



TRIBUNALE ORDINARIO  
DI COSENZA



- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -



Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Assunta Gioia



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



nella procedura di Esproprio Immobiliare n. 161/2024 R.E.

BCC NPLS 2022 c/



Rende, 15 marzo 2025



IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente



Studio Tecnico

Via Papa Giovanni XXIII 69/a

RENDE

Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956

Email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com)

pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)



Con decreto del 15.01.2025 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Assunta Gioia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento Esecuzione Immobiliare n° 161/2024 R.G.E.I. ponendo i 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 venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la



data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

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, 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;
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;
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;
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 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'articolo 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 pignorati 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. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando 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 o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto



determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

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 e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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 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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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.



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

## 2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

---

In data 04.02.2025, accompagnato dal nominato custode dott.ssa Alessandra Reda, mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in comune di Cosenza, c.da Muoio Piccolo n. 14, ed ho eseguito i rilievi metrici e fotografici degli stessi (all. 1).

In data 28.01.2025 ho acquisito telematicamente attraverso il sistema Sister dell'Agazia del Territorio le planimetrie catastali degli immobili pignorati e l'elaborato planimetrico dell'edificio in cui sono collocati (all. 2).

In data 06.02.2025 ho presentata istanza di accesso ad atti al comune di Cosenza (prot. 0015665 del 06.02.2025) al fine di ottenere copia dei titoli abilitativi inerenti e ritirata la documentazione richiesta in data 24.02.2025 (all. 5).

In data 11.03.2025 ho acquisito telematicamente attraverso il sistema Sister dell'Agazia del Territorio le visure catastali e ipocatastali per immobile e per soggetto (all. 3).

## 3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

---

### 3.01 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di*



quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

Il creditore procedente ha depositato, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale datata 14.11.2024 a firma del dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia.

Il pignoramento è stato iscritto in data 01.01.2024 rep. 3530 - Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Cosenza sui seguenti immobili:

- Comune di Cosenza – Fg. 10 P.IIa 544 sub. 3 – A/3 – 6 vani;
- Comune di Cosenza – Fg. 10 P.IIa 565 sub. 1 – C/2;
- Comune di Cosenza – Fg. 10 P.IIa 544 sub. 8 – A/3;

a favore di BCC NPLS 2022 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro

per il diritto di nuda proprietà per l'intero

per il diritto di usufrutto per l'intero.

### 3.02 Quesito n° 2.

*Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

Sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria n. 4750 del 23/09/2008** derivante da contratto di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. Scornajenghi Italo Alessandro - notaio in Luzzi, in data 22.09.2008, rep. 420/284, **a favore:** di Banca di Credito Cooperativo Banca Brutia. Società Cooperativa, con sede in Cosenza (CS) **e contro**
- **ipoteca giudiziale n. 1703 del 19.07.2022 a favore:** di Leanza Francesca nata a Cosenza il 30.11.1940 e Lombardi Ettore nato a Dipignano (CS) il 14.06.1943, richiedente Sigei S.r.l. per conto dell'avv. Pasquale Vaccaro – Rende, via Francesco Cilea **contro:**

- **pignoramento immobiliare n. 27758 del 11.11.2024 a favore:** BCC NLPS 2022 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) – richiedente VISEB S.r.l. per avv. Alessandra Villecco per Dovalue S.p.A. Perugia, via G.B. Pontani n. 14, **e contro:** [REDACTED]

### 3.03 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Le planimetrie catastali dell'immobile sono riportate in allegato 2, le visure catastali in allegato 3 e ipocatastali in allegato 4. Non vi è necessità di acquisire certificato di destinazione urbanistica.



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;

Gli immobili pignorati sono siti in comune di Cosenza, c.da Muoio Piccolo alla via Sembiase, tutti ubicati all'interno del medesimo edificio in cemento armato composto da piano terra, primo e mansarda. Annesso all'edificio è il locale magazzino identificato al Fg. 10 P.IIa 565 sub. 1.

All'esterno l'immobile presenta segni di degrado delle pitture/intonaci e dei frontalini dei balconi. Non è presente ascensore. Nell'immobile non vi è condominio.

È collocato in zona semicentrale del comune di Cosenza non direttamente dotata di servizi commerciali e negozi al dettaglio. L'immobile si trova a 1,5 Km da Viale della Repubblica e da 1,6 Km da Piazza Bilotti che può essere considerata il centro della città di Cosenza. La distanza dallo svincolo autostradale di Cosenza della A2 è 1,7 Km.

