

Eugenia Naccarato
architetto
via Isonzo n°37 – 87100 COSENZA
eugenia.naccarato@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°145/2019 R.G.E.

promossa da:

CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA

contro



Immobili in: Cosenza, località Muoio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PARZIALE
(sulla base delle disposizioni del G.E. di cui al verbale udienza del 15/11/2022)

Giudice dell'Esecuzione.: Dott.ssa Mariarosaria Savaglio

Il Consulente

arch. Eugenia Naccarato



Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Mariarosaria Savaglio
Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Tribunale di Cosenza



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°145/2019 R.G.

Parti:

- CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA Società Cooperativa - Creditore procedente

- NEPIX S.r.l. – Creditore intervenuto

- AVV. ALBINO COLUCCI – Custode Giudiziario



▪ **Premessa**



Con provvedimento del 11 gennaio 2020, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giusi Ianni del Tribunale di Cosenza, ha nominato il sottoscritto arch. Eugenia Naccarato, libero professionista con studio in Cosenza alla via Isonzo n°37 - iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Cosenza al numero 857, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al numero 2633 - Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°145/2019 R.G.E., pendente presso il Tribunale di Cosenza e promossa da Credito Cooperativo Centro Calabria – con sede in Cropani (CZ), via Flaminia n°1, inizialmente rappresentata dall'Avvocato Sergio Scalfari, con studio in Cosenza, via Sicilia n.71, ed alla data del deposito della presente Relazione dall'Avvocato Roberta Marzullo, con studio in Cosenza, Corso Luigi Fera n.115 - contro

- disponendo
mia comparizione dinanzi al Cancelliere in data 29 gennaio 2020 per l'accettazione dell'incarico, la formulazione dei quesiti ed il giuramento.

Successivamente, in data 11/12/2020, interveniva nella procedura NEPIX s.r.l, nella qualità di Creditore Intervenuto, rappresentato e difeso dall'Avv. Gabriele Maria Panini.

Il mandato conferito è articolato nei seguenti quesiti:

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 vent'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 del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione del titolo d'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, 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;

- 2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione esterna ed interna, 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, nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie per l'accatastamento;*
- 7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

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 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e

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

9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso, in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli i denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (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;
- 13 bis. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le

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

- 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, evidenzia in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Inoltre, la S.V., nel disporre le modalità ed i termini di consegna dell'elaborato peritale - almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita (fissata per il 07/07/2020, e pertanto scadenti il 23/05/2020 – successivamente rinviata con Decreto di differimento udienza del 23/05/2020, nel quale si disponeva rinvio al 15/09/2020 e pertanto consegna elaborato peritale entro il 31/07/2020 – concedendo infine al sottoscritto proroga termini di consegna al 30/10/2020 e contestuale differimento udienza al 15/12/2020) - autorizza il sottoscritto ad estrarre copia degli atti del fascicolo d'ufficio e ad accedere ai competenti uffici per effettuare le opportune verifiche ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Pertanto, in merito al mandato conferito, relaziono quanto segue.

▪ **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Verificata preliminarmente, come richiesto dal G.E., la completezza della documentazione di cui all'567 c.p.c., - con le risultanze esposte ai paragrafi 1 e 2 della presente Relazione - il sottoscritto avviava le operazioni peritali, iniziando le attività con la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica necessaria per le verifiche da effettuare in fase di sopralluogo, ed al fine di rispondere ai quesiti sottoposti.

In particolare, con riferimento alla situazione urbanistica dei cespiti pignorati, il giorno 27/02/2020 mi sono recata presso l'Ufficio del Piano del Comune di Cosenza, per prendere visione della

documentazione disponibile, e concordare le modalità di rilascio, ed in data 04/03/2020 ho depositato al Protocollo Generale del Comune di Cosenza l'istanza di accesso agli atti n. 1049, trasmessa al competente Settore n. 9 Ufficio del Piano in data 21/04/2020.

Nelle more, come noto, sono entrate in vigore le norme straordinarie per il contenimento dell'emergenza sanitaria da COVID-19, ed in particolare, con successivi provvedimenti normativi, veniva precluso l'accesso ai pubblici uffici, e, con nota del Tribunale di Cosenza Prot. 1519 del 31/03/2020 - trasmessa all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Cosenza - si confermava la sospensione dei termini per qualsiasi procedura, comprese le Relazioni C.T.U.

Con lo sblocco delle suddette restrizioni, in data 24/06/2020 mi sono recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, al fine di verificare lo stato dell'acquisizione dei certificati urbanistici e della documentazione richiesta; in detta circostanza venivo invitata a produrre nuova istanza di accesso agli atti, da depositare presso l'U.R.P. del Comune di Cosenza; ho pertanto provveduto, in data 25/06/2020, per come richiesto, al deposito di nuova istanza di accesso agli atti (si è richiesta la medesima documentazione già richiesta il 04/03/2020), acquisiti in data 29/07/2020.

In data 14/09/2020, ho formalmente convocato le parti:

- [REDACTED] con raccomandata A.R. n°11735717767-3;
 - **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA Soc. Coop.** (Creditore procedente), a mezzo pec al Procuratore Avvocato Sergio Scalfari;
 - **UNICREDIT S.p.A.**, (creditore iscritto), a mezzo raccomandata AR,
- per il sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di procedura, stabilito per il giorno **30/09/2020 alle ore 16.30.**

Nel contempo, in data 15/09/2020 mi sono recata presso l'Agenzia del Territorio, richiedendo ed acquisendo gli estratti di mappa e le visure catastali storiche, ed il giorno 22/09/2020 ho richiesto a mezzo mail, allo Studio Notarile [REDACTED] copia conforme all'originale dell'atto di proprietà relativo agli immobili oggetto della procedura (Rif. allegato n°1).

Il giorno 30/09/2020 alle ore 16.30, come stabilito nella nota di convocazione, mi sono recata presso gli immobili per cui è causa, e, alla presenza del Signor [REDACTED] ho individuato i cespiti, constatando difficoltà d'accesso all'area, a causa della presenza diffusa di sterpaglia e detriti. Pertanto, dopo aver descritto brevemente l'incarico affidato e riepilogato la situazione urbanistica attuale dei cespiti ed aver effettuato riprese fotografiche dei luoghi dalle strade che perimetrano il lotto, con l'impegno da parte del Signor [REDACTED] di presenziare a successivo sopralluogo e di provvedere a pulizia dell'ingresso all'area, le operazioni peritali sono state rinviate al 12 ottobre 2020, alle ore 15.00 (Rif. allegato n°10).

Dunque, a seguito di convocazione a mezzo pec del 7 ottobre 2020 alle parti, nella data stabilita mi sono recata nuovamente presso i luoghi, per effettuare il sopralluogo tecnico.

Sul posto erano presenti: il Signor [REDACTED] e l'Avvocato [REDACTED] in rappresentanza della parte debitrice [REDACTED] il Geometra Luigi Guido su delega dell'Ingegnere [REDACTED]

Amedeo Poliscichio – CTP nominato da Banca Centro Calabria, giusta nota del 07/10/2020 pervenuta a mezzo mail alla sottoscritta – e l'Avvocato Sergio Scalfari, in rappresentanza del creditore procedente, CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA.

Nella suddetta occasione, dopo aver preso visione dell'area dall'esterno, ho constatato che la situazione era immutata rispetto al precedente incontro, e condizioni generali di scarsa cura e manutenzione, tali da pregiudicare l'accesso, in condizioni di salubrità e sicurezza, e lo svolgimento delle operazioni di rilievo, necessarie per riscontrare i quesiti sottoposti. Pertanto, alle ore 16.00 circa ho sospeso provvisoriamente le operazioni peritali, con riserva di riferire al Giudice dell'Esecuzione circa le difficoltà riscontrate.

Il giorno 15/10/2020, ho trasmesso al G.E., dott.ssa Giusi Ianni, comunicazione di richiesta ricevimento, al fine di riferire circa le attività svolte e da svolgere, e di conferire in merito alle suddette difficoltà relative all'accesso ai luoghi.

