

**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Ing. Michele FUNARO**



**TRIBUNALE DI COSENZA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice: Dott.<sup>ssa</sup> Mariarosaria Savaglio**

**PROCEDURA n. 59/2021**

**BCC NPLS 2018 srl**



Michele Funaro Ingegnere  
Viale Giacomo Mancini, 150 – 87100  
Tel./Fax: 0984/1810566 – Mobile: (+39)3284683446 – e-mail: [funaromichele@gmail.com](mailto:funaromichele@gmail.com)  
PEC: [michele.funaro.a0054b@ingpec.eu](mailto:michele.funaro.a0054b@ingpec.eu)

Sommario

<u>Sommario</u> .....	<u>1</u>
1. <u>Premessa</u> .....	<u>2</u>
2. <u>Iter delle operazioni peritali</u> .....	<u>3</u>
2.1 <u>Indagini presso enti ed uffici preposti</u> .....	<u>3</u>
2.2 <u>Sopralluogo</u> .....	<u>4</u>
3. <u>Risposte ai quesiti</u> .....	<u>5</u>
3.1 <u>Quesito n. 1</u> .....	<u>5</u>
3.2 <u>Quesito n. 2</u> .....	<u>6</u>
3.3 <u>Quesito n. 3</u> .....	<u>7</u>
3.4 <u>Quesito n. 4</u> .....	<u>7</u>
3.5 <u>Quesito n. 5</u> .....	<u>10</u>
3.6 <u>Quesito n. 6</u> .....	<u>10</u>
3.7 <u>Quesito n. 7</u> .....	<u>11</u>
3.8 <u>Quesito n. 8</u> .....	<u>11</u>
3.9 <u>Quesito n. 9</u> .....	<u>12</u>
3.10 <u>Quesito n. 10</u> .....	<u>12</u>
3.11 <u>Quesito n. 11</u> .....	<u>13</u>
3.12 <u>Quesito n. 12</u> .....	<u>13</u>
3.13 <u>Quesito n. 13</u> .....	<u>13</u>
3.14 <u>Quesito n. 14</u> .....	<u>13</u>
4. <u>Risposta al quesito 15</u> .....	<u>20</u>
5. <u>Elenco allegati</u> .....	<u>22</u>

## 1. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva n. 59/2021.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la **Cancelleria del Tribunale di Cosenza** il 6 aprile 2021, trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II. di Cosenza** il 12 maggio 2021 al n. 12307 R.G. ed al n. 9730 R.P., la **BCC NPLS 2018 srl** instaurava la procedura esecutiva in danno del signor , nato a  
per il seguente cespite:

- immobile sito nel **Comune di Luzzi (CS)**, alla Contrada Ferrari, individuato in Catasto al foglio di mappa n. 17 del Comune di Luzzi (CS) particella 518 sub 1 (cat. A/3 – classe 1 – vani 6).

Accedendo alla richiesta del *creditore procedente*, la **S.V. III.ma** ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il *numero 1*, il sottoscritto **ing. Michele Funaro**, iscritto all'**Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° B5 dal 21 ottobre 2002**, ed iscritto all'**Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4357 dal 15 marzo 2011**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, presenta la seguente

### RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

## 2. Iter delle operazioni peritali

Il sottoscritto **ing. Michele Funaro**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'**art. 567 comma 2 c.p.c.**, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono svolte attraverso due modalità, la prima finalizzata all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, la seconda consistente in apposito sopralluogo presso l'immobile oggetto del contenzioso per l'esame della situazione dei luoghi e dei beni oggetto di pignoramento.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha condotto indagini presso:

- 1) gli uffici del *Catasto della Provincia di Cosenza*;
- 2) gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza*;
- 3) l'ufficio Tecnico – Urbanistico del *Comune di Luzzi (CS)*;

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti, previo invio di regolare comunicazione in data **24 gennaio 2022** il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto del pignoramento per effettuare apposito sopralluogo, il cui verbale è allegato sotto il *numero 2*.