#### **Immobile 1: Appartamento al piano primo in comune di Cosenza – Contrada Muoio Piccolo, 14.**

##### **Identificativi catastali:**

Catasto Fabbricati del comune di Cosenza Fg. 10 P.IIa 544 sub. 3 – Cat. A/3 Cl. 2 – Zona Censuaria 2 – consistenza 6 vani, superficie: totale 139 mq, totale escluse le aree scoperte 134 mq, rendita 387,34 € - Intestati Catastali: [REDACTED]

##### **Descrizione:**

Appartamento al primo piano composto da Ingresso/salone, cucina con ripostiglio, due camere da letto e due WC e un terrazzo che interessa l'intero lato Est. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a metano, impianto idrico ed elettrico sotto traccia. I pavimenti sono in grès ceramico, gli infissi esterni sono in legno-alluminio, quelli interni in legno tamburato con finestrature con vetri. Il portoncino



d'ingresso è di tipo blindato. Le pareti sono a intonaco civile con pittura del tipo spatolata, con rivestimento con piastrelle in grès ceramico nei WC e in parte in cucina.

Sul terrazzo è stata realizzata, in assenza di autorizzazione edilizia, una tettoia aperta in legno lamellare. Le condizioni generali dell'appartamento sono buone.

#### Confini:

L'appartamento confina a Nord con altro fabbricato, a Sud e Est con la corte e a Ovest con vano scale e sub. 7.

#### Superficie commerciale:

Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti.

Per le superfici accessorie si utilizzerà il seguente coefficiente di omogeneizzazione:

- Terrazzi: 35 % applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 10 %

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a:

$$S_c = 133,38 \text{ mq} + 15,54 \times 0,35 \text{ mq} = 138,82 \text{ mq}$$

#### Immobile 2: Porzione di mansarda al piano secondo in comune di Cosenza – Contrada Muoio Piccolo, 14.

#### Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del comune di Cosenza Fg. 10 P.IIIa 544 sub. 8 – Cat. A/3 Cl. 1 – Zona Censuaria 2 – consistenza 2,5 vani, superficie: totale 50 mq, totale escluse le aree scoperte 50 mq, rendita 135,57 € -

Intestati Catastali: [REDACTED]

#### Descrizione:

Si tratta di una porzione di unità immobiliare che costituisce la zona notte di un appartamento costituito da due subalterni, il 7 di altro proprietario e non oggetto di esecuzione e il subalterno 8 oggetto di esecuzione.

Il subalterno 8 non ha ingresso autonomo ed è accessibile esclusivamente attraverso il subalterno 7.

Come detto si tratta solo di una porzione di un più ampio appartamento mansardato collocato al secondo piano dell'edificio composta da due camere da letto e WC. Gli impianti sono unici per le due porzioni. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una stufa a pellet nella zona giorno con climatizzatore nelle camere da letto. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. Le pareti sono a intonaco con pittura lavabile. I pavimenti sono in monocottura ceramica, gli infissi sterni in legno con vetrocamera quelli interni in legno tamburato. Il tetto è in legno lamellare con perlinatura a vista.

Come meglio specificato in seguito tale porzione è di fatto un ampliamento abusivo del subalterno 7.

Il subalterno 7 è stato condonato mentre per il subalterno 8, oggetto di procedura, non è stata presentata alcuna domanda di condono.

#### **Confini:**

Il subalterno 8 confina a Nord con altro fabbricato, a Sud e Est con la corte e a Ovest con il sub. 7.

#### **Superficie commerciale:**

$$S_c = 51,42 \text{ mq}$$

#### **Immobile 3: Magazzino a piano terra – Contrada Muoio Piccolo, 14.**

#### **Identificativi catastali:**

Catasto Fabbricati del comune di Cosenza Fg. 10 P.IIa 565 sub. 1 – Cat. C/2 Cl. 4 – Zona Censuaria 2 – consistenza 13 mq rendita 65,13 € - Intestati Catastali: [REDACTED]

La consistenza complessiva dell'immobile non corrisponde a quanto riportato in catasto in quanto durante le operazioni di rilievo è stato possibile accertare che è stato realizzato un ampliamento su una particella non di proprietà degli esecutati, in particolare sulla particella fg. 10 n. 797 – ente urbano.

La planimetria catastale riporta ancora la vecchia identificazione ossia Fg. 10 P.IIa 546.

#### **Descrizione:**

Si tratta di un piccolo magazzino a piano terra utilizzato come cucina e dispensa. Nello stesso locale è presente un water separato da una tenda. Il magazzino è dotato di impianto idrico ed elettrico. È parzialmente realizzato su terreno non di proprietà degli esecutati (ente urbano) identificato con la particella catastale Fg. 10 n. 797.

La porta d'ingresso è in metallo, i pavimenti sono in grès ceramico. Le pareti sono a intonaco con pittura lavabile. È presente un caminetto a legna.

Per l'immobile non è stata presentata istanza di condono. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.



Figura 1: Porzione della magazzino oggetto di esecuzione costruito sulla particella Fig. 10 n. 797.

#### Confini:

Sui lati Nord, Nord Ovest e Sud Ovest l'immobile confina con la p.lla Fig. 10 n.750, sul lato Sud Ovest, ancora, confina con la p.lla 61, sul lato Nord Est con la p.lla 1408.