Il giorno 23/10/2020 ho depositato formale istanza al Giudice dell'Esecuzione di provvedimento in merito alla pulizia dell'area e, sulla scorta della documentazione acquisita ed alla luce della complessità dell'incarico e degli adempimenti connessi, istanza di congrua proroga del deposito della perizia alle parti; richiedevo, inoltre, autorizzazione ad avvalermi di tecnico collaboratore ausiliario, in possesso di adeguata strumentazione, per effettuare il rilievo metrico dei luoghi, necessario ai fini del corretto posizionamento dei fabbricati e lotti ed al fine di valutare la conformità urbanistica dei cespiti. Detta istanza veniva accolta con nota del 29/10/2020 dalla S.V., nelle more subentrata nel ruolo di Giudice dell'Esecuzione; nella suddetta nota di accoglimento la S.V. disponeva inoltre la sostituzione del debitore nella custodia degli immobili pignorati, designando quale Custode l'Avvocato Albino Colucci, al quale veniva altresì conferito l'incarico di occuparsi delle attività connesse alla richiesta di pulizia dell'area, propedeutica all'accesso e rilievo degli immobili in oggetto.

Espletate dette operazioni, come da atti del Custode giudiziario, ed in particolare come constatato nel sopralluogo congiunto del 26/04/2021, il giorno 28/04/2021 alle ore 9.30 mi sono recata presso l'area in oggetto, previo avviso allo stesso trasmesso a mezzo pec, per riprendere le operazioni peritali, come da allegato verbale (Rif. allegato n° 10).

Sul posto erano presenti, oltre il sottoscritto CTU: l'Avvocato Albino Colucci, in qualità di Custode Giudiziario nell'ambito della procedura in argomento, ed il Geometra Luigi Guido su delega dell'Ingegnere Amedeo Poliscichio – CTP nominato dal Creditore Procedente, giusta nota sopra citata. Era inoltre presente il Geometra Giovanni Timpano, individuato dal sottoscritto quale ausiliario collaboratore per il necessario supporto all'espletamento dei suddetti rilievi, giusta autorizzazione del G.E., dott.ssa Maria Rosaria Savaglio, con disposizione del 29/10/2020, mentre nessuno era presente per la parte debitrice.

Nell'occasione si è proceduto a preliminare rilievo aerofotogrammetrico dell'area con l'ausilio di drone, per le operazioni di rappresentazione grafica dell'area e dei fabbricati ivi insistenti. La prosecuzione delle operazioni di rilievo è stata concordata in quella data per il giorno 03/05/2021, alle ore 9.30.

Nelle more, in data 30/04/2021 ho provveduto ad inoltrare ai competenti uffici della Regione Calabria, Dipartimento Lavori Pubblici (ex Genio Civile), richiesta di accesso agli atti ed acquisizione copia

degli elaborati ed atti strutturali relativi alla costruzione degli immobili oggetto di perizia, depositati in data 03/05/2006 prot. n. 3494, pratica 2006/1341 – Classe A (Rif. allegati n° 4/A e 4/B).

Successivamente, nella data indicata del 03/05/2021, previa comunicazione trasmessa a mezzo pec al Custode, Avv. Albino Colucci, mi sono recata nuovamente sui luoghi, per dare seguito alle operazioni di rilievo tecnico. Nell'occasione, alla presenza dell'Avvocato Albino Colucci, e con l'ausilio del Geometa Giovanni Timpano, è stato effettuato rilievo topografico per la verifica dei confini catastali e per la verifica di quanto riportato nel Verbale di assegnazione degli allineamenti e delle quote, allegato al titolo abilitativo concesso - sottoscritto tra [REDACTED]

[REDACTED] acquisito dal sottoscritto mediante il citato accesso agli atti urbanistici depositati presso il Comune di Cosenza.

Un ulteriore sopralluogo tecnico è stato effettuato in data 10/05/2021, come preventivamente concordato e formalmente comunicato al Custode Giudiziario a mezzo pec. In occasione del suddetto sopralluogo, alla presenza dei signori Avvocato Albino Colucci, Geom. Luigi Guido (cfr. Delegato del CTP) e Geom. Giovanni Timpano, è stato effettuato un ulteriore accesso ai luoghi, procedendo a confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Cosenza, ed in particolare con la planimetria generale e le planimetrie disponibili.

Alla luce di quanto si riscontrava, si è constatata la necessità, per completezza di analisi, della disponibilità degli elaborati strutturali, depositati al Genio Civile di Cosenza preliminarmente al rilascio del suddetto Permesso di Costruire, già formalmente richiesti dal sottoscritto agli uffici competenti, come detto, in data 30/04/2021 e non ancora acquisiti. Pertanto, completate le operazioni previste per la giornata, mi sono riservata di effettuare nuovo sopralluogo, successivamente all'acquisizione degli stessi.

L'ultimo accesso ai luoghi è avvenuto, dunque, in data 11/06/2021, come da verbale di sopralluogo redatto nell'occasione (Rif. allegato n°10), previa formale comunicazione al Custode Giudiziario, Avvocato Albino Colucci. Sul posto erano presenti, oltre il sottoscritto CTU, i signori Avvocato Albino Colucci e Geom. Giovanni Timpano, mentre nessuno era presente per la parte creditrice e per [REDACTED]

Il sopralluogo è stato finalizzato, come detto, alle verifiche relative al progetto delle strutture, comparando in particolare lo stato attuale (*posizionamento e dimensioni delle parti strutturali*) con quanto depositato presso il Genio Civile, al fine di accertare eventuali difformità, e completate le attività previste, ho chiuso il verbale, dichiarando concluse le operazioni di sopralluogo. Nelle more, in considerazione del termine del 31/05/2021 per il deposito dell'elaborato, ho depositato istanza di proroga, chiedendo la concessione del termine del 10/08/2021, in vista dell'udienza del 05/10/2021, già stabilita.

Alla luce degli esiti delle suddette operazioni di rilievo ed al confronto con il progetto autorizzato, per i quali si rendevano necessari i dovuti approfondimenti con gli uffici comunali e del Genio Civile, inerenti le opere realizzate e gli eventuali costi da sostenere per la regolarizzazione amministrativa dei cespiti, in data 10/08/2021, considerata anche l'assenza per ferie dei tecnici comunali e l'impossibilità di acquisizione delle suddette informazioni, ho dovuto richiedere un'ulteriore proroga, riscontrata dal G.E. nell'udienza del 05/10/2021, nel corso della quale è stata stabilita la data del 21/12/2021 per l'udienza, e pertanto il deposito dell'elaborato 45 giorni prima, scadenti il 06/11/2021.

Intanto provvedevo a richiedere nuovamente, con nota prot. 76688 del 07/10/2021 il rilascio del Certificato comunale attestante l'insussistenza di vincoli inibitori, già richiesto nella precedente istanza e non ancora rilasciato; detto atto è stato acquisito in data 02/12/2021 (Rif. allegato n°7)

Inoltre, con nota prot. n. 81968 del 27/10/2021, ho formalizzato al Comune di Cosenza, richiesta di attestazione in merito alla regolarità urbanistica, le possibilità di sanatoria e gli eventuali costi per il rilascio della stessa, al fine di rispondere ai quesiti sottoposti e di completare il mandato (Rif. allegato n°5/A).

La suddetta richiesta di attestazione si è resa necessaria poiché dai rilievi dei fabbricati, a tutt'oggi allo stato rustico, sono emerse difformità dal titolo rilasciato e dagli strumenti urbanistici, per le quali, in vista della vendita giudiziaria degli immobili in oggetto, occorre acquisire parere e certificazione in merito alla conformità urbanistica dei cespiti oggetto di pignoramento, ai sensi del D.P.R. 380/2001, da parte del Comune di Cosenza, che ha rilasciato i titoli urbanistici di riferimento; a tal proposito si rinvia alla relazione in merito, come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione.

Alla scadenza del termine del 06/11/2021, non avendo ricevuto dal Comune di Cosenza alcun riscontro, ho depositato richiesta di proroga, concessa con atto del 12/11/2021, nel quale si è stabilita la data del 15/02/2022 per l'udienza di comparizione delle parti, ed il termine per il deposito dell'elaborato sino a 45 giorni prima dell'udienza, scadenti pertanto il 30/12/2021.

