

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 246/2018 R.G.E.

SPA

C/

+1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 246/2018 R.G.E.

[REDACTED]
[REDACTED] SPA
C/ [REDACTED] + 1

III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte

1. PREMESSA

Con decreto del 30.08.2020 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza in data 03 settembre 2020 la sottoscritta, previo colloquio telefonico, ha inviato a mezzo mail una richiesta (Cfr. All. A/1) al notaio in Cosenza Dott. [REDACTED] al fine di acquisire l'atto di provenienza dei beni pignorati. Tale atto è stato ritirato il 09 settembre 2020 (Cfr. All. E/1). Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sugli immobili oggetto di accertamenti e stima, con PEC del 03 settembre 2020 (Cfr. All. A/2), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Sempre il 03 settembre 2020 la sottoscritta ha inviato tramite PEC una richiesta per l'acquisizione dei certificati di stato civile e del certificato di matrimonio degli esecutati all'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) (Cfr. All.

A/3), poiché non depositati dal creditore procedente; parte dei suddetti certificati sono pervenuti alla sottoscritta nella stessa giornata tramite PEC (Cfr. All. A/4).

L'8 settembre 2020 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/2); nella stessa giornata a seguito di opportuna istanza la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia della planimetria catastale degli immobili pignorati (Cfr. All. B/3) ed elaborato planimetrico (Cfr. All. B/4).

Nella stessa giornata a seguito di opportune istanze presentate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, ha acquisito le visure ipotecarie per denominazione e per dati anagrafici per il periodo meccanizzato, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione e delle particelle di terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte; si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1, C/2, C/3 e C/4); ha altresì acquisito le note di trascrizione relative al titolo di provenienza ultraventennale dei beni: atto di compravendita del 1975 (Cfr. All. C/5); ha effettuato anche le ispezioni ipotecarie relative alla particella di terreno n. 4 riportata nella relazione notarile, ma che come si verificherà nel corso della presente relazione, non è stata interessata dalla realizzazione del fabbricato (Cfr. All. C/6).



La documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) è stata esaminata dalla sottoscritta in data 09 settembre 2020, nella stessa giornata sono state acquisite le necessarie copie di tutta la documentazione tecnica relativa al complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili pignorati (Cfr. All. D/1,...,D/5). A seguito di quanto appreso dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Vincenzo La Costa (CS), il 10 settembre 2020 la sottoscritta ha inviato tramite PEC una richiesta per l'acquisizione del certificato di matrimonio degli esecutati con l'indicazione delle annotazioni, all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Dipignano (CS) (Cfr. All. A/5); tale certificato è stato ricevuto tramite PEC il 14 settembre 2020 (Cfr. All. A/6).

Con PEC del 10 settembre 2020 (Cfr. All. A/7) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 16:00 del 16 settembre 2020 presso gli immobili pignorati, in San Vincenzo La Costa (CS). La sottoscritta durante il sopralluogo del 16 settembre 2020 (Cfr. All. A/8), alla presenza dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], esecutati, che hanno predisposto quanto necessario per garantire l'accesso agli immobili oggetto di stima ed alla presenza del Dott.ssa [REDACTED], custode giudiziale, ha ispezionato e verificato la consistenza degli immobili pignorati, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, sia degli immobili pignorati che del complesso immobiliare di cui fanno parte, ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

Dal controllo incrociato tra la certificazione notarile sostitutiva allegata agli atti d'ufficio e tutta la documentazione acquisita, la sottoscritta ha rilevato la necessità di effettuare ulteriori indagini, presso i seguenti uffici pubblici: nuovamente studio

notarile Notaio ██████████ in Cosenza, per acquisire l'atto di provenienza delle particelle di terreno (anno 2005) sui quali è stato realizzato il fabbricato di cui gli immobili *de quo* fanno parte (Cfr. All. E/2), richiesto con mail del 21 settembre 2020 (Cfr. All. A/9); Archivio notarile in Cosenza in data 24 settembre 2020 per effettuare la visura dell'atto di compravendita del notaio Pantano rep. n. 40862 del 09.09.1975 (Cfr. All. E/3); nuovamente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali in data 25 settembre 2020, per acquisire la visura storica per immobile della p.lla 397 nel Catasto Terreni (Cfr. All. B/5).

Dalle verifiche effettuate con l'ulteriore suddetta documentazione acquisita, la sottoscritta ha acclarato delle anomalie. Attesi i diversi orientamenti della dottrina e della giurisprudenza, la sottoscritta congiuntamente alla Dott.ssa ██████████, custode giudiziale della procedura in epigrafe, ha chiesto all'Ill.ma S.V. le determinazioni di competenza, ai fini della eventuale prosecuzione dell'incarico, depositando istanza telematica in data 08 ottobre 2020 (Cfr. All. A/10). Con ordinanza del 29 novembre 2020 la S.V.I. ha disposto la prosecuzione della procedura alla scadenza del termine di sospensione straordinaria (Cfr. All. A/11).