### 2.1 Indagini presso enti ed uffici preposti

Le indagini eseguite presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* sono state svolte in modalità on line, accedendo mediante la Piattaforma dell'Agenzia del Territorio – Sister, e sono state recuperate la visura catastale storica e la planimetria catastale, che sono allegate alla presente relazione sotto il *numero 3*.

Il giorno **13 dicembre 2021** il sottoscritto si è recato presso gli **Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza** richiedendo un'**ispezione** relativamente all'immobile di seguito specificato, al fine di evidenziare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento:

- **Immobile:** ubicato in Luzzi (CS) e censito al N.C.E.U. al foglio 17 particella 518, subalterno 1;

Il documento viene allegato in originale alla presente relazione sotto il *numero 4*.

Il giorno 10 febbraio 2022 il sottoscritto ha ricevuto dal responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio – Edilizia Privata la documentazione tecnico-grafica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, nonché eventuali le eventuali concessioni edilizie e i certificati di abitabilità e/o agibilità.

Tale documentazione viene allegata in originale alla presente relazione sotto il *numero 5*.

## 2.2 Sopralluogo

In data **14 dicembre 2021** il sottoscritto ha inviato a mezzo **raccomandata con ricevuta di ritorno**, apposita comunicazione con la quale si preannunciava il sopralluogo per il giorno **24 gennaio 2021** alle ore **15:00** presso l'immobile in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie, la qualità e lo stato di conservazione.

In particolare:

- con lettera raccomandata a/r n° AR0022021000004181 è stato avvisato il signor

;   
Nella stessa sede veniva anche informato del sopralluogo il creditore procedente:

- **l'Avvocato Domenico Massignani** per , tramite messaggio di posta certificata, identificativo del messaggio: [opec296.20211214101845.15919.359.1.63@pec.aruba.it](mailto:opec296.20211214101845.15919.359.1.63@pec.aruba.it);

Si allegano alla presente relazione, sotto il *numero 6*, le ricevute di ritorno delle raccomandate elencate precedentemente.

In data **24 gennaio 2022** alle **ore 15:00** il sottoscritto si è recato presso il luogo di inizio delle operazioni peritali per come indicato nelle lettere raccomandate.

Al sopralluogo oltre al sottoscritto era presente il signor.

Il sopralluogo è iniziato con una ricognizione esterna del fabbricato, successivamente si è proceduto a visitare l'interno dell'immobile ed effettuare un rilievo planimetrico (allegato *numero 7*).

Il sottoscritto ha proceduto a scattare un numero adeguato di fotografie, che riproducono lo stato dei luoghi (allegato *numero 8*)

Alle **ore 15:40** del **24 gennaio 2022** il sottoscritto ha concluso le operazioni di sopralluogo redigendo apposito verbale, sottoscritto dal signor , che alla presente è stato già allegato sotto il *numero 2*.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatomi, di seguito sono elencati i quesiti posti dalla S.V. Ill.ma ai quali, il sottoscritto **ing. Michele Funaro**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

#### 3.1 Quesito n. 1

*"Verifichi, prima di ogni 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa".*

Prima di procedere ad ogni altra attività, il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. Civ. dai quali è risultata dell'estratto del Catasto in atti con quella rilevata ed i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni antecedenti alla trascrizione di pignoramento ed anche attraverso il contratto di compravendita.

Dalle ricerche effettuate e dal certificato notarile si è riscontrato, relativamente all' immobile oggetto di pignoramento, quanto segue:

- a) l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al signor in piena proprietà, per atto di donazione del Notaio Viggiani Carlo redatto in data 17/09/2001 rep. 56432 e trascritto il 25/09/2001 ai numeri 20727 R.G. e 16467 R.P.;
- b) è stata iscritta ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notarile pubblico per notar Cappelli Sergio del 28/01/2005, rep. 31514/10500 contro il signor a favore del Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa con sede a Montalto Uffugo (CS);

- c) è stata iscritta ipoteca legale derivante dalla Norma art. 77 del DPR 602 del 29/09/1973, Equitalia Etr spa iscritta in data 24/01/2011 rep. 716/34 contro il signor a favore Equitalia Etr spa con sede a Cosenza;
- d) è stato trascritto un verbale di pignoramento immobili presso la Conservatoria di Cosenza il 12/05/2021 ai numeri 12307 RG e 9730 RP emesso dal Tribunale di Cosenza contro il signor con sede a Conegliano (TV);

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod.proc.civ. risulta quindi corretta e si è ritenuto di poter procedere alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti relativamente al bene oggetto di pignoramento.