Attesa la mancata acquisizione, a tutt'oggi, dell'Attestazione di cui sopra - come evidente significativa ai fini della corretta determinazione del valore di mercato, sulla scorta di quanto rilevato, come si dirà successivamente – la sottoscritta ha prodotto le seguenti richieste di proroga del deposito dei termini di consegna dell'elaborato peritale:

- Istanza del 30/12/2021, accolta il 15/02/2022, nella quale si concedeva il termine del 20/03/2022 per il deposito della perizia;
- Istanza del 21/03/2022, accolta il 05/04/2022, nella quale si concedeva il termine del 30/04/2022 per il deposito della perizia;
- Istanza del 30/04/2022, accolta il 14/05/2022, nella quale si concedeva il termine del 30/06/2022 per il deposito della perizia;
- Istanza del 30/04/2022, accolta il 14/05/2022, nella quale si concedeva il termine del 30/06/2022 per il deposito della perizia;
- Istanza del 30/06/2022, accolta il 14/05/2022, nella quale si concedeva il termine del 25/09/2022 per il deposito della perizia;
- Istanza del 06/10/2022, riscontrata nel corso dell'udienza del 15/11/2022, nel corso della quale la S.V., prendendo atto dei ritardi del Comune di Cosenza nel rilascio dell'Attestazione richiesta, invitava la sottoscritta a depositare entro il 15/12/2022 Perizia parziale, "in cui si dia atto del *valore del terreno e delle opere che insistono sullo stesso senza tener conto degli eventuali costi di sanatoria (evidenziando inoltre il valore del terreno al netto delle costruzioni, del valore dell'eventuale costo di abbattimento delle opere)*", riservandosi, inoltre, in ordine alla richiesta di parte creditrice di ordinare al Comune il rilascio della documentazione richiesta.

Successivamente, con atto prot. 12019/145 R.G. del 01/12/2022, a scioglimento della riserva di cui al verbale di udienza del 15/11/2022, la S.V., ritenendo *“che la mancata ottemperanza da parte del Comune di Cosenza a fornire la documentazione richiesta è già suscettibile di configurare una violazione di quanto previsto dall’art. 388 c.p.”*, invitava la sottoscritta ad informare l’ente locale che, *“nel caso lo stesso non ottemperi a fornire la documentazione richiesta in tempi ragionevoli, la circostanza verrà segnalata all’autorità competente affinché vengano assunti gli opportuni provvedimenti”*, ed a relazionare in merito entro il 15/12/2022, per poter assumere le opportune determinazioni.

Pertanto, con nota indirizzata al Dirigente Settore 10 – Urbanistica ed Edilizia Privata Comune di Cosenza, [REDACTED] – destinatario della succitata richiesta di attestazione – trasmessa a mezzo pec all’indirizzo comunedicosenza@superpec.eu il 02/12/2022, la sottoscritta indicava il termine del **10/12/2022** per il rilascio di quanto sopra (Rif. allegato n°7), sulla scorta del succitato atto prot. 12019/145 R.G. del 01/12/202, emesso dal Giudice dell’Esecuzione.

A tal proposito, e ad integrazione di quanto esposto, si evidenzia che la sottoscritta, successivamente al deposito della richiesta di attestazione di conformità urbanistica prot. 81968 del 27/10/2021:

- ha preso parte ad incontro in data 13/01/2021, svoltosi presso gli uffici comunali, alla presenza [REDACTED] Responsabile SUE Comune di Cosenza;
- facendo seguito a quanto discusso, in data 18/02/2022 ha trasmesso documentazione integrativa e sollecito a mezzo pec;
- ha trasmesso nuovo sollecito a mezzo pec in data 20/05/2022;
- ha partecipato, in data 07/11/2022, ad un nuovo incontro per chiarimenti, alla presenza del collaboratore ausiliario, Geom. Giovanni Timpano, cui avrebbe dovuto seguire, stando a quanto concordato, nuovo incontro nella settimana successiva, ai fini del rilascio dell’attestazione richiesta, rimasto ad oggi inevaso.

Sulla base dei dati raccolti, per come descritto, nel corso degli accertamenti e dei suddetti sopralluoghi, ed a seguito dell’elaborazione degli stessi, nonché sulla base di quanto disposto dalla S.V. nel corso della citata udienza del 15/11/2022 - nel corso della quale, come detto, si invitava la sottoscritta a depositare entro il 15/12/2022 perizia parziale, *“in cui si dia atto del valore del terreno e delle opere che insistono sullo stesso senza tener conto degli eventuali costi di sanatoria (evidenziando inoltre il valore del terreno al netto delle costruzioni, del valore dell’eventuale costo di abbattimento delle opere)”*, presento la seguente Relazione di Perizia Parziale, redatta effettuando opportuna indagine di mercato per la determinazione del valore dei cespiti per come indicato, e corredata della descritta documentazione legale, urbanistica e catastale, del rilievo fotografico, degli elaborati di rilievo relativi allo stato dei luoghi e dei verbali di sopralluogo quali allegati.

La Relazione di Perizia si articola in paragrafi corrispondenti alle risposte ai quesiti da 1 a 7 e da 10 a 13 bis, come affidati nell’udienza del 21/01/2020, – quelli cioè ai quali è possibile dare risposta sulla base dei dati e riscontri acquisiti.

Per quanto attiene alla risposta al quesito 8, relativo al giudizio di conformità urbanistica ed alla valutazione circa l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi di sanatoria – la sottoscritta relazionerà, nel presente documento, in merito alla regolarità urbanistica ed a quanto rappresentato al Comune di Cosenza ai fini del rilascio dell'attestazione di conformità urbanistica.

Non è altresì possibile, allo stato, riscontrare il quesito 9, relativo alla formazione dei lotti ed alla loro divisibilità, ai fini della vendita giudiziaria, in quanto, evidentemente, l'eventuale formazione di lotti e le conseguenti operazioni catastali potranno essere valutati in seguito al rilascio della succitata attestazione, e pertanto si sospende anche la redazione del foglio riassuntivo di cui al quesito 15, relativo ai dati da riportare nell'ordinanza di vendita, ritenendo opportuno attendere le determinazioni della S.V. in merito.

Per quanto attiene alla risposta al quesito 14, avente per argomento il valore commerciale dei cespiti pignorati, si procederà secondo quanto disposto dal Giudice nel corso della citata udienza del 15/11/2022, confermando disponibilità e riservandosi, sulla base di eventuali successive determinazioni da parte della S.V., di integrare l'elaborato secondo il mandato originariamente affidato, con l'acquisizione dell'attestazione richiesta.

-
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 vent'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 del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione del titolo d'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, 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.

A norma dell'art.173 bis C.P.C. ed in risposta al quesito n°1, io sottoscritto Esperto Stimatore ho preliminarmente controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. , verificando che gli stessi risultano validamente sostituiti da Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione storico – ipotecaria ventennale del 28/11/2019 relativa ai compendi immobiliari oggetto del pignoramento, a firma del Notaio Maria Gissonna in Rende (CS) - depositata dal Procuratore del creditore procedente, Avv. Sergio Scalfari, in data 05/12/2019, e completa delle risultanze dei registri catastali, della provenienza dal ventennio e dell'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto.

In particolare, nel suddetto atto si certifica che gli immobili di seguito descritti, ubicati nel Comune di Cosenza località Muoio, e precisamente:

- Appezamento di terreno esteso are 22 e centiare 7, con entrostanti fabbricati in corso di costruzione, confinante il tutto con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] via pubblica; i fabbricati non sono né censiti né denunciati all'UTE, mentre il terreno su cui insistono e quello ad essi circostante è censito al NCT come segue:

- Foglio 10 Particella 1017 ficheto di classe 2, ettari 00, are 11, centiare 37, R.D. Euro 6,46, R.A. Euro 4,70;

- Foglio 10 Particella 1018 ficheto di classe 2, ettari 00, are 00, centiare 70, R.D. Euro 0,40, R.A. Euro 0,29;
- Foglio 10 Particella 1019 ficheto di classe 2, ettari 00, are 9, centiare 45, R.D. Euro 5,37, R.A. Euro 3,90;
- Foglio 10 Particella 1020 ficheto di classe 2, ettari 00, are 00, centiare 55, R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,23,

sono di titolarità [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, cui sono pervenuti con atto di acquisto Notaio [REDACTED] del 12.08.2009 Rep. n. 35399, trascritto l'1.09.2009 ai nn.26163 R.G. e 18188 R.P. dalla società [REDACTED]

Detta compravendita è stata oggetto di rettifica alla nota, con altra trascritta il 07.02.2010 ai nn. 39314 R.G. e 27468 R.P., per precisare che il trasferimento comprende anche due ville unifamiliari insistenti sul suddetto terreno.