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto a trasmettere copia della relazione e degli allegati al creditore tramite PEC ed agli esecutati a mezzo di raccomandata A/R, nonché tramite PEC al procuratore degli stessi, avendo appreso successivamente della loro costituzione in giudizio (Cfr. All. A/12), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note rispettivamente entro il 10° ed il 20° giorno, antecedenti l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.



3. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al

giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., pertanto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/2), e presso l'Agenzia delle



Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare le visure ipotecarie per denominazione e per dati anagrafici per il periodo meccanizzato, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione e delle particelle di terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato residenziale di cui fanno parte (Cfr. All. C/1, ..., C/4), le note di trascrizione relative ai titoli di provenienza ultraventennale dei beni: atto di compravendita del 1975 (Cfr. All. C/5) e atto di compravendita del 1978, e presso lo studio notarile Notaio Carlo Viggiani in Cosenza, l'atto di provenienza dei beni pignorati (Cfr. All. E/1).

Dal controllo incrociato tra la certificazione notarile sostitutiva e la suddetta documentazione acquisita, le sottoscritte hanno rilevato la necessità di effettuare ulteriori indagini, eseguiti dalla sottoscritta, presso i seguenti uffici pubblici: Ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (Cfr. All. D/1, ..., D/5), Archivio notarile in Cosenza (Cfr. All. E/3) e nuovamente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr. All. B/5) e studio notarile Notaio ██████████ ██████████ in Cosenza (Cfr. All. E/2).

I beni pignorati sono costituiti da:

1. Appartamento nel Comune di San Vincenzo La Costa, foglio n. 7, particella 541, sub 4, categoria A/3;
2. Locale garage nel Comune di San Vincenzo La Costa, foglio n. 7, particella 541, sub 8, categoria C/6.

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva si evinceva che il fabbricato per civile abitazione, di cui fanno parte gli immobili d'interesse, è stato realizzato sulle particelle di terreno (foglio 7 del Comune di San Vincenzo La Costa p.lle 397 ex 2, 3 e 4), pertanto la sottoscritta CTU effettuando gli accertamenti ha verificato che:



- dall'acquisizione, presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa, del Permesso di Costruire n. 14/06, prot. 1321 del 12.05.2006 (Cfr. All. D/1), il fabbricato per civile abitazione di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato sull'area identificata al catasto terreni al foglio n. 7 p.lle 3 (3 are 60 centiare) e 397 (11 are 12 centiare), pertanto la particella 4, riportata nella certificazione notarile, non è stata interessata dalla realizzazione del fabbricato;

- dalla visura effettuata presso l'Archivio notarile dell'atto di compravendita del notaio Pantano rep. n. 40862 del 09.09.1975 è emerso che l'estensione della particella 2 del foglio 7 era pari a "57 are 90 centiare", quindi quanto riportato nella certificazione notarile ossia che la p.lla 397 corrisponde all'ex 2 è errato, avendo la p.lla 397 un'estensione di "11 are 12 centiare", tuttavia dall'acquisizione in data 25.09.2020 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali della visura storica per immobile della p.lla 397 nel Catasto Terreni (Cfr. All. B/5), è emerso che la particella 397 deriva dal frazionamento della p.lla 2.

Da quanto accertato si riporta di seguito la provenienza degli immobili pignorati e delle particelle di terreno sulle quali è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte, ossia p.lla 3 e p.lla 397 (derivante dal frazionamento della p.lla 2) del foglio 7 del Comune di San Vincenzo La Costa. I beni pignorati sono pervenuti ai Sig.ri in regime di comunione dei beni [REDACTED] e [REDACTED], eseguiti, dalla Società [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] dell'11 febbraio 2008, rep. n. 72941, trascritto a Cosenza il 14 febbraio 2008 ai nn.

3552/4998 (Cfr. All. E/1). I terreni foglio n. 7 p.lle 3 (3 are 60 centiare) e 397 (11 are 12 centiare) sui quali è stato realizzato il fabbricato per civile abitazione, di cui fanno parte gli immobili d'interesse, è pervenuto dalla Sig.ra [REDACTED] alla Società "[REDACTED]" con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 05 luglio 2005, rep. n. 66640, trascritto a Cosenza il 13 luglio 2005 ai nn. 27159/13701 (Cfr. All. E/2). Provenienza delle particelle di terreno del foglio 7 del Comune di San Vincenzo La Costa (CS), p.lle 3 (3 are 60 centiare) e 397 (11 are 12 centiare), quest'ultima derivante dal frazionamento della p.lla 2, alla Sig.ra [REDACTED]:

- per diritti in ragione di **12/14**, giusto atto di compravendita del notaio Pantano rep. n. 40862 del 09.09.1975 (Cfr. All. E/3), trascritto a Cosenza il 07 ottobre 1975 ai nn. 15227/99739 (Cfr. All. C/5);
- per i restanti diritti di **2/14**, "*per giusti titoli e buona fede, animo domino, da oltre un ventennio*", così come riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 05 luglio 2005, rep. n. 66640, trascritto a Cosenza il 13 luglio 2005 ai nn. 27159/13701 (Cfr. All. E/2).