**Superficie commerciale:**

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare così come configurata allo stato attuale è pari a:

$$S_c = 31,08 \text{ mq}$$

3.05 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;*

La descrizione contenuta nel pignoramento e i dati catastali in esso riportati sono conformi alla descrizione attuale dei beni pignorati e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

Per quanto riguarda il magazzino individuato al catasto fabbricati del comune di Cosenza al Fg. 10 P.IIa 565 sub. 1 si fa presente che lo stesso è stato ampliato inglobando la p.IIa 797 dello stesso foglio non di proprietà degli esecutati catastalmente risultante come area urbana. Tale immobile è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia e non è stato oggetto di condono.

3.06 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;*

La planimetria catastale del magazzino al Fg. 10 P.IIa 565 sub. 1 risulta difforme rispetto allo stato attuale essendo stata realizzata in ampliamento su una porzione di terreno – area urbana – non di proprietà degli esecutati. In tali condizioni non è possibile effettuare l'aggiornamento catastale senza preventivamente acquisire la proprietà del terreno su cui è stato realizzato l'ampliamento. Tale terreno è però oggi area urbana, priva di intestatario, appare quindi improbabile che si possa procedere a tale acquisizione, anche perché, dal punto di vista urbanistico (cfr. all. 6) l'ampliamento risulta essere stato realizzato su una strada.

Per quanto riguarda l'appartamento al Fg. 10 P.IIa 544 sub 3 la planimetria risulta conforme con la sola variazione della destinazione d'uso dei locali e della posizione della porta del ripostiglio della cucina, che nella planimetria catastale risulta essere WC con accesso dal corridoio.



Il costo per la correzione della planimetria catastale è quantificabile in € 1.000,00 comprese spese catastali, tecniche e oneri (IVA e cassa di previdenza) come per legge.

### 3.07 Quesito n° 7.

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili oggetto di esecuzione ricadono all'interno del Piano Particolareggiato Muoio – zona B1 saturata. La porzione realizzata in ampliamento del magazzino identificata catastalmente al Fig. 10 P.IIa 797 ricade interamente su strada.

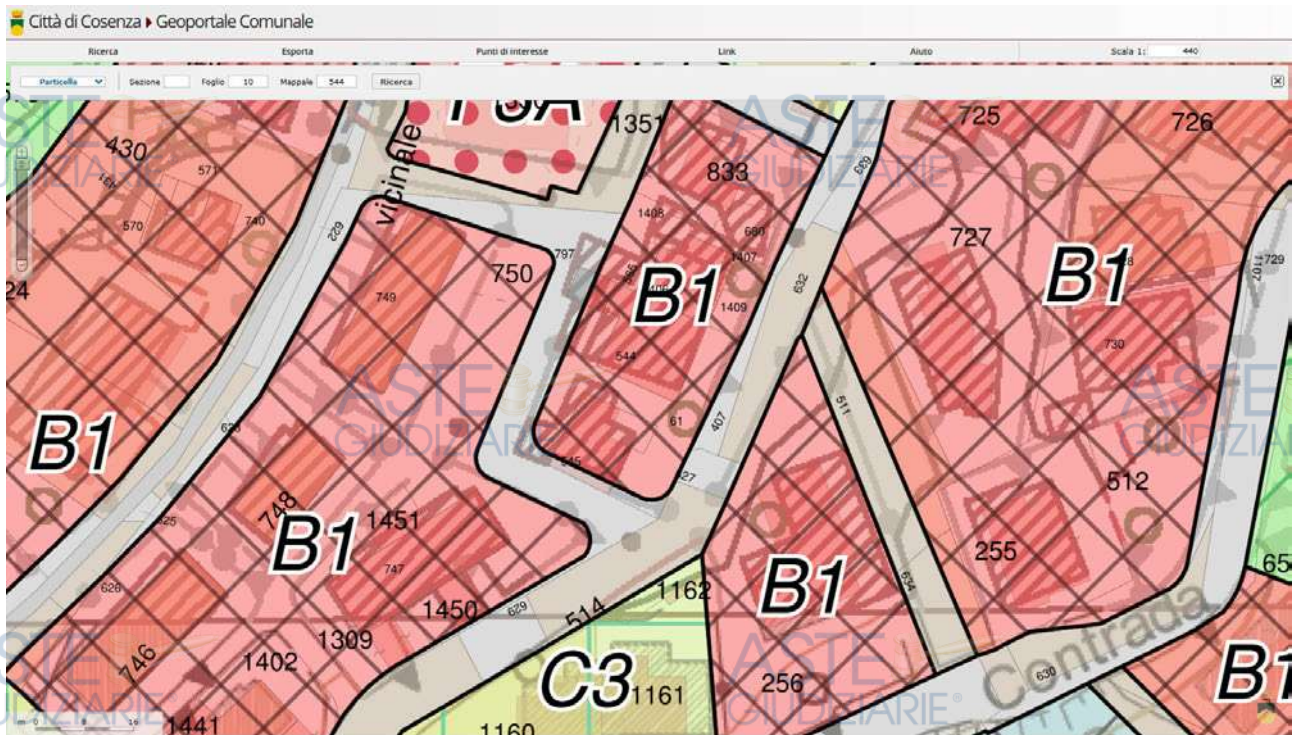


Figura 2: Stralcio PRG comune di Cosenza.