Precedentemente, gli stessi immobili – in NCT identificati al Foglio 10 particelle 831 di are 12.07 e 832 di are 10.00, attualmente soppresse e dalle quali derivano quelli in oggetto - erano pervenuti alla società [REDACTED] in virtù di atto di acquisto a rogito Notaio [REDACTED] del 14.06.2005 Rep. n. 27452, trascritto il 17.06.2005 ai nn. 23495 R.G. e 11809 R.P., dalla signora [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] i suddetti terreni erano pervenuti con atto di divisione di immobili intercorso con la signora [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] del 14.10.2002 Rep. 48436, trascritto il 22.10.2002 ai nn. 23926 R.G. e 18720 R.P.

Alle signore [REDACTED] il terreno distinto in Catasto al Foglio 10 Particella 686 di are 44.15 - dalla quale risultano generate le suddette particelle 831 e 832 – era pervenuto in parti uguali con atto di acquisto a rogito Notaio [REDACTED] del 14.02.2002 Rep. 48396, trascritto il 26.02.2002 ai nn.4144 R.G. e 3388 R.P. dai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ai signori [REDACTED] il suddetto immobile era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto ai diritti pari ai 18/72 di piena proprietà di pertinenza della signora [REDACTED] quanto ai diritti pari ai 21/72 di piena proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] e quanto ai diritti pari ai 12/72 di piena proprietà di pertinenza della signora [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] il quale aveva disposto delle sue sostanze con testamento olografo del 2.1.1980 pubblicato con verbale Notaio Micciulli del 28.12.1993 rep. 69405/15725, registrato a Cosenza il 07.01.1994 al n. 119, giusta denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 15.03.1994 al n. 388 volume 455, trascritta il 18.08.2008 ai nn. 31057 R.G. e 24342 R.P.;
- Quanto ai diritti pari ai 7/72 di piena proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] in virtù di successione in [REDACTED]

morte della signora [REDACTED] deceduta i [REDACTED] giusta denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 26.02.1998 al n. 253 volume 459, trascritta il 05.05.2008 ai nn. 14151 RG e 9786 R.P. e per rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED]

- Alla signora [REDACTED] i diritti caduti in successione erano pervenuti in virtù della successione del padre [REDACTED]

Quanto descritto è documentato anche dalle visure storiche catastali al 15.09.2020, e riportate in allegato (Rif. allegato n°2).

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);**

Dalla documentazione presente agli atti della procedura, ed in particolare dalla Dichiarazione notarile sostitutiva ex art.567 secondo comma c.p.c. di cui al paragrafo 1, emerge che gli immobili in oggetto risultano, nel ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, gravati dalle seguenti formalità:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito Notaio Camilleri del 17/10/2006 Rep. 30871, iscritta il 18/10/2006 al R.G. 36271 e R.P. 7842 per la somma di Euro 2.600.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Pre-Sila Scigliano società cooperativa con sede in Scigliano, contro [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, sugli immobili catastalmente distinti al Foglio 10 del Comune di Cosenza, part.lle 1017 di are 11.37, 1018 di are 0.70, 1010 di are 9.45 e 1020 di are 0.55;
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza il 06/07/2018, iscritta il 18/07/2018 ai nn. 18673 R.G. e 2169 R.P., in favore di UNICREDIT S.p.A. con sede a Milano, e contro la [REDACTED] per la complessiva somma di Euro 750.000,00 e per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà degli immobili catastalmente distinti al Foglio 10 del Comune di Cosenza, part.lle 1017 di are 11.37, 1018 di are 0.70, 1010 di are 9.45 e 1020 di are 0.55;
- 3) Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 20/09/2019, trascritto il 07/10/2019 ai nn. 25633 R.G. e 20093 R.P., in favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa con sede in Cropani, contro la [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.

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'art. 30 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;**

In data 15/09/2020 sono state acquisite, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza, le visure catastali storiche ed estratti del foglio di mappa (Rif. allegato n°2 – NB: si riportano visure aggiornate al 15/12/2022), che identificano puntualmente e correttamente i cespiti in perizia, ed in data 29/07/2020 il certificato di

destinazione urbanistica dei terreni in oggetto - richiesto, come da premesse, in data 04/03/2020 (Rif. allegato n°7) - che riporta l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, per la quale si rinvia al punto 7 della presente Relazione.

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 esterna ed interna, 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, nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Cosenza, alla Contrada Muoio snc, ad una distanza di circa due chilometri dal centro città, in zona collinare, posta nei pressi dell'Acquedotto del Merone e collegata all'arteria di Viale della Repubblica ed al centro urbano attraverso la via Tommaso Armoni.

Si tratta di un quartiere prevalentemente residenziale, privo di attività commerciali di rilievo, sviluppatosi a partire dagli anni '80; l'area è attualmente caratterizzata da edilizia estensiva e fabbricati unifamiliari, alcuni costruiti in tempi recenti, e presenta tutt'ora anche porzioni libere ed inedificate.

In particolare, gli immobili sono posti in posizione più esterna, e collocati in un'area di più recente urbanizzazione, e/o con infrastrutture in corso di definizione; il lotto di terreno è panoramico e ben esposto, e risulta agevolmente raggiungibile, come evidente anche dall'immagine sotto riportata, dalle strade comunali denominate, come detto, via Tommaso Armoni e via Samuele Spizzirri.

Di seguito inquadramento aereo dell'area



Gli immobili oggetto di valutazione, evidenziati nell'immagine (fonte Google Maps) consistono, come detto, in un lotto di terreno, sul quale insistono due fabbricati indipendenti, allo stato rustico.

I fabbricati non risultano attualmente censiti in catasto, mentre l'area sulla quale insistono, confinante con la proprietà [REDACTED] la proprietà [REDACTED] e via pubblica, risulta di superficie catastale complessiva pari ad are 22 centiare 7 (corrispondenti a mq 2.207,00), ed è definita dalle seguenti quattro particelle, censite presso il N.C.T. del Comune di Cosenza, località Muoio:

Identificazione catastale	Qualità	Superficie catastale	Superficie (mq)
Fgl. 10, part.IIa 1017	ficheto	are 11 centiare 37	1.137,00
Fgl. 10, part.IIa 1018	ficheto	are 00 centiare 70	70,00
Fgl. 10, part.IIa 1019	ficheto	are 09 centiare 45	945,00
Fgl. 10, part.IIa 1020	ficheto	are 00 centiare 55	55,00
			2.207,00

graficamente rappresentate nell'estratto di mappa come segue:



Il lotto si presenta attualmente come area di cantiere in stato di abbandono, con vegetazione spontanea diffusa; lo stesso accesso ai luoghi è stato possibile solo successivamente alla citata disposizione del G.E. relativa a pulizia e bonifica, a causa della presenza di folta sterpaglia, come descritto nello svolgimento delle operazioni di consulenza.

Il terreno è in leggero declivio, con pendenza verso il lato sud-est (via T. Arnoni). E' presente recinzione in pannelli metallici sovrastanti il muretto stradale, unicamente sul confine posto lungo la via T. Arnoni, e cancello di cantiere in legname; sui luoghi, inoltre, si riscontra la presenza di una gru, presumibilmente a servizio del cantiere in fase di attività, per la quale non è stata fornita, nonostante le reiterate richieste al Debitore da parte del Custode giudiziario, Avv. Albino Colucci, alcuna informazione.



L'immagine riportata scaturisce dall'inquadramento dell'area effettuato con il drone utilizzato per le operazioni di rilievo; come evidente, due fabbricati presentano la tipologia di ville unifamiliari, allo stato realizzate per la sola parte strutturale, con telai a travi e pilastri in c.a., solai latero-cementizi e solette di copertura in c.a.; per il primo livello in entrambi i fabbricati anche parte della muratura perimetrale è in c.a.

Entrambi i corpi di fabbrica si sviluppano su tre livelli complessivi, oltre sottotetto; in particolare, gli stessi risultano allo stato interamente fuori terra lungo la via Tommaso Arnoni, mentre presentano un livello sottostrada e due fuori terra lungo la via Samuele Spizzirri.