Dall'esame di tutti gli accertamenti effettuati si evince che l'atto di acquisto derivativo od originario delle p.lle 3 (3 are 60 centiare) e 397 (11 are 12 centiare) sui quali è stato realizzato il fabbricato per civile abitazione, di cui fanno parte gli immobili d'interesse, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, riguarda solo i diritti di **12/14**, per i restanti diritti di **2/14**, la sottoscritta CTU non ha rinvenuto alcun atto, tuttavia sia dalla certificazione notarile sostitutiva, che dall'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 05 luglio



2005 emerge che tali diritti sono pervenuti alla venditrice *“per giusti titoli e buona fede, animo domino, da oltre un ventennio”* (Cfr. All. E/2). Pertanto acclarata tale anomalia, attesi i diversi orientamenti della dottrina e della giurisprudenza, la sottoscritta congiuntamente alla Dott.ssa [REDACTED], custode giudiziale della procedura in epigrafe, ha chiesto all'Ill.ma S.V. le determinazioni di competenza, ai fini della eventuale prosecuzione dell'incarico, depositando istanza telematica in data 08 ottobre 2020 (Cfr. All. A/10). Con ordinanza del 29 novembre 2020 la S.V.I. ha disposto la prosecuzione della procedura alla scadenza del termine di sospensione straordinaria (Cfr. All. A/11).

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto poiché esiste anche un rapporto di coniugio degli stessi, il 03 settembre 2020 la sottoscritta ha inviato tramite PEC una richiesta (Cfr. All. A/3) per l'acquisizione dei certificati di stato civile (Cfr. All. A/4) e del certificato di matrimonio degli esecutati all'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Vincenzo La Costa (CS). A seguito di quanto appreso dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Vincenzo La Costa (CS), il 10 settembre 2020 la sottoscritta ha inviato tramite PEC una richiesta (Cfr. All. A/5) per l'acquisizione del certificato di matrimonio degli esecutati con l'indicazione delle annotazioni (Cfr. All. A/6), all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Dipignano (CS).



4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Gli immobili pignorati sono costituiti da:

- Immobile n. 1: appartamento con destinazione abitazione di tipo economico (A/3) posto al piano primo di un fabbricato residenziale;
- Immobile n. 2: locale garage (C/6) posto al piano terra di un fabbricato residenziale.

La situazione catastale attuale dell'immobile 1 pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 08 settembre 2020 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di San Vincenzo La Costa (CS), foglio n. 7, particella 541, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 112 m², rendita 309,87 €, Contrada Magli, piano 1, proprietari per diritti ½ ciascuno i Sig.ri ██████████ nato a ██████████

Dall'esame della planimetria catastale (Cfr. All. B/3) e dall'elaborato planimetrico (Cfr. All. B/4) acquisiti, nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina con il vano scala, con il locale garage sub 12, ed, in proiezione, con la corte dell'edificio.

La situazione catastale attuale dell'immobile 2 pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 08 settembre 2020 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di San Vincenzo La Costa (CS), foglio n. 7, particella 541, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie catastale 22 m², rendita 32,54 €, Contrada Magli, piano T, proprietari per diritti ½ ciascuno i Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED]

Dall'esame della planimetria catastale (Cfr. All. B/3) e dall'elaborato planimetrico (Cfr. All. B/4) acquisiti, nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina con il vano scala, con il locale garage sub 10, con l'appartamento sub 2 e con la corte dell'edificio identificata con il sub 18.

Così come sarà chiarito nei paragrafi successivi, poichè il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade in una zona tranquilla a carattere prettamente residenziale, con assenza nelle immediate vicinanze sia di centri direzionali che di attività industriali-commerciali; appare assai complessa la vendita separata del locale garage (immobile 2) - confinante con la corte da cui si accede, con diritto esclusivo di un posto auto scoperto all'interno della stessa, dall'appartamento (immobile 1). Più rispondente alle leggi di mercato risulta accorpate gli immobili in un unico lotto, tale da renderlo più funzionale e maggiormente appetibile sul mercato immobiliare.