### 3.2 Quesito n. 2

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

Esaminati gli atti, relativamente agli ultimi vent'anni, presso i Registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, è emerso che sull'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Luzzi (CS), alla Contrada Ferrari, esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2001 – Registro Particolare n. 14467 – Registro Generale n. 20727 – Pubblico Ufficiale: Notaio Viggiani Carlo Repertorio n. 56432 del 17/09/2001 – Atto tra Vivi – Donazione Accettata.
2. ISCRIZIONE del 01/02/2005 – Registro Particolare n. 2053 – Registro Generale n. 5111 – Pubblico Ufficiale: Notaio Cappelli Sergio Repertorio n. 31514/10500 del 28/01/2005 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
3. ISCRIZIONE del 27/01/2011 – Registro Particolare n. 424 – Registro Generale n. 2896 – Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR spa Repertorio n. 716/34 del 24/01/2011 – Ipoteca Legale derivante da norma art. 77 DPR 602 del 29/09/1973.
4. TRASCRIZIONE del 12/05/2021 – Registro Particolare n. 9730 – Registro Generale n. 12307 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza Repertorio n. 908 del 06/04/2021 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Il certificato di ispezione ipotecaria è già stato allegato alla presente relazione sotto il *numero 4*.



### 3.3 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”*

Presso l’Agenzia del Territorio sono state reperite la planimetria e la visura catastale che hanno consentito l’identificazione univoca del bene oggetto di pignoramento. In data 26 gennaio 2022 è stata richiesta al responsabile dell’ufficio tecnico del comune di Luzzi (CS) la seguente documentazione:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire/Concessione Edilizia;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghiere/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione d’uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti uffici.

Con tali documentazioni, unitamente al rilievo planimetrico svolto dal sottoscritto ed allegato alla presente sotto *numero 5*, si è provveduto alla verifica della corretta identificazione del bene richiesta dal quesito.

### 3.4 Quesito n. 4

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

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento ad uso di civile abitazione facente parte di un piccolo fabbricato sito nel Comune di Luzzi (CS) alla Contrada Ferrari, lungo la Statale 660 che da Luzzi raggiunge Acri.

La zona in cui ricade il fabbricato si può definire periferica rispetto ai centri più vicini.

Per quanto periferica l'area in questione risulta ben collegata ai vari centri abitati che sorgono nelle vicinanze.

Infatti detta area è lontano circa 1,8 km dal bivio di Luzzi, dal quale si può facilmente raggiungere il centro storico del paese che si trova a solo 6 km, o la zona di Taverna di Montalto Uffugo (5 km), come pure la zona di Quattromiglia di Rende a soli 15 km.

Sia Taverna di Montalto Uffugo che Rende vi sono i due scali ferroviari più vicini, inoltre è possibile raggiungere lo svincolo autostradale di Montalto Uffugo oppure quello di Cosenza Nord, che si trova a Quattromiglia di Rende, e da cui si può anche imboccare la SS 107 Silana Crotonese in entrambe le direzioni.

Le aree commerciali più vicine sono quella del Bivio di Luzzi (1,8 km), quella del Bivio di Rose (km 4) e quella di taverna di Montalto Uffugo (km 5), aree ad alta densità abitativa e commerciale, dotate di tutti i servizi necessari, inoltre da Taverna di Montalto Uffugo si può imboccare la SS 19 che attraversa tutti i centri dell'area urbana di Cosenza (Taverna di Montalto Uffugo – Settimo di Montalto Uffugo, Quattromiglia, Commenda, Roges, la zona Nord e la zona Sud di Cosenza).