### 3.08 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'articolo 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*



obblazioni 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 pignorati 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. I costi di sanatoria dovranno essere computati –previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati costruiti, in assenza di titolo edilizio tramite l'ampliamento e la sopraelevazione di un edificio rurale esistente, trasformandolo completamente.

Per l'edificio è stata presentata domanda di condono edilizio (cfr. all. 5) ai sensi della L. 47/85 art. 35 in data 28.04.1986 prot. Gen. 16509 a seguito della quale è stata ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 436 del 18.07.2000.

La concessione edilizia in sanatoria è stata ottenuta per le seguenti opere realizzate abusivamente: *“Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato adibito a civile abitazione composto dal piano terra, dal primo piano e soprastante soffitta, nonché la realizzazione di un deposito a piano terra in c.da Muoio, 14”*.

L'esame della documentazione tecnica presentata in integrazione alla domanda di condono, in particolare dell'elaborato avente titolo *“Planimetria quotata e sezioni”* si evince che:

Piano terra:

Pianta Piano Terra

scala 1:100

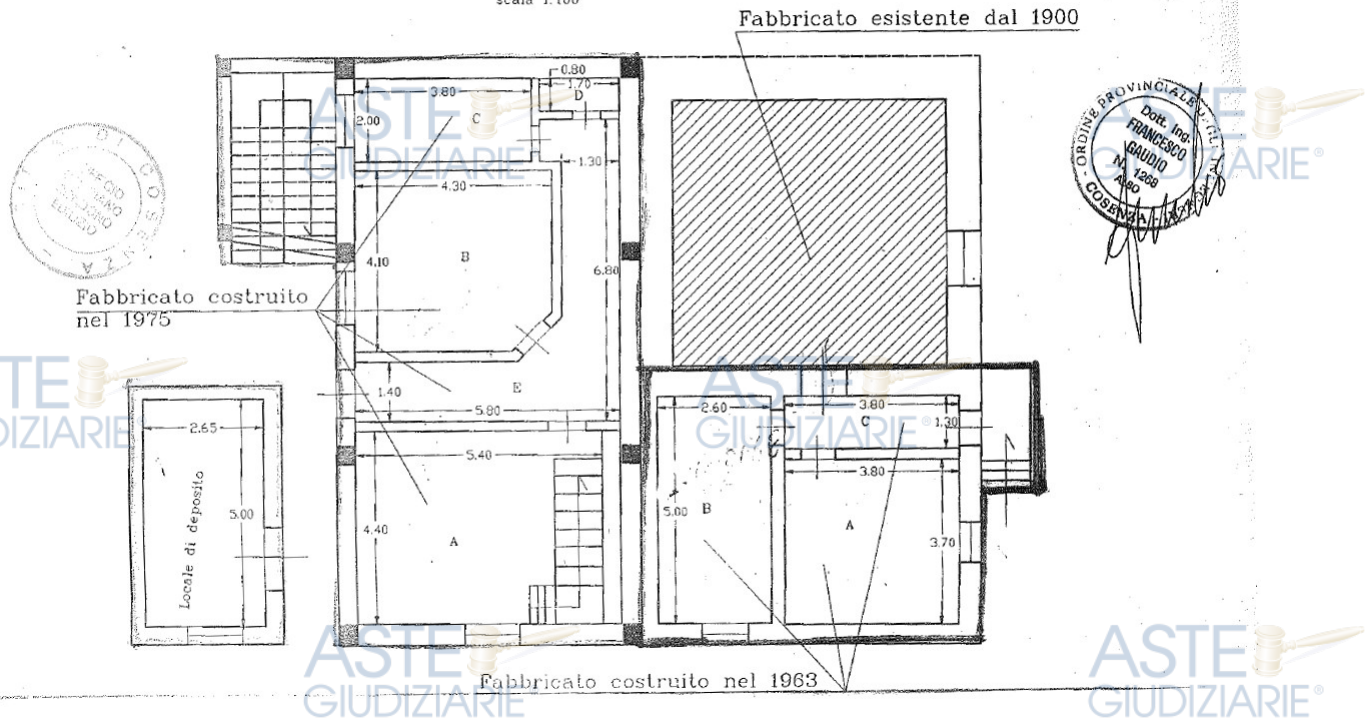


Figura 3: Planimetria in integrazione alla domanda di condono - Piano terra.