Sono presenti, in entrambi i fabbricati, i collegamenti verticali, ed in particolare: scala di forma regolare a due rampe in c.a. nel corpo A, e scala di forma elicoidale in c.a. nel corpo B; si riscontra, inoltre, la realizzazione, in entrambi i fabbricati, di vano in c.a. per l'installazione di ascensore interno. Non risultano presenti i tracciamenti per gli impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione dei fabbricati appare soddisfacente, con strutture che nel complesso non mostrano evidente degrado dei materiali; tuttavia si riscontrano lievi segni di decadimento dei ferri delle strutture in elevazione e di alcuni nodi, dovuto presumibilmente all'esposizione agli agenti atmosferici, all'interruzione dei lavori ed all'inattività del cantiere.



CORPO A – Via T. Arnoni



CORPO A – Via S. Spizzirri



CORPO B – Via T. Arnoni



CORPO B – Via S. Spizzirri



INTERNO – SCALA CORPO A



INTERNO – SCALA CORPO B

I corpi di fabbrica A e B come sopra descritti, denominati rispettivamente “Tolda” e “Torrione” nel progetto concesso, presentano un’altezza media, interamente fuori terra (fronte strada – accesso fondo via Spizzirri), di **mt 13,15** (Corpo A) e di **mt. 12,30** (Corpo B)

Le superfici calpestabili sono state calcolate a seguito di verifica in sito della consistenza, rilievo effettuato con l’ausilio di drone e successiva elaborazione e restituzione grafica (Rif. allegati n°5/A e 5/B), e risultano così determinate:

CORPO A – “LA TOLDA” – Tabella 1			
livello	altezza	Superfici coperte (mq)	Superfici scoperte (mq)
s.i.	4,40	158	
s.i	3,90	153	
T	max 4,50	145	166
1°	3,40	117	71
2°	max 3,50	73	
2°-	max 4,50	14	53
TOTALE		660	290

CORPO B – “IL TORRIONE” – Tabella 1			
livello	altezza	Superfici coperte (mq)	Superfici scoperte (mq)
s.i.	3,50	295	
T	3,50	149	
T	2,75	32	96
1°-	3,40	142	60
2°-	Max 4,50	74	36
TOTALE		692	192

L'area esterna residua (al netto delle superfici edificate) è estesa complessivamente mq 1.150 circa.

Per maggiori specifiche relative al calcolo delle superfici e volumi dei due fabbricati allo stato di fatto si rinvia all'Allegato n°3.

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'identificazione 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;

I cespiti oggetto del pignoramento risultano ubicati nel Comune di COSENZA (CS), alla contrada Muoio, via Tommaso Arnoni.

Gli stessi immobili sono descritti, nell'atto di pignoramento immobiliare del 17/09/2019, come segue:

"Terreno edificatorio sito in Cosenza alla località Muoio, esteso are ventidue e centiare sette (22.07), confinante con la proprietà [REDAZIONE] proprietà [REDAZIONE] e con via pubblica da più lati. Riportato nel catasto terreni del Comune di Cosenza al foglio di mappa 10, con le particelle:

- 1017 di are 11.37, R.D. 6,46, R.A. 4,70;
- 1018 di are 00.70, R.D. 0,40, R.A. 0,29;
- 1019 di are 9.45, R.D. 5,37, R.A. 3,90;
- 1020 di are 00.55, R.D. 0,31, R.A. 0,23

con tutti i loro frutti, adiacenze, miglioramenti, ampliamenti, accessioni, pertinenze, dipendenze e su quant'altro esista attualmente o vi sia in seguito introdotto o trasportato e costruito, nulla escluso o riservato, e, in particolare due ville unifamiliari, attualmente allo stato rustico prive di tompagnatura, copertura, impianti, rivestimenti e rifiniture, in corso di costruzione in virtù e in conformità al permesso di attività edilizia del Comune di Cosenza n. 59 del 14/06/2006 con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinanti nell'insieme con proprietà [REDAZIONE] aventi causa, proprietà [REDAZIONE] o aventi causa, strada pubblica, salvi altri. Le ville non sono censite al catasto urbano ma insistono unitamente al terreno che ne costituisce anche corte".

La descrizione attuale degli immobili, come indicata al punto 4 della presente relazione, è conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 17/09/2019.

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 per l'accatastamento;

I fabbricati, allo stato rustico, non risultano attualmente censiti in catasto, mentre l'area sulla quale insistono, confinante con la proprietà [REDAZIONE] la proprietà [REDAZIONE] e via pubblica, risulta di superficie catastale complessiva pari ad are 22 centiare 7, ed è definita dalle seguenti quattro particelle, censite presso il N.C.T. del Comune di Cosenza, località Muoio:

Identificazione catastale	Qualità	Superficie catastale	Superficie (mq)
Fgl. 10, part.lla 1017	ficheto	are 11 centiare 37	1.137,00
Fgl. 10, part.lla 1018	ficheto	are 00 centiare 70	70,00
Fgl. 10, part.lla 1019	ficheto	are 09 centiare 45	945,00
Fgl. 10, part.lla 1020	ficheto	are 00 centiare 55	55,00
			2.207,00

Allo stato attuale, non si prefigurano rilevanti difformità di tipo catastale; per le successive variazioni (*inserimento in mappa dei fabbricati, eventuale frazionamento ed accatastamento definitivo dei fabbricati ultimati, eventualmente da considerare unitariamente*) si stima costo pari a € **5.000,00** circa (tra costi tecnici e spese catastali). Naturalmente sarà necessario riconsiderare i suddetti costi, sulla base di quanto emergerà dall'attestazione di conformità urbanistica richiesta al Comune di Cosenza.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area ed i fabbricati ivi insistenti oggetto della presente perizia sono ubicati, come detto, alla contrada Muoio del Comune di Cosenza.

Le relative particelle ricadono nel Piano Particolareggiato "Muoio", approvato con D.G.C. n. 37 del 29/07/2003 nell'ambito del Piano Regolatore Generale di Cosenza, approvato dal Presidente della Giunta Regionale Calabria con decreto n. 856 del 19.12.1995.

Il Certificato di Destinazione urbanistica agli atti, prot. 20944/2020 del 27/04/2020, riporta le seguenti destinazioni d'uso con i relativi standard (Rif. allegato n°7)

- Foglio 10 part. N. 1017, 1018 e 1019 – parte zona C3, parte zona F5 e parte viabilità;
- Foglio 10 part. N. 1020 – parte zona C3 e parte viabilità.

In particolare, per mezzo di elaborazione effettuata con l'ausilio di *SET IN* (Rif. allegato n°5/A), si è potuto accertare che le particelle catastali in oggetto hanno le seguenti destinazioni di zona:

particella	Viabilità P.P.	Zona F5	Zona C3
10/1017	0,68 mq ca.	246 mq ca.	890 mq ca.
10/1018	26 mq ca.	32 mq ca.	12 mq ca.
10/1019	5 mq ca.	2 mq ca.	383 mq ca.
10/1020	45 mq ca.		10 mq ca.

Le zona di tipo C3, nel Piano Particolareggiato di Muoio, identificano le aree di espansione, di tipo estensivo, individuate prevalentemente nella parte alta del comprensorio edificato.

In esse sono consentiti interventi per nuove edificazioni, demolizioni e ricostruzioni, rifacimenti ed ampliamenti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 0,90 mc/mq;
- H max = 7,00 mt;
- Sc = 25%;
- Dc = 5,00 mt;
- Df = 10,00 mt.

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale; possono essere consentite destinazioni d'uso direzionali in misura non superiore al 25% del volume.

Nelle zone di tipo F5 *"si intendono richiamate le norme di cui all'art. 25 delle N.T.A. di Piano Regolatore Generale"*; esse risultano **riservate ai parcheggi pubblici**, da realizzare secondo regolamenti.

Si evidenzia che porzioni delle particelle 1017 e 1019 ricadono in area a rischio R2 del P.A.I. (Piano d'assetto Idrogeologico), approvato con Del. Consiglio Regionale n. 155 del 28/12/2001, e pertanto l'eventuale intervento edilizio è assoggettato al rispetto delle Norme di Attuazione del P.A.I., che disciplina tali aree.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 20944/2020 del 27/04/2020, rilasciato dall'Ufficio del Piano del Comune di Cosenza (Rif. allegato n°7).

