori documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico-strutturale del fabbricato.

Si tratta comunque, per come tra l'altro dichiarato nell'Atto di compravendita del 21.06.2000 in notar [REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229, di porzione di fabbricato la cui realizzazione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata progetto originario e la planimetria stato attuale (come evidenziato nell'elaborato allegato):



PIANO SECONDO

SUPERFICIE UTILE

1 Cucina	9.35 mq
2 soggiorno	24.70 mq
3 Ripostiglio	1.80 mq
4 Bagno	4.78 mq
5 Letto	12.06 mq
6 Terrazzo	7.97 mq
7 Letto	11.29 mq
8 Letto	11.11 mq
Totale	87.81 mq

9 Terrazzo	1.17 mq
10 Terrazzo Prog. autorizzato	3.71 mq
11 Terrazzo Prog. autorizzato	2.70 mq

SUPERFICIE LORDA

Piano secondo	106.83 mq
---------------	-----------

VOLUME

Piano secondo: 106.83 mq * 3.22 m	343.89 mc
-----------------------------------	-----------

PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100
RAFFRONTO PLANIMETRIA AUTORIZZATA PROGETTO
ORIGINARIO E PLANIMETRIA STATO ATTUALE
Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T

risulta evidente la realizzazione, nel corso degli ultimi anni, di interventi abusivi che (come evidenziato nell'allegato 2 e 5) hanno riguardato:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui si ritiene opportuno procedere alla sanatoria degli interventi abusivi realizzati all'interno dell'unità immobiliare e, per i soli interventi che hanno determinato aumento volumetrico

(realizzati senza le opportune autorizzazioni degli enti e senza autorizzazione condominiale come evidenziato nell'allegato 2 e 5), si dovrà procedere con la demolizione e il ripristino della situazione da progetto originario.

Le spese relative agli interventi di ripristino della situazione da progetto sono quantificabili all'incirca in:.....euro 7.500,00.

Le spese tecniche per la sanatoria sono quantificabili in..... euro 2.500,00

VALUTAZIONE IMMOBILE

La stima dell'immobile può essere effettuata facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente e procedere come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8.

Partendo dal:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$\begin{aligned} \text{€ } 1.100,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 &= \text{€ } 1.170,00 * 1.20 * 0.95 \\ * 0.90 * 1.00 * 0.90 * 0.70 * 1,00 &= \text{€ } 756,26 \end{aligned}$$

$$\text{V.unit} = \text{€ } 756,26$$

Elementi di valutazione:

- **Piano Secondo (Appartamento):**

- Sup. commerciale dell'appartamento.....= **106,83 mq;**

- Sup. commerciale dei balconi.....(1,17 + 3,71+2,70) * 0,35..... = **2,65 mq;**

- **Piano Terra (Magazzino)..... (10,13) * 0,60= 6,08 mq.**

Valore unitario per mq di superficie commerciale = **€ 756,26**

$$\text{Totale Sup.} = 106,83 \text{ mq} + 2,65 \text{ mq} + 6,08 \text{ mq} = \text{115,56 mq}$$

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

$$115,56 \text{ mq} * \text{€ } 756,26 = \text{€ } 87.393,41$$

$$\text{VALORE TOTALE} = \text{€ } 87.393,41$$

Come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi della sanatoria compresi gli interventi di ripristino e delle spese tecniche sono i seguenti:

4. spese interventi di ripristino della situazione da progettoeuro 7.500,00;
5. spese tecniche per la sanatoria euro 2.500,00
6. spese per aggiornamento catastaleeuro 1.000,00

Totale costi di ripristino situazione da progetto e spese tecniche:

€ 11.000,00

per cui si avrà:

Prezzo base : € 87.393,41 – Totale lavori e spese tecniche: € 11.000,00 =

€ 76.393,41

= € 76.393,41

Procedendo, a questo punto, con:

La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:

€ 76.393,41 – 15% (€ 11.459,01) = € 64.934,40

Totale valore stimato =

€ 64.934,40

CONGEDO ESPERTO

Assolto il compito affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Tanto si rimette in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Data 15-09-2023

Il CTU

- CTU 126/2024

ELENCO ALLEGATI:

- **ALLEGATO N. 1:** *Elaborati grafici di inquadramento territoriale: 1A) Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio Variante PRG (Zona P.P. "Casa Circondariale" - B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare);*

- **ALLEGATO N. 2:** *Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato: 2A) Pianta piano secondo Stato Attuale con calcolo superfici interne; 2B) Pianta piano terra con calcolo superfici interne; 2C) Raffronto planimetria autorizzata progetto originario e planimetria stato attuale;*

- **ALLEGATO N. 3:** *Documentazione Catastale acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza: 3a) Mappa catastale generale; 3b) Planimetria catastale unità immobiliare piano secondo e terra ; 3c) Elenco immobili; 3d) Visure catastali;*

- **ALLEGATO N. 4:** *Titolo di Proprietà: 4A) Atto di compravendita del 21.06.2000 in [REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229;*

- **ALLEGATO N. 5:** *Documentazione urbanistica, 5A) Autorizzazione a costruire prot n. 14661 del 27-07-1964 con allegato Relazioni Tecniche e Disegni Architettonici; 5B) Contratto di cessione in proprietà alloggio ex Gescal e allegato planimetrie;*

- **ALLEGATO N. 6:** *Verbali della visita di sopralluogo del 16-04-2025 con allegato il rilievo metrico;*

- **ALLEGATO N.7:** *Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare T 11552 del: 05/01/2025;*

- **ALLEGATO N.8:** *Album fotografico: 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T; 2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T.*