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

Entrambi gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato residenziale sito in San Vincenzo La Costa (CS), Frazione San Sisto dei Valdesi, Contrada Magli, Via Maglia n. 10. Il fabbricato dista circa 8 km dalla centralissima Settimo di Montalto Uffugo (CS), circa 14,4 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "Rose-Montalto Uffugo", è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra per la SP 241, continuando per la SP 91 (Via S. Maria di Settimo) ed infine per la SP 94; dista circa 13,4 km dallo svincolo di Cosenza Nord ed è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra per Via G. Marconi, continuando per la SP 241 direzione Montalto Uffugo, continuando per la SP 91 (Via S. Maria di Settimo) ed infine per la SP 94. Il fabbricato è ubicato in una zona tranquilla, a carattere residenziale, nelle cui vicinanze sono presenti strutture scolastiche (elementare a circa 3,2 km e media a circa 1,2 km); il complesso residenziale dista circa 2,2 km dal Municipio della città, circa 100 m dal cimitero della frazione San Sisto dei Valdesi.

Il fabbricato residenziale si sviluppa su tre livelli, sui quali sono posizionati sei box auto e sei appartamenti per civile abitazione (Foto nn. 1, 2, 3, 7 e 8).

L'edificio è privo di ascensore, è servito da vani scala interni, con rivestimento in cotto e ringhiera di protezione in ferro (Foto n. 4), nello specifico non è presente il portone di accesso dall'esterno a tale vano, che risulta pertanto aperto, nè l'infisso all'apertura che lo illumina (Foto n. 5).

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, solai del tipo misto con travetti in c.a.p. e laterizi, tompagnature e tramezzi con mattoni forati e malta cementizia; intonaco esterno rosa tenue con alcuni elementi bianchi; mostra all'esterno un buono stato di manutenzione e conservazione (Foto nn. 1, 2, 3, 7 e 8); la copertura è a tetto del tipo a padiglione con manto in tegole (Foto n. 9); la

raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera colore testa di moro.

La corte dell'edificio è delimitata da muretto in calcestruzzo armato di altezza variabile con sovrastante ringhiera in ferro, sono presenti cancelli pedonali e carrabili in ferro comandati elettricamente distribuiti lungo tutti i lati del fabbricato, che servono i diversi immobili (appartamenti e box auto) (Foto nn. 1, 2, 3, 7 e 8).

La corte si presenta in gran parte pavimentata con betonelle in cemento, è presente qualche aiuola lungo il muretto di delimitazione, nella parte antistante il prospetto principale (Foto nn. 1 e 6).

Immobilabile 1 (Cfr. All. F/1)

L'immobile pignorato – appartamento per civile abitazione - è disposto al primo piano del fabbricato descritto (Foto nn. 1, 2, 3, 7 e 8), con accesso da Via Maglia 10, Contrada Magli, Frazione San Sisto dei Valdesi, Comune di San Vincenzo La Costa (CS); confina con vano scala, con il locale garage sub 12, ed, in proiezione, con la corte dell'edificio.

L'appartamento è composto da un ampio vano ingresso – soggiorno - salone (Foto nn. 10. ..., 13), da un angolo cottura (Foto n. 14), da una camera da letto (Foto n. 15) da un disimpegno (Foto n. 16) e da due bagni (Foto nn. 17 e 18); sono presenti altresì due terrazzi (Foto nn. 19 e 20).

All'appartamento, con altezza pari a 2,70 metri e superficie calpestabile pari a circa 88,00 mq si accede tramite un portone blindato in legno color marrone. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato marrone; gli infissi esterni sono in alluminio marrone con

vetrocamera, le persiane alla romana dello stesso materiale, sono presenti soglie in granito.

I due bagni presentano pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, uno è fornito di doccia oltre lavabo e wc e presenta aerazione naturale, in esso è presente la lavatrice (Foto n. 17), l'altro è dotato di doccia, wc, bidè e lavabo, presenta anch'esso aerazione naturale (Foto n. 18).

Dall'angolo cottura si accede ad un terrazzo, avente una superficie calpestabile di circa 14,20 mq, pavimento in cotto e soglie in granito, delimitato in parte da muretto in cemento con copertina in cotto ed in parte da ringhiera in ferro, su di esso è collocata una vaschetta (Foto n. 19). Dall'ampio vano ingresso – soggiorno - salotto si accede all'altro terrazzo avente una superficie calpestabile di circa 23,50 mq, pavimento in cotto e soglie in granito, delimitato da ringhiera in ferro (Foto n. 20).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto citofonico, anche se alla data del sopralluogo non funzionante; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano (Foto n. 19) è costituito da elementi radianti in alluminio; è altresì presente un caminetto nell'ampio vano ingresso – soggiorno – salotto (Foto n. 12).