Nella planimetria allegata al condono il locale deposito risulta avere dimensione netta in pianta pari a 2,45 x 5,00 mq (cfr. fig. 3). Detto locale, per come rilevato (cfr. fig. 4) risulta avere forma e dimensioni diverse rispetto a quanto condonato, deve intendersi quindi che è stato successivamente ampliato in assenza di titolo edilizio con lo sconfinamento su altra proprietà, che, come precedentemente specificato è classificata catastalmente come ente urbano e, nella cartografia di piano, come strada.

In tale situazione l'immobile per come oggi configurato, è da ritenersi **non sanabile** perché in parte costruito su area urbana e per il mancato rispetto delle distanze dalle strade e dai confini, oltre che dai fabbricati.

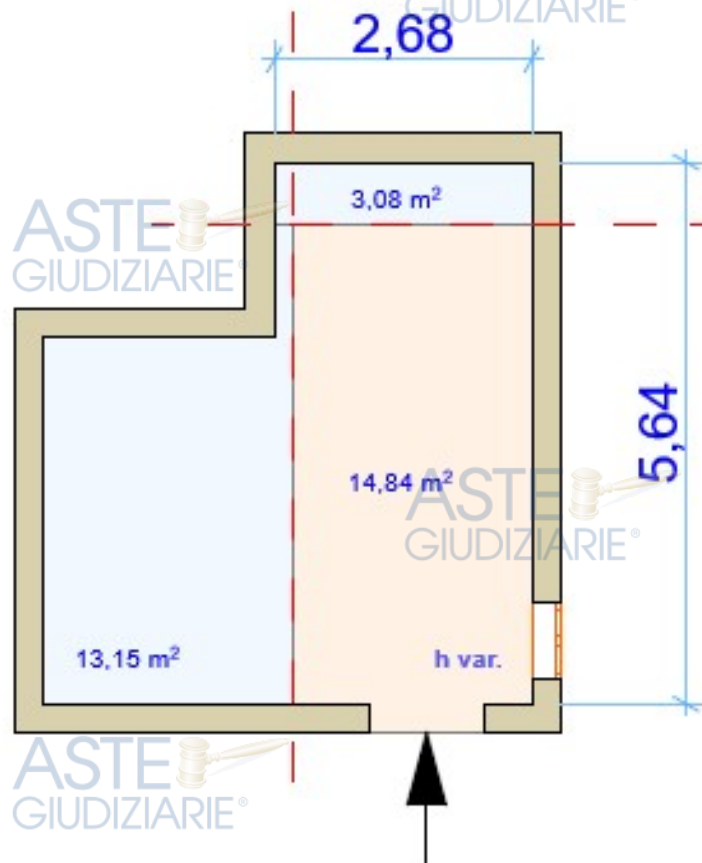


Figura 4: Planimetria di rilievo magazzino a piano terra – in arancio la superficie oggetto di condono in azzurro l'ampliamento abusivo.



**Piano primo:**

La planimetria integrativa della domanda di condono (fig. 5) risulta essere rispondente allo stato attuale dei luoghi per cui l'appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Cosenza al Fig. 10 P.IIa 544 sub. 3 è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico. Non autorizzata è la tettoia in legno lamellare costruita sul terrazzo che deve essere rimossa. Considerato che i materiali sono recuperabili e utilizzabili in altra sede il costo stimato per la sua rimozione è pari a € 2.500,00 comprensivo di IVA.

Per l'immobile non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità.