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

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

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 (SOSPESO);*

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*

Dal pignoramento immobiliare in atti e dalla relativa nota di trascrizione del 07/10/2019, nn. 25633 R.G. e 20093 R.P., si evince pignoramento per il diritto di proprietà pari ad 1/1 degli immobili oggetto di procedura, di cui la [REDAZIONE] risulta titolare per l'intera proprietà.

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

Gli immobili oggetto della procedura – lotto di terreno edificabile, con entrostanti due fabbricati in corso di costruzione - risultano liberi.

Essi sono pervenuti alla [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del 12 agosto 2009 – avente pertanto data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (07/10/2019) – per Notaio Stefano Camilleri in Cosenza, repertoriato al n°35399 e trascritto il 01/09/2009 ai nn. 26163 R.G. e 18188 R.P. (Rif. allegato n°1).

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

Non ricorre

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;

L'area in oggetto, catastalmente identificata dalle part.lle 1017, 1018, 1019 e 1020 del Fgl. 10 del Comune di Cosenza non è soggetta ad alcun vincolo, e non si rilevano diritti demaniali, come risulta dall'Attestazione Vincoli Inibitori prot. n. 76688/2021 del 02/11/2021, rilasciata dal Comune di Cosenza (Rif. allegato n°7).

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

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

Non ricorre

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 quest'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 (SOSPESO);*

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 (SOSPESO).*

Di seguito, come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 15/11/2022 (Cfr. Svolgimento operazioni di consulenza), si relaziona in merito alla conformità urbanistica dei cespiti oggetto di pignoramento, e si propone stima del "valore del terreno e delle opere che insistono sullo stesso senza tener conto degli eventuali costi di sanatoria (evidenziando inoltre il valore del terreno al netto delle costruzioni, del valore dell'eventuale costo di abbattimento delle opere)".

RELAZIONE IN MERITO ALLA REGOLARITA' URBANISTICA DEI CESPITI PIGNORATI

(come da disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, nell'udienza del 15/11/2022)

L'edificazione dell'area interessata dalla procedura in oggetto è stata autorizzata in virtù del **Permesso di Attività Edilizia n°59 del 14/06/2006**, rilasciato alla [REDACTED]

Il suddetto titolo, acquisito in copia unitamente agli elaborati grafici di progetto. (Rif. allegati n°3/A e 3/B), è relativo ai lavori di costruzione di due ville unifamiliari indipendenti, nel progetto denominate "La Tolda e il Torrione", con uno spazio collettivo ad uso comune, adibito a giardino e percorsi.

Per le opere in c.a. risulta Denuncia e Attestazione di avvenuto deposito, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza con nota prot. n. 3494 del 03/05/2006 – Pratica n. 2006/1341 – Classe A (Rif. allegati n°4/A e 4/B).

I lavori di costruzione delle due ville unifamiliari sono stati avviati in data 10/07/2006, come da Comunicazione di Inizio Lavori del 30/06/2006 (Rif. allegato n°3/B).

Gli stessi sono stati in seguito sospesi, come da Comunicazione di Sospensione dei Lavori del 24/03/2009 (Rif. allegato n°3/B); detta sospensione si rendeva necessaria - da quanto risulta da nota del progettista prot. n. 2024 Comune di Cosenza del 08/04/2009 (Rif. allegato n°3/B) – per apportare al progetto originario alcune modifiche (diversa distribuzione interna, ridefinizione dei materiali delle facciate, impianto fotovoltaico e collettori solari), che sarebbero state formalizzate mediante il successivo deposito di Variante in corso d'opera.

Successivamente ai sopra citati atti, non risulta ulteriore documentazione presso il Comune di Cosenza, né risultano rilasciati ulteriori titoli urbanistici o depositata nuova pratica relativa all'area ed ai fabbricati in oggetto, ed il **Permesso di Attività Edilizia n°59 del 14/06/2006 risulta ad oggi scaduto**, come da Certificazione del Comune di Cosenza rilasciata al sottoscritto CTU il 28/09/2020 (Rif. allegato n°7).

Si presume, pertanto, che i lavori si siano interrotti dalla data del 24/03/2009, e che successivamente alla suddetta comunicazione non siano state effettuate ulteriori lavorazioni.

Come si evince dagli elaborati progettuali (Rif. allegato n°3/A e 3/B), si prevedeva la costruzione di due ville unifamiliari, costituite ognuna da due livelli fuori terra ed uno seminterrato, oltre piano di copertura, posizionate a distanza di 15 metri l'una dall'altra e ad una distanza minima dal confine di 5 metri.

In particolare, in considerazione della morfologia del sito, si prevedeva l'accesso principale al corpo A dalla quota mt 148,00 sul lato nord del lotto, ed accesso principale al corpo B dalla quota mt 145,00 sul lato sud, come confermato dal Verbale degli allineamenti e quote allegato al suddetto P.A.E.

Le strutture portanti erano costituite, come detto, da telai in calcestruzzo armato in c.a., realizzati su fondazioni in c.a., con solai del tipo misto in c.a.p. e laterizi.

Inoltre, per quanto attiene il corpo A "Tolda", si prevedeva collegamento verticale costituito da un corpo scale a due rampe posto sul muro perimetrale del lato nord dell'abitazione; per il corpo B "Torrione", il collegamento verticale era rappresentato da corpo scala con rampa ad "L", posta al centro dell'unità abitativa.

Dall'elaborato El R1 Relazione illustrativa, ed in particolare dalla Scheda Urbanistica – Edilizia ivi riportata, di seguito i principali parametri relativi al progetto concesso:

- **DATI CATASTALI:**

- Comune di Cosenza, Foglio 10, particelle 831 e 832;
- Viabilità: $138 + 117 = \text{mq } 255$;
- SL (superficie lotto) $= 1.207 + 1.000 - 255 = 1.952 \text{ mq}$

- **DATI URBANISTICI:**

- If = 0,90 mc/mq;
- Hmax = mt 7,00;
- Superficie coperta = 25%;
- V max = $1.952 * 0,90 = 1.757 \text{ mc}$;
- Superficie coperta max = $1.952 * 0,25 = 488 \text{ mq}$

- **PROGETTO AUTORIZZATO:**

FABBRICATO	VOLUME (mc)	SUPERFICIE COPERTA (mq)
CORPO A – (Tolda, in progetto)	912,55	184,81
CORPO B – (Torrione, in progetto)	829,52	173,49
TOTALE	1.742,07	358,30

In riferimento ai suddetti parametri, si precisava che dal computo delle superfici e dei volumi sopra riportati erano esclusi i piani interrati, in quanto “totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti l'unità familiare”; erano altresì escluse le superfici destinate ad autorimesse, mentre erano calcolati al 50% i sottotetti praticabili ed al 30% i seminterrati con destinazione diversa da autorimessa.

Si precisava, inoltre, che l'altezza massima di progetto dei corpi di fabbrica dal piano di sistemazione esterna non superava i **7,00 metri**, come previsto dal Regolamento Edilizio.

Le operazioni di rilievo topografico e metrico dell'area e dei fabbricati allo stato di fatto, svolte nell'ambito del mandato affidato con la collaborazione del Geom. Giovanni Timpano, sono state effettuate con l'ausilio di drone e verifiche in sito, ed hanno permesso di accertare la consistenza planimetrica e volumetrica dei due fabbricati, posizionati sul lotto come da Allegato n°5 (aerofotogrammetria con drone) e come riportato nella Planimetria Generale Stato di Fatto stesso allegato; si allega altresì sovrapposizione tra lo stato concesso e quanto effettivamente realizzato.

In particolare, in merito alla regolarità e conformità urbanistica di quanto realizzato, il rilievo ha accertato quanto segue:

- una porzione di superficie coperta del Corpo A, pari a **90 mq circa**, insiste in zona F5, inibita all'edificazione (Rif. Allegato 5 – sovrapposizione rilievo/zone PRG);
- le superfici coperte e scoperte dei due fabbricati ed i volumi allo stato di fatto presentano le consistenze riportate nelle tabelle di cui al punto 4, e nel dettaglio riportate nell'Allegato 5

(Tabelle corpi A e B). Complessivamente, il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione (per entrambi i fabbricati, di un totale di mq 1.378 ca., tra superfici coperte e terrazzi.