Catastalmente risulta identificato per come segue:

- **Foglio 17 del Comune di Luzzi (CS), particella 518, Sub 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita € 247,90**

la proprietà risulta in piena proprietà:

- 1000/1000 di

Il fabbricato, di cui l'immobile è facente parte, è composto da 2 piani fuori terra, con una pianta rettangolare ed è circondato sui 4 lati da terreno incolto.

Il secondo piano del fabbricato risulta ancora non completato per come si può evincere anche dalla documentazione fotografica, a cui si accede dalla strada principale tramite una stradina non asfaltata.

L'immobile si trova al piano terra del fabbricato ed ha un'altezza dei locali di 3,00 metri ha una superficie lorda di mq 184,00 compreso il piccolo portico coperto.

L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, tre camere, un bagno, è stato realizzato con una struttura in muratura, muri di tamponamento e divisori interni in laterizio.

Le pareti interne sono in intonaco tradizionale liscio e pittura minerale a base di silicato di potassio, mentre i muri di tamponamento esternamente sono stati realizzati con intonaco tradizionale e sovrastante pittura.

Gli infissi interni sono in legno con vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane alla romana, in alcuni casi non integre.

La pavimentazione dei vani è in monocottura sia nella zona giorno, mentre nel bagno, completo di tutti i sanitari, la pavimentazione ed il rivestimento alle pareti sono in ceramica.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti.

L'appartamento è circondato da una piccola corte pavimentata in cemento e da terreno per lo più incolto.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 11/95 rilasciata dal Comune di Luzzi (CS).

L'immobile è pervenuto al signor tramite atto di donazione a rogito del Notaio Carlo Viggiani in data 17 settembre 2001 repertorio 56432, trascritto il 25 settembre 2001 al n. 20727 del R.P. e al n. 16467 del R.G..

**LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO**

è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Infissi	insufficienti
Impianto elettrico	sufficiente
Rivestimenti/intonaci	Economiche
Pavimentazione	Economiche
Impianto idraulico	sufficiente

scala valutativa: ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente

**Di Pregio:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opere

**Normali:** materiali ordinari e di tipo commerciali, con ordinaria tecnica di posa in opera

**Economiche:** materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa in opera

### 3.5 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato”*

Dalla documentazione in possesso delle indagini eseguite sul luogo di ubicazione dell’immobile in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata negli atti di pignoramento.

Dalla planimetria catastale (*allegato 3*) e dalla comparazione della stessa con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo (*allegato 7*), si sono riscontrate alcune imprecisioni planimetriche, che vengono riportate nell’allegato 9.

### 3.6 Quesito n. 6

*“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si è potuto verificare che l'unità immobiliare, regolarmente accatastata, l'unica difformità riscontrata sia rispetto alla planimetria depositata presso l'Ufficio del Catasto e la planimetria dell'immobile rilevata durante il sopralluogo, è stata l'apertura di una porta al posto della finestra indicata.

La porta mette in comunicazione il corridoio della casa con una corte con pavimentazione in cemento e coperta tramite una piccola tettoia.

Pertanto è necessario eseguire l'aggiornamento catastale, attraverso una DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Il costo dell'aggiornamento catastale, comprese le spese per il Tecnico è di € 500,00.

### 3.7 Quesito n. 7

*"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"*

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, in base allo Strumento Urbanistico vigente del Comune di Luzzi (CS), ricade in Zona A.T.U.C. – Ambito Territoriale Urbano Consolidato con indice di 0,4 mq/mc.

### 3.8 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 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 Legge 28 febbraio 1985, n. 47"*

È stato accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi (CS), che l'appartamento posizionato al foglio di mappa 17 particella 518 sub 1 è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 11 del 21 maggio 1989 rilasciata al signor .

Dai rilievi effettuati sul luogo, dagli elaborati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi e dalla loro valutazione è emerso che l'immobile oggetto di perizia non è conforme rispetto al progetto presentato per il rilascio della Concessione Edilizia, così come non c'è conformità rispetto alla planimetria presente in Catasto.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Luzzi (CS) non sono stati reperiti atti relativi sull'esistenza dell'agibilità e/o della domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

La difformità evidenziata consiste nell'apertura di una porta al posto della finestra prevista dal progetto iniziale.