Pianta Piano Primo

scala 1:100

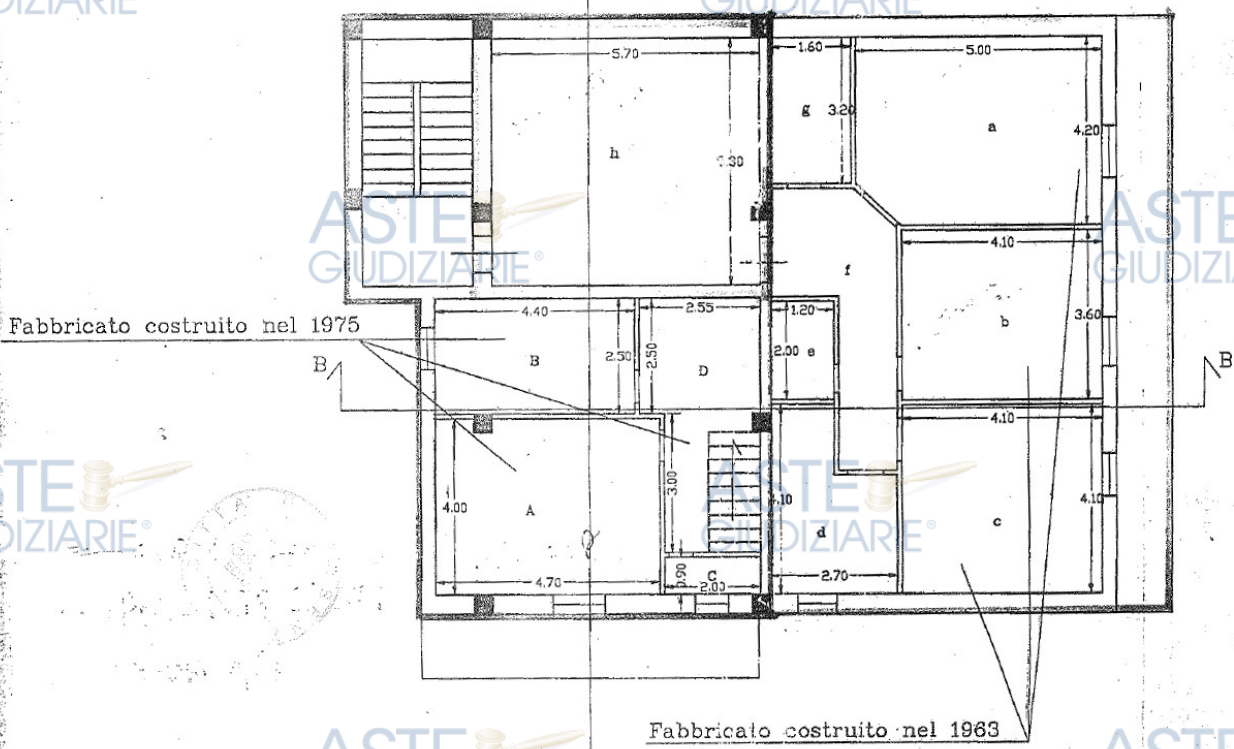


Figura 5: Planimetria in integrazione alla domanda di condono - Piano primo.



La porzione di immobile oggetto di esecuzione non risulta essere riportata nella planimetria presentata in integrazione alla domanda di condono (cfr. fig. 6) per cui deve ritenersi che tale porzione in ampliamento sia stata realizzata abusivamente. Dall'accesso agli atti effettuato al comune di Cosenza non è risultato che per tale ampliamento siano state presentate domande di condono e di sanatoria.

Si osserva che risulta essere stato realizzato un cambio di destinazione d'uso da soffitta ad appartamento.

Ancora è importante rilevare che il subalterno 8 oggetto di esecuzione (ampliamento abusivo) è accessibile esclusivamente dal subalterno 7 non oggetto di esecuzione. L'insieme dei subalterno 7 e 8 costituisce un unico immobile solo parte del quale – il subalterno 8 - è oggetto di esecuzione mentre il subalterno 7 è di altro proprietario non eseguito.

Per quanto riguarda le possibilità di sanatoria nella zona urbanistica in cui ricade l'immobile non sono consentiti aumenti di volumetria (cfr. all. 6 – Normativa) per cui è da escludersi la sanatoria ordinaria.

È da escludersi anche la cosiddetta sanatoria differita possibile ai sensi del c. 6 art. 40 L. 47/85 e s.m. e i. in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L.326/2003 entrata in vigore il 02.10.2003).

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione quindi è da ritenersi **non sanabile**.



Pianta Piano Secondo

scala 1:100

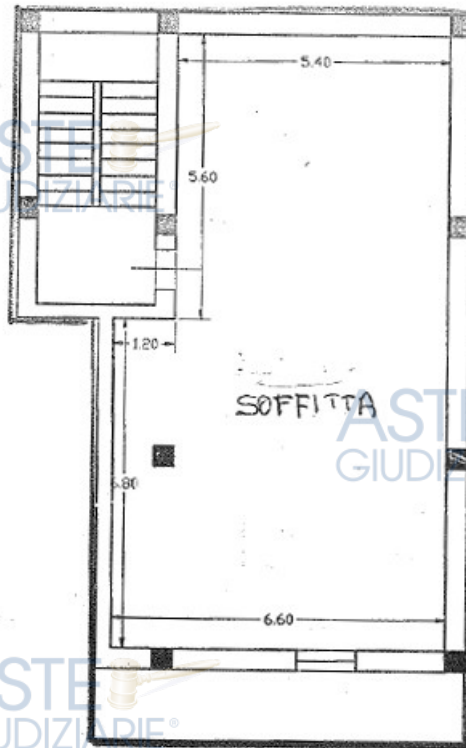


Figura 6: Planimetria in integrazione alla domanda di condono - Piano secondo - soffitta.