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando le superficie dei terrazzi per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie appartamento = 103,00 mq	Superficie commerciale = 115,00 mq
Superficie terrazzi = 40,00 mq	

Immobile 2 (Cfr. All. F/2)

Il locale garage è posto al piano terra del fabbricato descritto (Foto nn. 1, 2, 3, 7 e 8), tale piano ha accesso dalla corte antistante il fabbricato, Via Maglia 10, Contrada Magli, Frazione San Sisto dei Valdesi, Comune di San Vincenzo La Costa (CS).

Il locale si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con pavimento in gres porcellanato e pareti intonacate (Foto nn. 21, ..., 24), un'altezza utile di circa 2,70 m, con superficie calpestabile pari a circa 18,00 mq; è dotato di impianto elettrico ed idrico (Foto n. 24), l'illuminazione del locale è garantita anche dalla presenza di una finestra in alluminio con grata di protezione in ferro e soglia in granito (Foto n. 23).

L'immobile confina con il vano scala, con il locale garage sub 10, con l'appartamento sub 2 e con la corte dell'edificio identificata con il sub 18, con diritto esclusivo di un posto auto scoperto (Cfr. All. E/1); ad esso si accede dalla corte adiacente tramite una serranda in materiale metallico non comandata elettricamente, è presente una soglia in granito (Foto nn. 21 e 22). L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato da masserizie varie e scaffalature (Foto nn. 21, ..., 24).

La *superficie commerciale* dell'immobile, ottenuta computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 %, è pari a:

Superficie commerciale = 22,00 mq

Essendo i proprietari persone fisiche, la vendita degli immobili non risulta soggetta ad IVA.

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

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) si evince che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è avvenuta posteriormente al 1967, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

4.4 Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dall'analisi della documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) è stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica.

Il fabbricato residenziale di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 14 del 12.05.2006 prot. 1321, rilasciato dal Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) al Signor [REDACTED], in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Ditta [REDACTED]. (Cfr. All. D/1), e successiva D.I.A. prot. 1796 del 15.06.2007

- Variante in corso d'opera, riguardante modifiche nella distribuzione dei locali e nella sistemazione esterna e lievi variazioni nella distribuzione delle aperture esterne, fermo restando le dimensioni plano-volumetriche del progetto originale (Cfr. All. D/2).

In data 01.08.2007 veniva rilasciata dal Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) a richiesta del Signor [REDACTED], nato

[REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] s.n.c., il certificato di agibilità prot. n. 2347 di un fabbricato a tre livelli, composto da sei box auto e sei appartamenti per civile abitazione (Cfr. All. D/3).

In base al confronto tra gli elaborati di progetto (piante, prospetti, sezioni e relazione tecnica) per i quali sono state rilasciate le diverse autorizzazioni ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, si rileva che nell'immobile 1, l'ampia zona pranzo prevista in progetto, è frazionata da due piccole tramezzature in cartongesso (Cfr. All. F/1).

A parere della sottoscritta siccome i costi presunti per sanare l'abuso suddetto, comprensivi di oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria, variazione catastale e

competenze tecniche sono superiori ai costi presunti a corpo per il ripristino della situazione progettuale, se ne prevede la demolizione.

Il costo presunto per il ripristino della situazione progettuale, comprensivo di demolizione, carico, trasporto e conferimento a discarica del materiale di risulta, nonchè eventuali ripristini di finiture, è pari a circa 300,00 Euro; poiché la tipologia di intervento rientra nella manutenzione ordinaria non necessita di titolo abilitativo.

Il complesso (Foto nn. 1, 2, 3, 7 e 8) di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune San Vincenzo La Costa (CS), in zona B, di cui si allega uno stralcio del P. di F. (Cfr. All. D/4) – zone di completamento. In tali aree, prevalentemente residenziali e/o consolidate del centro edificato, prive di rilevanti valori storico-artistici od ambientali, le nuove costruzioni non devono discostarsi dal punto di vista tipologico e morfologico dalle costruzioni che caratterizzano l'abitato consolidato. In tali zone le previsioni del piano si attuano mediante intervento con concessione singola o intervento con concessione ed impegnativa, nelle zone la cui edificabilità richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione mancanti o comporti la cessione di aree per servizi pubblici o altri motivi; i parametri edilizi previsti dalle Norme Urbanistiche di Attuazione del P. di F. (Cfr. All. D/5) sono:

Indice di fabbricabilità fondiaria	1,60 mc/mq
Rapporto di copertura	0,45 mq/mq
Altezza max	10,50 metri
Numero di piani fuori terra	3
Distanza minima dai confini	5,00 metri
Distanza dai fili stradali	Non inferiore a 5,00 metri
Distanza tra edifici	Non inferiore a metri 10 per costruzioni antistanti vie pubbliche, se esiste già un allineamento non inferiore a metri 6



4.5 Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati non sono terreni.