Attraverso la porta si accede dalla casa direttamente su una parte della corte pavimentata con del cemento e coperta da una piccola tettoia.

Si allega la planimetria con evidenziata in rosso la modifica apportata.

Tale abuso risulta sanabile presentando una SCIA in Sanatoria presso il Comune di Luzzi (CS), utilizzando le semplificazioni del D. Lgs. 120/2020.

Inoltre per il fabbricato, e di conseguenza anche l'appartamento in oggetto, non è stato reperito nessun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità o nessuna richiesta per il rilascio.

### 3.9 Quesito n. 9

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

Premesso che il bene in oggetto di pignoramento riguarda un'unità immobiliare e non lotti di terreno, si ritiene più opportuno la formazione di un unico lotto.

### 3.10 Quesito n. 10

*"Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dell'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa"*

Il bene oggetto di pignoramento riguarda un appartamento sito al piano terra di un fabbricato a più livelli che risulta essere di proprietà pari al 1000/1000 del signor I. I diritti pignorati corrispondono all'intera proprietà e, pertanto, non si necessita di un progetto di divisione.

Per il bene oggetto di procedura, e più precisamente:

- bene immobile sito in Luzzi (Cs) alla Contrada Ferrari, censita al NCEU del predetto Comune al foglio 17, particella 518 sub 1 categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani,, R.C. euro 247,90.

il sottoscritto ritiene conveniente la formazione di un unico lotto per come prima indicato.

3.11 Quesito n. 11

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

**L'immobile è occupato dallo stesso signor e dalla sua famiglia.**

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”*

**Non siamo in questo particolare caso.**

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 di 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”*

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi (CS) si è potuto verificare che sull'immobile pignorato non gravano vincoli artistici, storici e paesaggistici; inoltre da indagini esperite è emerso che non esistono né oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o quant'altro.

3.14 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 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 netto delle suddette correzioni e decurtazioni."

Il bene oggetto di pignoramento e per il quale si vuole determinare il valore di mercato è un appartamento destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Luzzi (CS), in Contrada Ferrari e con una superficie lorda di circa 184,00 mq..

È posto al piano terra di un fabbricato a tre livelli, con i piani superiori ancora da completare, ed è composto da un soggiorno, una cucina, bagno, corridoio e quattro camere.

L'immobile è riportato al N. C. E. U. del Comune di Luzzi (CS) al foglio n. 17 particella 518 sub 1, ed è circondato da una piccola corte pavimentata con del cemento e da terreno incolto.

Per determinare il **valore di base dell'immobile pignorato** Vb il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato P<sub>p</sub>.

#### Il metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, sulla cui base il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale ossia determina il **valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile viene scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito, che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare, espressi in parametri unitari (€/m<sup>2</sup>, €/vano, €/m<sup>3</sup>), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario espresso in € per m<sup>2</sup> di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, con apposite ricognizioni e raccolte di dati presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), dati relativi al primo semestre del 2021).

#### La superficie commerciale

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S<sub>c</sub>**, espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S<sub>c</sub>** viene determinata applicando opportuni coefficienti correttivi C<sub>c</sub> ai valori delle superfici reali, ottenute dalla misurazione planimetrica delle diverse unità omogenee che compongono l'immobile (superfici residenziali, balconi, garage, cantina e locale tecnico).

I coefficienti correttivi, desunti sulla base dei dati di mercato vigenti nella zona per le unità immobiliari a destinazione residenziale, sono nel nostro caso:

#### **COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI**

<b>CARATTERISTICA</b>	<b>MODALITA'</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	<b>1,04</b>
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	<b>0,9</b>

	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	<b>0,9</b>
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	<b>0,95</b>
ASCENSORE	Presente o inutile	<b>1</b>
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	<b>0,95</b>
RISCALDAMENTO	Autonomo	<b>1,05</b>
	Centrale	1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	<b>1</b>
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	<b>1</b>
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	<b>0,98</b>
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	<b>1,02</b>
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	<b>1</b>
	Posto auto per UI	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	<b>1</b>
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,98</b> *

Per il lotto in esame abbiamo:

Destinazione	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Locale residenziale	184,00	0,98	180,32
<b>TOTALE</b>			<b>180,32</b>

### Il Valore Medio di Zona

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli elementi che influiscono sul mercato immobiliare vigente nel territorio.