I fabbricati allo stato di fatto risultano privi, come detto, di tompagnatura; dai rilievi effettuati, tuttavia, si è verificato che le superfici totali realizzate (coperte e scoperte), per entrambi i fabbricati, ammontano complessivamente a mq. 1.834,60 (Rif. allegato n°5 - Tabelle)

- le altezze interpiano effettive sono riportate nelle planimetrie esplicative dei calcoli riportati nelle suddette tabelle (Rif. allegato n°5); l'altezza media complessiva rilevata (tra fuori ed intraterra) è pari a mt 13,15 per il Corpo A (Tolda) ed a mt 12,30 per il Corpo B (Torrione), mentre il progetto autorizzato prevedeva che le costruzioni avessero altezza media (*fuori ed intraterra*) pari a mt 12,40 (Corpo A) e mt. 11,05 (Corpo B).

Inoltre, si evidenzia in proposito che il progetto prevedeva la realizzazione di un primo livello, per entrambi i fabbricati, **“totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti l'unità familiare”** (e quindi non computabile tra le superfici ed i volumi di progetto), di altezza autorizzata pari a mt 2.75 (compreso il solaio), mentre gli stessi risultano, allo stato, **interamente fuori terra per tre lati** (via Spizzirri, accesso fondo), con altezza media effettiva di mt. 4.00, determinando, di fatto, un implemento di volumetria, in difformità dal Permesso di Costruire n°59/2006 rilasciato e dal Verbale degli allineamenti e quote sottoscritto tra il Comune e la proprietà dell'area, parte integrante e vincolante della pratica autorizzativa (Rif. allegato n°5);

- oltre quanto descritto, ulteriori difformità, infine, emergono anche in riferimento al progetto depositato delle opere in c.a. (Rif. allegato n°4), a firma dell'Ing. [REDACTED] in qualità di Progettista delle opere in c.a.

In particolare, dal confronto tra gli elaborati del progetto strutturale depositato e lo stato effettivo dei luoghi si riscontrano: 1) difformità per dimensioni e posizionamento degli elementi verticali di collegamento in c.a. (scala Corpo A e scala Corpo B); 2) presenza, in entrambi i corpi di fabbrica, di vano per ascensore interno con struttura in c.a., non riportato negli elaborati grafici relativi allegati al P.A.E. n°59/2006 e negli elaborati strutturali depositati; 3) variazioni per dimensioni e posizionamento di pilastri e travature, in difformità dalle opere denunciate di cui alla Pratica n. 2006/1341 – Classe A presso gli Uffici del Genio Civile di Cosenza.

Alla luce di quanto sopra - attesa l'oggettiva difficoltà nella qualificazione e quantificazione delle difformità rilevate e delle possibili sanzioni comminabili, considerata la fattispecie di fabbricati parziali, con titoli autorizzativi oramai decaduti - con nota prot. n. 81968 depositata al Protocollo Generale del Comune di Cosenza il 27/10/2021 (Rif. allegato n°5/A), è stato richiesto, in vista della vendita giudiziaria degli immobili pignorati, **Accertamento di conformità dell'intervento alla disciplina ed agli strumenti urbanistici vigenti**, e, nell'ipotesi di attestazione di non conformità, l'eventuale possibilità di sanatoria ed i relativi costi, richiedendo in particolare che il Comune - responsabile, ai sensi del DPR 380/2001, della vigilanza sull'attività urbanistico edilizia - **valutasse lo stato di fatto come rappresentato e si esprimesse nel merito,**

sussistendo evidentemente, i possibili presupposti per l'emanazione delle sanzioni previste dalla normativa, compresa eventuale ingiunzione di demolizione.

Si rappresenta, in conclusione, che l'Attestazione richiesta, nonostante le integrazioni trasmesse in data 18/02/2022 (Rif. allegato n. 5/B) e nonostante la sottoscritta abbia informato l'Ente circa gli eventuali provvedimenti conseguenti, come richiesto dal Giudice il 02/12 u.s. (Cfr. svolgimento operazioni di consulenza), non è stata a tutt'oggi rilasciata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE DEI CESPITI PIGNORATI

(come da disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, nell'udienza del 15/11/2022)

Nel corso dell'udienza del 15/11/2022, la S.V. invitava la sottoscritta a depositare, entro il 15/12/2022, Perizia parziale, “in cui si dia atto del **valore del terreno e delle opere che insistono sullo stesso senza tener conto degli eventuali costi di sanatoria (evidenziando inoltre il valore del terreno al netto delle costruzioni, del valore dell'eventuale costo di abbattimento delle opere)**”, come da Verbale d'udienza in atti.

Sulla scorta di quanto indicato, per la determinazione del valore degli immobili oggetto di perizia – terreno con entrostanti fabbricati residenziali in corso di costruzione – fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa ai fini della ricerca del valore di un immobile, si ritiene opportuno optare per:

- a) criterio della stima sintetico comparativa (*Market Comparison Approach*), per la determinazione del valore venale del lotto edificabile, facendo cioè prevalentemente riferimento ai valori di mercato praticati recentemente per la compravendita di terreni ricadenti nella stessa zona ed aventi potenzialità edificatoria simile a quella dei cespiti in oggetto, al fine di pervenire ad un valore medio del metro quadro di superficie, al quale saranno applicati gli opportuni coefficienti “correttivi”, in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, e quindi di parametri quali la posizione rispetto al centro città ed ai servizi, l'accessibilità del terreno con i mezzi, l'esposizione solare e panoramica e l'inclinazione, lo stato di conservazione e manutenzione del terreno;
- b) criterio della stima del costo di costruzione per la valutazione dei fabbricati insistenti sul lotto, come detto **allo stato rustico** (*strutture verticali ed orizzontali in cemento armato*), basato sulla metodologia CRESME, per l'edilizia di nuova costruzione, secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

Pertanto:

- Per la determinazione del valore commerciale dell'area al netto delle costruzioni insistenti, dalla consultazione di siti specialistici ed annunci pubblicati da agenzie immobiliari relativamente ad attuali compravendite nella zona di riferimento (Acquedotto, Viale della Repubblica, via G. De Rada), sono state riscontrate le seguenti proposte:

Localizzazione	superficie	Prezzo	Valore unitario/mq
Terreno edificabile via Enzo Stancati, Acquedotto	Mq 4.000	€ 285.000,00	€/mq 71,25
Terreno edificabile viale della Repubblica	Mq 4.000	€ 285.000,00	€/mq 71,25
Terreno edificabile viale della Repubblica	Mq 1.770	€ 145.000,00	€/mq 81,92
Terreno edificabile viale della Repubblica	Mq 2.500	€ 125.000,00	€/mq 50,00
Terreno edificabile via G. De Rada	Mq 1.770	€ 175.000,00	€/mq 98,87

Dai valori riportati, si assume come valore unitario medio il parametro di €/mq 74,75 (Vm)

Coefficienti correttivi	
C1 accessibilità del terreno con i mezzi	1,2
C2 esposizione solare e panoramica	1,4
C3 inclinazione del terreno	0,9
C4 stato di conservazione e manutenzione del terreno	0,7

Il valore del terreno è dato da:

$$V_t = V_m * C1 * C2 * C3 * C4 * S$$

dove S è la superficie catastale totale del lotto, pari a 2.207 mq.

Ne consegue che:

$$V_t = 74,75 * 1,2 * 1,4 * 0,9 * 0,7 * 2.207 = \underline{\underline{\text{€ } 174.607,68 - \text{arr. € } 174.000,00}}$$

La valutazione espressa risulta sostanzialmente confermata dai dati pubblicati sul Portale Trasparenza della Città di Cosenza – Amministrazione Trasparente (<https://cosenza.etrasparenza.it>), relativamente ai parametri di riferimento per il calcolo del valore venale di un'area edificabile ai fini accertativi tributari (*valore medio stimato a metro cubo*), i cui valori, aggiornati in base agli indici di rivalutazione Istat, sono stati stabiliti con Delibera di G.C. n.51/2012 e Delibera di G.C.n.68/2021.