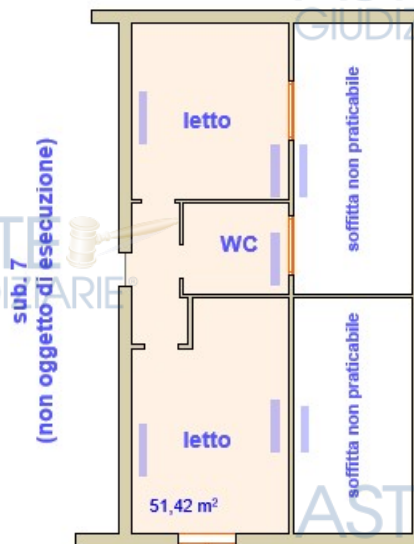


Figura 7: Planimetria di rilievo locali mansarda (Fig. 10 P.IIa 544 sub 8)

### 3.09 Quesito n. 9.

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Considerando che due dei beni oggetto di esecuzione presentano abusi edilizi non sanabili si ritiene che possa essere oggetto di vendita il solo appartamento al primo piano identificato al Catasto al Fg. 10 P.IIa 544 subalterno 3.

Tale immobile può essere venduto in un unico lotto.

### 3.10 Quesito n. 10.

*dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;*

Non sussistono le condizioni di cui al quesito in quanto l'immobile è pignorato per l'intero.

### 1.11 Quesito n. 11.

*accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*

L'immobile al primo piano identificato al Catasto al Fg. 10 P.IIa 544 subalterno 3 è occupato dal debitore esecutato – nudo proprietario per l'intero - sig. ██████████ e dalla sua famiglia per i quali è abitazione principale, l'appartamento identificato al sub. 8 è occupato dal sig. ██████████, debitore esecutato e usufruttuario per l'intero, con la moglie. Anche per questi ultimi l'immobile è abitazione principale. Il magazzino a piano terra (fg. 10 p.IIa 565 sub. 1) è utilizzato da entrambi come deposito.

### 3.12 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;*

Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati e dalle loro famiglie.

### 3.13 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;*

Sugli immobili oggetto di esecuzione non sono presenti vincoli di cui al quesito.

### 3.14 Quesito n. 13 bis.

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

Sull'immobile non è costituito condominio. La gestione delle parti comuni viene effettuata direttamente dagli occupanti.

### 3.15 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 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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

#### **Criteri di stima:**

la stima del valore commerciale del bene oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare. Si effettua la stima del solo bene vendibile ossia dell'appartamento identificato al Fg. 10, P.IIa 544 sub. 3.

La superficie commerciale del bene è stata calcolata al paragrafo 3.04 ed è pari a 138,82 mq.

Per la determinazione dei valori immobiliari unitari dei fabbricati sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)). I valori rinvenuti sono i seguenti (allegato 9):

#### **Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari:**

Comune di Cosenza – zona semicentrale

Abitazioni civili – stato conservativo normale: min 1.200 €/mq max 1.600 €/mq

#### **Borsino Immobiliare:**

Comune di Cosenza – zona semicentrale

Abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo: 1.028 €/mq valore massimo: 1.399 €/mq

#### **Proposte di vendita delle agenzie immobiliari.**

I valori reperiti nelle offerte di vendita delle principali agenzie immobiliari operanti in zona sono riportati in tabella 1. Tali valori variano da un minimo di 327,38 €/mq a un massimo di 942,11 €/mq-



Indirizzo	Superficie [mq]	proposta di vendita	valore unitario [€/mq]
Via Sambiase	190	€ 179.000,00	€ 942,11
Via Sambiase	257	€ 119.000,00	€ 463,04
Via Sambiase	504	€ 165.000,00	€ 327,38
		valore massimo	€ 942,11
		valore minimo	€ 327,38
		valore medio	€ 577,51

Tabella 1: Valori riportati nelle offerte di vendita delle primarie agenzie immobiliari operanti in zona.

### Valori immobiliari dichiarati.

Dal servizio Valori Immobiliari Dichiarati disponibile online presso il sito dell'Agenzia del Territorio sono stati reperiti atti di compravendita per immobili simili nel raggio di 500 m dall'immobile oggetto di esecuzione nel periodo da gennaio Gennaio 2023 a Novembre 2024.

Tali valori sono stati riportati in tabella 2 e variano da un minimo di 508,75 €/mq a un massimo di 1.625 €/mq.



Data atto	categoria	superficie [mq]	superficie commerciale [mq]	valore di vendita	Valore unitario [€/mq]
Gennaio 2023	A3	121	121	€ 70.000,00	€ 578,51
Febbraio 2023	A2	160	160	€ 260.000,00	€ 1.625,00
	A3	93	93	€ 74.000,00	€ 795,70
	A4	96	96	€ 70.000,00	€ 729,17
Marzo 2023	A2	105	105	€ 95.000,00	€ 904,76
	A3	91	91	€ 82.000,00	€ 901,10
	A3	127	127	€ 100.000,00	€ 787,40
Maggio 2023	A3	103	103	€ 63.000,00	€ 611,65
Ottobre 2023	A4	101	120,5	€ 88.000,00	€ 730,29
	C6	39			
Novembre 2023	A2	152	152	€ 130.000,00	€ 855,26
	A4	78	78	€ 80.000,00	€ 1.025,64
Dicembre 2023	A2	256	266,5	€ 400.000,00	€ 1.500,94
	C6	21			
	A2	165	177,5	€ 185.000,00	€ 1.042,25
	C6	25			
Febbraio 2024	A3	146	146	€ 135.000,00	€ 924,66
Marzo 2024	A3	90	90	€ 105.000,00	€ 1.166,67
Maggio 2024	A2	110	110	€ 172.000,00	€ 1.563,64
	A3	91	91	€ 78.000,00	€ 857,14
Agosto 2024	A2	188	188	€ 135.000,00	€ 718,09
Novembre 2024	A2	97	101	€ 155.000,00	€ 1.534,65
	C6	8			
	A3	40	40	€ 20.350,00	€ 508,75
				valore massimo	€ 1.625,00
				valore minimo	€ 508,75
				valore medio	€ 968,06