Si è tenuto conto infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

### **Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)**

Il valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

$$\text{Valore norm. unit.} = \text{val OMI min} + (\text{val OMI max} - \text{val OMI min}) \times K$$

Dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolata secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove

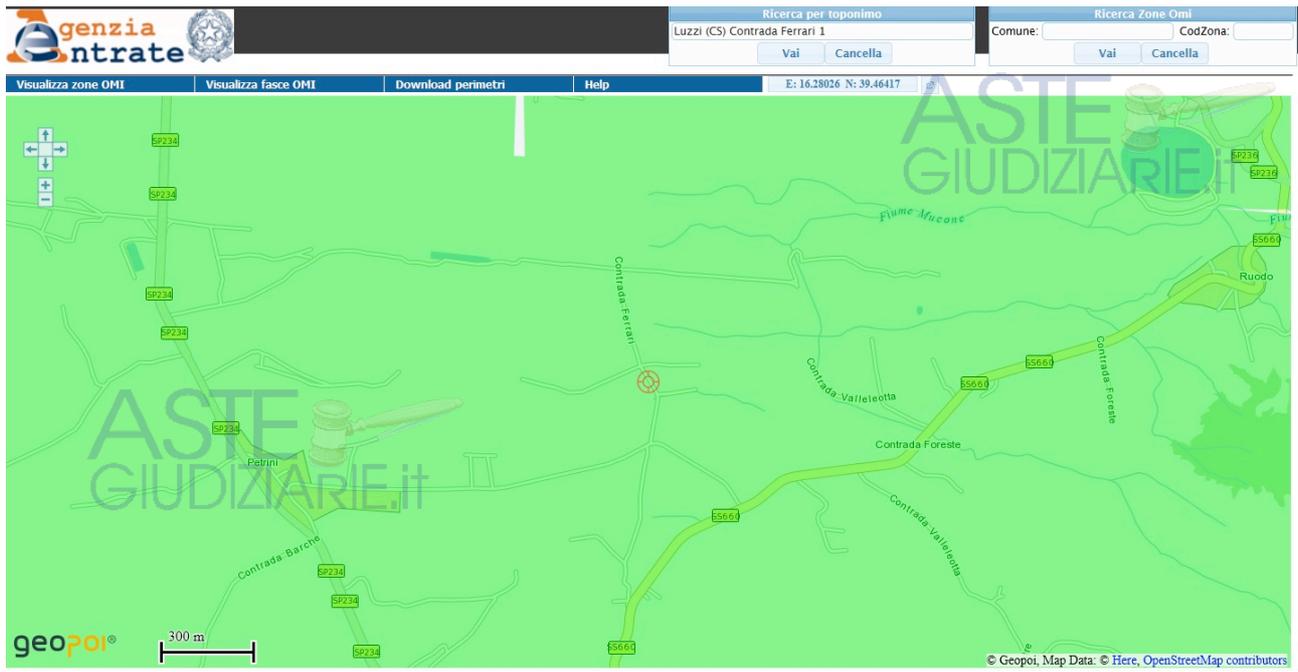
K1 (taglio superficie)	Coefficiente	K2 (livello di piano)	Coefficiente
Fino a 45 mq	1	Piano seminterrato	0
Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8	Piano terra	0,2
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Piano primo	0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	Piano ultimo	0,8
		Piano attico	1

Tabella per il calcolo del valore normale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Risultato Interrogazione: Anno 2021 – Semestre 1



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: **COSENZA**

Comune: **LUZZI**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA RURALE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	330	475	L			

La stima dell'immobile sito in Luzzi (CS) – Contrada Ferrari

Il **valore medio unitario U** da utilizzare per la valutazione dell'immobile è stato ragionevolmente assunto pari a **380,00 €/m<sup>2</sup>**. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale S<sub>c</sub>** si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento** dell'immobile.