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

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1,...,C/6 e B/2), aver esaminato la copia conforme all'originale dell'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1), ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali del beni pignorati.

La situazione catastale attuale dell'immobile 1 pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 08 settembre 2020 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di San Vincenzo La Costa (CS), foglio n. 7, particella 541, sub 4, categoria A/3, classe 2,

consistenza 6 vani, superficie catastale 112 m², rendita 309,87 €, Contrada Magli, piano 1, proprietari per diritti 1/2 ciascuno i Sig.ri [REDACTED]

La situazione catastale attuale dell'immobile 2 pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 08 settembre 2020 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di San Vincenzo La Costa (CS), foglio n. 7, particella 541, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie catastale 22 m², rendita 32,54 €, Contrada Magli, piano T, proprietari per diritti 1/2 ciascuno i Sig.ri [REDACTED]

Le unità immobiliari risultano correttamente accatastate.

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

Da quanto accertato si riporta di seguito la provenienza degli immobili pignorati e delle particelle di terreno sulle quali è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte, ossia p.lla 3 e p.lla 397 (derivante dal frazionamento della p.lla 2 (Cfr. All. B/5)) del foglio 7 del Comune di San Vincenzo La Costa.

I beni pignorati sono pervenuti ai Sig.ri in regime di comunione dei beni [REDACTED] e [REDACTED], eseguiti, dalla Società "[REDACTED]" con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] dell'11 febbraio 2008, rep. n. 72941, trascritto a Cosenza il 14 febbraio 2008 ai nn. 3552/4998 (Cfr. All. E/1). I terreni foglio n. 7 p.lle 3 (3 are 60 centiare) e 397 (11 are 12 centiare) sui quali è stato realizzato il fabbricato per civile abitazione, di cui fanno parte gli immobili d'interesse, è pervenuto dalla Sig. [REDACTED] alla Società "[REDACTED]" con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 05 luglio 2005, rep. n. 66640, trascritto a Cosenza il 13 luglio 2005 ai nn. 27159/13701 (Cfr. All. E/2). Provenienza delle particelle di terreno del foglio 7 del Comune di San Vincenzo La Costa (CS), p.lle 3 (3 are 60 centiare) e 397 (11 are 12 centiare), quest'ultima derivante dal frazionamento della p.lla 2, alla Sig.ra [REDACTED]:

- per diritti in ragione di **12/14**, giusto atto di compravendita del notaio [REDACTED] rep. n. 40862 del 09.09.1975 (Cfr. All. E/3), trascritto a Cosenza il 07 ottobre 1975 ai nn. 15227/99739 (Cfr. All. C/5);
- per i restanti diritti di **2/14**, "*per giusti titoli e buona fede, animo domino, da oltre un ventennio*", così come riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 05 luglio 2005, rep. n. 66640, trascritto a Cosenza il 13 luglio 2005 ai nn. 27159/13701 (Cfr. All. E/2).

Il titolo legittimante il possesso dei beni - Compravendita del 2008 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2018).



Entrambi gli immobili pignorati appartengono ai Sig. [REDACTED], coniugi eseguiti, per una quota del 100%, pertanto non risultano quote immobiliari indivise. Alla data del sopralluogo del 16 settembre 2020 gli immobili risultavano abitati ed utilizzati dagli eseguiti, pertanto non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione dei beni da parte di terzi. Ai fini della stima si possono ritenere liberi.

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

Al fine di verificare se gli immobili siano soggetti a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici del Sig. [REDACTED], eseguitato, (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1)), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 14/02/2008 Reg. Part. 3552 Reg. Gen. 4998

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Trascrizioni contro:

1. Nota del 24/12/2018 Reg. Part. 25770 Reg. Gen. 33151

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza

Repertorio 2657 del 30/11/2018

Immobili siti in San Vincenzo La Costa (CS)

Iscrizioni contro:

1. Nota del 14/02/2008 Reg. Part. 682 Reg. Gen. 4999

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Pubblico ufficiale

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni

di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], eseguita e

coniuge della Sig. [REDACTED]; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), non sono emerse ulteriori

formalità, oltre quelle già menzionate.