Tabella 2: Valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita.

#### Stima.

Dall'analisi di mercato svolta, considerato lo stato degli immobili e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può ritenere che il più probabile valore unitario di mercato per immobili simili sia pari a 1.200,00 €/mq.

Sulla base di tali valori unitari si ottiene il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, identificato al catasto fabbricati del comune di Dipignano al Fig. 10 P.Ila 544 subalterno 3, che è pari a:

$$V = 138,82 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 166.584,00 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi stimati per la rimozione della tettoia abusiva e per l'aggiornamento della planimetria catastale pari complessivamente a 3.500,00 €

$$V = 166.584,00 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} = 163.084,00 \text{ €}$$

A tale valore va applicato l'abbattimento forfettario del 15 % per tener conto del fatto che la vendita in sede immobiliare è esente da garanzia per vizi occulti e che gli oneri tributari vengono calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali si ottiene il **valore a base d'asta** è pari a:

$$V = 7163.084,00 \text{ €} - 0.15 \times 163.084,00 \text{ €} = 138.621,40 \text{ €} \text{ che in c.t. diventano } \mathbf{138.600,00 \text{ €}}$$

## 4.0 Conclusioni.

Oggetto di esecuzione sono i seguenti immobili complessivamente pignorati per la piena proprietà

- Comune di Cosenza – Fg. 10 P.IIa 544 sub. 3 – A/3 – 6 vani;
- Comune di Cosenza – Fg. 10 P.IIa 565 sub. 1 – C/2;
- Comune di Cosenza – Fg. 10 P.IIa 544 sub. 8 – A/3;

Per quanto riguarda gli ultimi due:

- Comune di Cosenza – Fg. 10 P.IIa 565 sub. 1 – C/2;
- Comune di Cosenza – Fg. 10 P.IIa 544 sub. 8 – A/3;

Presentano abusi non sanabili per cui devono ritenersi privi di reale valore commerciale.

E' stato stimato il valore del primo immobile ossia un appartamento a primo piano composto da o da Ingresso/salone, cucina con ripostiglio, due camere da letto e due WC e terrazzo sul lato Est.

La superficie commerciale complessiva è pari a 138,82 mq.

Oggetto di esecuzione è la piena proprietà di tale immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cosenza Fg. 10 P.IIa 544 sub. 3 – Cat. A/3 Cl. 2 – Zona Censuaria 2 – consistenza 6 vani, superficie: totale 139 mq, totale escluse le aree scoperte 134 mq, rendita 387,34 €.

### Confini:

L'appartamento confina a Nord con altro fabbricato, a Sud e Est con la corte e a Ovest con vano scale e sub. 7.

**Prezzo a base d'asta: 138.600,00 € (diconsi centotrentottomilaseicento/00 euro ).**

**L'immobile viene venduto in un unico lotto.**

Rende, 15 marzo 2025

l'esperto estimatore  
dott. ing. Francesco Mordente

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Planimetrie catastali.

Allegato 3: Visure Catastali

Allegato 4: Visure Ipocatastali.

Allegato 5: Accesso atti comune di Cosenza.

Allegato 6: Stralcio PRG.

Allegato 7: Planimetrie di rilievo

Allegato 8: Analisi di mercato.

Allegato 9: Fotografie.



## Sommario

1.0 Premessa.....	1
2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	5
3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.....	5
3.01 Quesito n. 1.....	5
3.02 Quesito n° 2.....	6
3.03 Quesito n° 3.....	7
3.04 Quesito n° 4.....	8
3.05 Quesito n° 5.....	12
3.06 Quesito n° 6.....	12
3.07 Quesito n° 7.....	13
3.08 Quesito n° 8.....	13
3.09 Quesito n. 9.....	20
3.10 Quesito n. 10.....	20
3.11 Quesito n. 11.....	20
3.12 Quesito n. 12.....	21
3.13 Quesito n. 13.....	21
3.14 Quesito n. 13 bis.....	21
3.15 Quesito n. 14.....	21
4.0 Conclusioni.....	25
Elenco allegati:.....	26