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

I macrocoefficienti indicati con i simboli  $\delta$ ,  $\Delta$  e  $\Omega$ , sono così articolati:

- $\delta$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- $\Delta$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- $\Omega$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare degli aspetti funzionali, delle varianti estetiche, delle varianti posizionali, delle varianti dimensionali e delle varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella 4.14.1

Tabella 4.14.1

<b>Coefficienti correttivi</b>		
$\delta$	$\Delta$	$\Omega$
0,90	0,85	0,85
<b>Produttoria <math>\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega</math></b>		<b>0,65</b>

Il **più probabile valore di mercato P** per l'immobile sito in **Luzzi (CS), Contrada ferrari** ed identificato al **N.C.E.U.** al foglio 17 particella 518 sub 1, è determinato quale prodotto del valore medio unitario U per i tre macrocoefficienti e per la superficie commerciale S<sub>c</sub>.

La tabella 4.14.2 riporta in sintesi il suddetto valore:

Tabella 4.14.2

<b>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto</b>		
<b>Valore medio unitario</b>	<b><math>\Pi</math></b>	<b>Superficie commerciale</b>
380,00 €/m <sup>2</sup>	0,65	180,32 m <sup>2</sup>
<b>Più probabile valore di mercato</b>		<b>44.539,04 €</b>

#### 4. Risposta al quesito 15

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

Alla luce di quanto emerso dalle indagini e dalla documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, al fine di redigere il presente elaborato peritale, si può riassumere quanto segue:

Il bene oggetto di stima consiste in un APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Luzzi (CS), alla Contrada Ferrari con una superficie lorda di circa 184,00 mq. L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato con i piani superiori ancora in fase di completamento, ed è composto da una cucina, un soggiorno, un bagno, e quattro camere, di cui una non prevista nella Concessione Edilizia e realizzata successivamente e ancora da sanare.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) al foglio di mappa n. 17 particella 518 sub 1, così come risulta dagli atti del pignoramento ricade, in base allo Strumento Urbanistico del Comune di Luzzi (CS), in Zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

L'immobile risulta di proprietà al 1000/1000 del signor , così come risulta dagli atti di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che non risultano vincoli locativi gravanti sul bene oggetto di pignoramento né limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi e servitù.

Sull'immobile insiste le seguenti trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2001 – Registro Particolare n. 14467 – Registro Generale n. 20727 – Pubblico Ufficiale: Notaio Viggiani Carlo Repertorio n. 56432 del 17/09/2001 – Atto tra Vivi – Donazione Accettata.
2. ISCRIZIONE del 01/02/2005 – Registro Particolare n. 2053 – Registro Generale n. 5111 – Pubblico Ufficiale: Notaio Cappelli Sergio Repertorio n. 31514/10500 del 28/01/2005 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
3. ISCRIZIONE del 27/01/2011 – Registro Particolare n. 424 – Registro Generale n. 2896 – Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR spa Repertorio n. 716/34 del 24/01/2011 – Ipoteca Legale derivante da norma art. 77 DPR 602 del 29/09/1973.

4. TRASCRIZIONE del 12/05/2021 – Registro Particolare n. 9730 – Registro Generale n. 12307 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza Repertorio n. 908 del 06/04/2021 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento è stato stimato pari a **37.858,19 € (euro TRENTASETTEMILAOTTOCENTOCINQUANTOTTO/19)**.

Nel concludere la presente relazione si riportano di seguito le descrizioni sintetiche del lotto con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base, con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO</b>	
Descrizione	Appartamento sito nel Comune di Luzzi (CS) – Contrada Ferrari
Descrizione Catastale	N.C.E.U. – Foglio di mappa 17 del Comune di Luzzi (CS) – particella 518 – sub 1 – Categoria A3 – Classe 1 – 6 Vani – Rendita € 247,90
Natura e titolarità giuridica	Immobili – sig. – Proprietà per 1/1
Superficie Commerciale	180,32 mq
Valore base stimato dell'immobile	€ 44.539,04 (euro quarantaquattromilacinquecentotrentanove/04)
Detrazione	15%
<b>PREZZO BASE LOTTO PIGNORATO</b>	<b>Sub 1: € 37.858,19 (euro trentasettemilaottocentocinquantotto/19)</b>