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a

favore e contro, relative alla [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED]

[REDACTED] nel periodo in cui è stata proprietaria dei beni in questione;

da tali ispezioni per denominazione di cui si allega solo l'elenco sintetico delle

formalità (Cfr. All. C/3), oltre quanto già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 13/07/2005 Reg. Part. 13701 Reg. Gen. 27159

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Infine, per risalire ad un periodo anteriore di oltre venti anni a far data dalla trascrizione del pignoramento, gli accertamenti hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], proprietaria delle particelle di terreno, sulle quali è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili *de quo*; da tali ispezioni per dati anagrafici, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/4), nonché la nota di trascrizione relativa al titolo di provenienza ultraventennale dei beni (Cfr. All. C/5) non sono emerse ulteriori formalità oltre quanto già menzionato.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità, hanno interessato anche i proprietari nell'arco del ventennio della particella 4 (2 are 10 centiare) del foglio n. 7 del catasto terreni del Comune di San Vincenzo La Costa (CS), riportata nella certificazione notarile allegata agli atti di ufficio. Dagli accertamenti effettuati sia presso la Conservatoria che presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa, è stato verificato che tale particella non è stata interessata dalla realizzazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (Cfr. All. C/6).

Non risulta costituito un condominio così come confermato dai proprietari degli immobili durante il sopralluogo, quindi sui beni *de quo* non esistono vincoli e oneri di natura condominiale.

4.9 *Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie*

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La stima degli immobili oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio delle città San Vincenzo La Costa (CS), inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni simili.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte - dalla dinamicità di mercato - prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica dello stesso immobile. Entrambi gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato residenziale sito in San Vincenzo La Costa (CS), Frazione San Sisto dei Valdesi, Contrada Magli, Via Maglia n. 10. Il fabbricato dista circa 8 km dalla



centralissima Settimo di Montalto Uffugo (CS), circa 14,4 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "Rose-Montalto Uffugo", è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra per la SP 241, continuando per la SP 91 (Via S. Maria di Settimo) ed infine per la SP 94; dista circa 13,4 km dallo svincolo di Cosenza Nord ed è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra per Via G. Marconi, continuando per la SP 241 direzione Montalto Uffugo, continuando per la SP 91 (Via S. Maria di Settimo) ed infine per la SP 94. Il fabbricato è ubicato in una zona tranquilla, a carattere residenziale di recente espansione, nelle cui vicinanze sono presenti strutture scolastiche (elementare a circa 3,2 km e media a circa 1,2 km); il complesso residenziale dista circa 2,2 km dal Municipio della città, circa 100 m dal cimitero della frazione San Sisto dei Valdesi, è facilmente raggiungibile dalla SP 94 ed è posizionato in zona collinare molto panoramica.

IMMOBILE N. 1

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'appartamento, i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nonché del fabbricato residenziale di cui fa parte, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione di impianti, l'esposizione, il numero di piano, l'accessibilità, l'autonomia del bene, la regolarità urbanistico-edilizia, la presenza di due ampi terrazzi coperti.

Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati, dalla vicinanza alla zona centrale della città di San Vincenzo La Costa e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il valore unitario a metro quadrato:



Valore unitario a metro quadrato = 620,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 4.2), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile 1 = 620,00 €/mq x 115,00 mq = 71.300,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile 1 è pari a:

Valore base di stima	€	71.300,00 €
Sottrazione del 15%	€	10.695,00
Spese per sanare abusi	€	300,00
PREZZO BASE	€	60.305,00

IMMOBILE N. 2

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato il box auto, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nonché del fabbricato residenziale di cui fa parte, la consistenza, la dotazione di impianti (elettrico ed idrico), l'accesso diretto molto comodo dalla corte di pertinenza ed il diritto esclusivo di un posto auto scoperto all'interno della stessa (Cfr. All. E/1).

Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati, dalla vicinanza alla zona centrale della città di San Vincenzo La Costa e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il valore unitario a metro quadrato:



Valore unitario a metro quadrato = 370,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 4.2), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile 2 = 370,00 €/mq x 22,00 mq = 8.140,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile 2 è pari a:

Valore base di stima	€	8.140,00
Sottrazione del 15%	€	1.221,00
PREZZO BASE	€	6.919,00

4.10 *Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

Immobile 1 – appartamento – 1/1 della piena proprietà

Valore – Prezzo base	60.305,00 €
Superficie commerciale	115 mq
Confini	vano scala, locale garage sub 12, ed, in proiezione, corte dell'edificio

Immobile 2 – locale garage – 1/1 della piena proprietà

Valore – Prezzo base	6.919,00 €
Superficie commerciale	22 mq
Confini	vano scala, locale garage sub 10, appartamento sub 2 e corte dell'edificio identificata con il sub 18

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade in una zona tranquilla a carattere prettamente residenziale, con assenza nelle immediate vicinanze sia di centri direzionali che di attività industriali-commerciali; appare assai complessa la vendita separata del locale garage (immobile 2) - confinante con la corte da cui si accede, con diritto esclusivo di un posto auto scoperto all'interno della stessa, dall'appartamento (immobile 1). Più rispondente alle leggi di mercato risulta accorpate gli immobili in un unico lotto, tale da renderlo più funzionale e maggiormente appetibile sul mercato immobiliare – appartamento con box auto e posto auto scoperto:

<p>UNICO LOTTO – 1/1 della piena proprietà di un appartamento con pertinente locale garage e posto auto scoperto</p>
<p>VALORE – PREZZO BASE: 67.224,00 €</p>

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

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

Il titolo legittimante il possesso dei beni - Compravendita del 2008 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2018). Alla data del sopralluogo del 16 settembre 2020 gli immobili pignorati risultavano abitati ed utilizzati dai Sig.ri █████ e █████, coniugi esecutati, pertanto non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione dei beni da parte di terzi. Ai fini della stima si possono ritenere liberi.

Il fabbricato residenziale di cui fanno parte gli immobili pignorati non risulta sottoposto a vincoli artistici e storici. I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso. Non risulta costituito un condominio così come confermato dai proprietari degli immobili durante il sopralluogo, quindi sui beni *de quo* non esistono vincoli e oneri di natura condominiale. Sui beni pignorati non gravano spese di alcun genere.

4.12 *Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Da tutta la documentazione acquisita dalla sottoscritta non emergono condizioni di cui al presente quesito, i beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 *Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*

Si allegano le planimetrie degli immobili *de quo*, redatte dalla sottoscritta e relative allo stato rilevato alla data del sopralluogo del 16 settembre 2020 (Cfr. All. F/1 e F/2).

Si riporta nell'allegato G una dettagliata documentazione fotografica degli immobili pignorati.

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

Si riportano, nell'allegato alla presente relazione di stima, denominato "Descrizione dei beni pignorati distinti in lotti", le relative descrizioni sintetiche contenenti tutte le informazioni utili ai fini della pubblicazione.

4.15. *Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di*



quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

Si allega alla presente relazione una copia denominata "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008".

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti + verbale di sopralluogo**

1. Richiesta con mail del 03 settembre 2020 al notaio in Cosenza Dott. [REDACTED] per acquisizione atto pubblico
2. Richiesta con PEC del 03 settembre 2020 all'ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) per richiesta documentazione tecnica
3. Richiesta con PEC del 03 settembre 2020 all'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Vincenzo La Costa (CS)
4. Certificati di stato civile e residenza dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], eseguiti
5. Richiesta con PEC del 10 settembre 2020 all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Dipignano (CS)
6. Estratto di matrimonio degli eseguiti
7. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 16:00 del 16 settembre 2020 tramite PEC del 10 settembre 2020
8. Verbale di sopralluogo del 16 settembre 2020
9. Richiesta con mail del 21 settembre 2020 al notaio in Cosenza Dott. [REDACTED] per acquisizione atto di provenienza dei terreni del 2005
10. Istanza della sottoscritta depositata telematicamente l'08 ottobre 2020



11. Ordinanza del G.E. del 29 novembre 2020
12. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

- **BLOCCO B: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali**

1. Estratto di mappa
2. Visure storiche degli immobili di interesse
3. Planimetrie catastali
4. Elaborato planimetrico
5. Visura storica della p.lla 397 nel Catasto Terreni

- **BLOCCO C: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Agenzia delle Entrate di Cosenza**

1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al signore [REDACTED]
2. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla signora [REDACTED]
3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per denominazione relativo alla [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED]
4. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla signora [REDACTED]
5. Nota di trascrizione del titolo di provenienza ultraventennale, atto di compravendita del 1975
6. Ispezioni ipotecarie relative alla particella di terreno n. 4 del foglio 7

- **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**

1. Permesso di Costruire n. 11 del 27.02.2008
2. D.I.A. prot. 1796 del 15.06.2007 - Variante in corso d'opera
3. Certificato di agibilità prot. n. 2347 rilasciato in data 01.08.2007 dal Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) a richiesta del Signor [REDACTED], in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Ditta [REDACTED]
4. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - Comune di San Vincenzo La Costa (CS)
5. Norme tecniche di attuazione - estratto

- **BLOCCO E: documentazione notarile e giudiziale**

1. Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ dell'11 febbraio 2008, rep. n. 72941
2. Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 05 luglio 2005, rep. n. 66640
3. Visura effettuata presso l'Archivio notarile dell'atto di compravendita del notaio ██████████ rep. n. 40862 del 09.09.1975

- **BLOCCO F:**

1. Planimetria immobile 1 – appartamento - rilevata durante il sopralluogo del 16 settembre 2020;
2. Planimetria immobile 2 – locale garage - rilevata durante il sopralluogo del 16 settembre 2020

- **BLOCCO G: documentazione fotografica costituita da 24 fotografie**

Rogliano (CS), 28 gennaio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. ██████████