Per il foglio catastale di riferimento (Foglio 10), è indicato per l'anno 2021 il valore medio/mc di € 89,51; pertanto, tenendo conto della superficie edificabile, dell'indice di edificabilità e del suddetto valore medio stimato, come indicato dalle tabelle pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Cosenza (link: https://cosenza.etrasparenza.it/moduli/downloadFile.php?file=oggetto_allegati/212109325600) si ha:

$$- V_v = S * I_f * v_m$$

Dove S è la superficie catastale dell'area, e I_f rappresenta l'indice di fabbricabilità riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito, pari a 0,90 mc/mq, e pertanto:

$$- V_v = 2.207 * 0,90 * 89,51 = \text{€ } 177.793,71$$

- Per la determinazione del valore delle opere che insistono sul terreno, trattandosi di costruzioni parziali, si è fatto riferimento, come detto, ai costi di costruzione, che possono essere qualitativamente stimati in via analogica come costi di costruzione di un'immobile del tipo quello in esame, sulla base del costo medio di costruzione, ricavato attraverso l'applicativo messo a disposizione dal Consiglio Nazionale Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori (CNAPPC) per CTP e CTU e sviluppato da CRESME, applicabile a fattispecie giudiziali, relativamente a percentuali di categorie di lavori, sulla scorta di quanto rilevato.

In accordo con la metodologia adottata, per il Corpo A, la valutazione del prezzo dell'immobile in condizioni normali e di abitabilità, risulta pari ad Euro 1.510,97 €/mq (valore al nuovo), per un valore complessivo di Euro 1.172.514,88.

Per il Corpo B, secondo i suddetti criteri, la valutazione del prezzo dell'immobile risulta pari ad Euro 1.510,97 €/mq (valore al nuovo), per un valore complessivo di Euro 1.161.635,87.

Sulla base della suddetta metodologia, si stima l'incidenza percentuale delle opere in c.a. rispetto al valore del finito in misura del **18,35%**.

Pertanto si ha:

- | | |
|------------|--|
| - CORPO A: | Euro 1.172.514,88*18,35% = <u>Euro 215.117,88 - arr. € 215.000,00</u> |
| - CORPO B: | Euro 1.161.635,87*18,35% = <u>Euro 213.121,94 – arr. € 213.000,00</u> |

Tale valutazione risulta sostanzialmente confermata da consultazioni informali effettuate dalla sottoscritta con Imprese Edili locali, in base alle quali, allo stato attuale - alla luce dei rincari dei costi dei materiali da costruzione registrati recentemente – il costo delle sole strutture in c.a. (tra calcestruzzo, acciaio, casseforme e incidenza manodopera), è compreso tra € 200,00 ed € 250,00/mq. Considerate le dimensioni dei fabbricati oggetto di valutazione e delle superfici, come riportate al punto 4 della presente Relazione, si avrebbe:

- | | |
|------------|---|
| - CORPO A: | mq 950 (tra superfici coperte e scoperte)* € 225,00/mq = <u>Euro 213.750,00;</u> |
| - CORPO B: | mq 884 (tra superfici coperte e scoperte)* € 220,00/mq = <u>Euro 198.900,00.</u> |

- Per la valutazione degli eventuali costi di demolizione delle opere, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nella citata udienza del 15/11/2022, si è fatto riferimento al Prezziario Regionale Calabria Lavori Pubblici anno 2022 (listino opere edili) – approvato in via straordinaria con Deliberazione di Giunta Regionale n. 344 del 25/07/2022.

Si riporta, pertanto, la voce di Prezziario codice 22CL.PR.R.0210.10, ed in particolare il riferimento ai costi di demolizione di fabbricato con strutture in c.a., come da voce codice 22CL.PR.R.0210.10.b

- **codice 22CL.PR.R.0210.10:** Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica
- **codice 22CL.PR.R.0210.10.b:** per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno - U.M. mc - prezzo € 17,18/mc

Pertanto si ha:

- | |
|--|
| - costo di demolizione Corpo A mc 2.523,66 (vuoto per pieno)*17,18 = € 43.356,47 |
| - costo di demolizione Corpo B mc 2.409,21 (vuoto per pieno)*17,18 = € 41.390,22 |

In ossequio alle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione di cui al Verbale d'udienza del 15/11/2022, si dà atto che le risultanze della stima effettuata sono le seguenti:

valore del terreno (al netto delle costruzioni)	<u>Euro 174.000,00</u>
valore dei costruendi fabbricati (solo strutture in c.a., senza tener conto degli eventuali costi di sanatoria)	▪ Corpo A: Euro 215.000,00 ▪ Corpo B: Euro 213.000,00
Eventuali costi di demolizione	▪ Corpo A: Euro 43.000,00 ▪ Corpo B: Euro 41.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Assolto il proprio mandato secondo quanto riportato relativamente allo Svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima parziale presso questo Spettabile Tribunale, completa degli allegati da 1 a 10, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per le successive disposizioni della S.V.

La presente Relazione e gli allegati sono trasmessi a mezzo pec alle parti:

- CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA – avv.robertamarzullo@pec.it

- [REDACTED]

- AVV. ALBINO COLUCCI Custode Giudiziario – avv.albinocolucci@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®
Con osservanza

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cosenza, 15/12/2022

Il Consulente

arch. Eugenia Naccarato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

1) TITOLO DI PROPRIETA':

- atto di compravendita del 12 agosto 2009, 26163 R.G. e 18188 R.P., Notaio [REDACTED]

2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- Estratto di mappa
- Visura storica aggiornata particella 1017;
- Visura storica aggiornata particella 1018;
- Visura storica aggiornata particella 1019;
- Visura storica aggiornata particella 1020;

3) PROGETTO AUTORIZZATO – P.A.E. n°59/2006:

- Permesso attività edilizia 59_06;
- EL A1_piante quota -144,00;
- EL A2_piante quota -146,75;
- EL A3_piante quota -149,50;
- EL A4_piante quota -152,00;
- EL A5_piante quota -153,80;
- EL A6_piante quota - 156,50;
- EL A7_copertura prospetti nord;
- EL A8_prospetti;
- EI P1_Aerofotogrammetria;
- EI P2-catastale;
- EI P3_planimetria generale;
- EI R1_Relazione Illustrativa;
- EIP4a_profili;
- EIP4b_profili;
- verbale assegnazione allineamenti e quote;
- notifica calcolo oneri;
- Comunicazione Inizio Lavori_08 07 2006;
- Comunicazione variazione ditta appaltatrice_10 07 2007;
- Relazione sospensione lavori;
- Sospensione Lavori_24 03 2009;

4) PROGETTO STRUTTURE DEPOSITO GENIO CIVILE:

- Denuncia Prot. 3494 del 28/04/2006;
- Attestazione di deposito del 03/05/2006;
- MOA-1;
- MOA-2;
- MOA-3;
- MOA-4;
- MOA-5;
- MOA-6;
- MOA-7;
- MOA-8;
- MOA-9;
- Nota di accoglimento istanza accesso agli atti;

5) RILIEVO: calcolo delle superfici e volumi dei due fabbricati allo stato di fatto – allegati alla Richiesta di Attestazione di Conformità Urbanistica prot. n. 81968 del 27/10/2021

- Istanza regolarità urbanistica 27 10 2021;
- Elaborazioni SET IN, estrapolate dal geoportale del Comune di Cosenza - part.ile catastali 1017, 1018, 1019 e 1020 ;
- Rilievo aerofotogrammetrico drone con sovrapposizione ed individuazione dell'area di proprietà;
- Tabella di calcolo superfici e volumi corpo A;
- Tabella di calcolo superfici e volumi corpo B;
- Planimetria Corpo A - LA TOLDA.pdf;
- Planimetria Corpo B - IL TORRIONE.pdf;

- Sovrapposizione rilievo e zone PRG;

**6) DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI INTEGRATIVI ALLEGATI ALLA NOTA PEC
COMUNE DI COSENZA DEL 18/02/2022:**

- istanza Comune di Cosenza integrazioni regolarità urbanistica 18 02 2022
- Integrazioni Comune di Cosenza del 17/02/2022: ELABORATI DI CONFRONTO – Tavole da 1 a 7;

7) DESTINAZIONE URBANISTICA

- Certificato di Destinazione urbanistica prot. 20944/2020 del 27/04/2020;
- Certificato vincoli inibitori del 02/11/2021;
- Certificato S.U.E. insussistenza ulteriori titoli urbanistici del 28/09/2020;
- RGEI 145_2019 sollecito Comune Cosenza del 02/12/2022;

8) REPORT FOTOGRAFICO;

9) ISPEZIONE IPOTECARIA AL 15/12/2022

10) VERBALI DI SOPRALLUOGO DEL 30/09/2020, 12/10/2020; 27/04/2021, 03/05/2021, 10/05/2021, 11/06/2021.