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitomi, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 10 allegati

Cosenza lì, 18 febbraio 2022

Il CTU  
Ing. Michele Funaro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5. Elenco allegati

- Allegato n. 1: Nomina CTU;
- Allegato n. 2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 3: Visura catastale; planimetria catastale;
- Allegato n. 4: Ispezione ipotecaria;
- Allegato n. 5: Documentazione Comune di Luzzi (CS);
- Allegato n. 6: Ricevute di ritorno convocazione 1° sopralluogo;
- Allegato n. 7: Planimetria da rilievo;
- Allegato n. 8: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 10: Sovrapposizione Planimetria Catastale e Planimetria da Rilievo;





## ALLEGATO N. 1





**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Tribunale Ordinario di Cosenza**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Proc. n. 59/2021 RGEI

**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI  
CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE  
MODALITA' DI VENDITA (ART. 569 C.P.C.)**

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Mariarosaria Savaglio

esaminati gli atti del procedimento;  
verificato il rispetto dei termini di legge nel deposito dell'istanza di vendita e nel deposito della documentazione ipocastale (o relazione notarile sostitutiva);  
verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co 2, c.p.c.;  
rilevato che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., deve disporsi la nomina di un esperto per la valutazione del/i bene/i pignorato/i e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita;  
rilevato, inoltre, che occorre fissare l'udienza per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, al fine di determinare le modalità di vendita del/i bene/i pignorato/i;  
ritenuto che, per agevolare l'attività della Cancelleria e garantire una maggiore celerità operativa, possa sollecitarsi la collaborazione del procedente quanto alla comunicazione del presente decreto agli altri soggetti del processo esecutivo, nei sensi di seguito indicati;  
osservato, ancora, che anche sulla base delle c.d. buone prassi indicate dal CSM nella materia delle procedure esecutive (delibera 11.10.2017) e in ragione del perdurare dell'emergenza sanitaria in atto, può autorizzarsi il nominato esperto al giuramento in forma telematica, senza comparizione dinanzi al cancelliere;  
rilevato, infine, che può demandarsi all'esperto l'accertamento preliminare sulla natura di abitazione principale del debitore o dei familiari dell'immobile (o di taluno degli immobili) pignorati, ai fini dell'applicazione della sospensione di cui all'art. 54 ter d.l. 18/2020 (conv. in l. 27/2020);

P. Q. M.

1. nomina in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati l'ing Michele Funaro (FNRMHL70A22D086W)
2. dispone che l'esperto, entro giorni sette dalla comunicazione del presente provvedimento, faccia pervenire accettazione dell'incarico e giuramento mediante atto da depositarsi telematicamente su PCT, secondo il seguente modello, già diffuso dall'ufficio nella circolare dell'11 maggio 2020:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Cosenza  
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

ESPERTO STIMATORE  
ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO

Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. FUNARO MICHELE  
rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

preso atto:

delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;  
del contenuto del sopra citato decreto;  
delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;

DICHIARA

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;  
- di accettare l'incarico affidato;  
letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il presente decreto allegato a quello di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

e segnatamente:

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina perito, nonché nel provvedimento contenente la formulazione dei quesiti;

DICHIARA

di essere consapevole che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti -salvo espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;  
- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.

I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei CTU del Tribunale di Cosenza;

Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.

La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad essere giusta causa di revoca

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP / 87100 COSENZA  
Telefono 0984 1863844

Cellulare 328 46 83 446

FAX

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) michele.funaro.20054b@ingpec.eu

## PROCEDE

infine alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Luogo e Data

L'esperto stimatore Arch./geom./ing.

3. liquida, sin da ora, in favore dell'esperto, acconto di euro 500,00, oltre accessori, ponendone il pagamento a carico del creditore procedente o surrogante;
4. dispone che il nominato esperto provveda alla redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att c.p.c., rispondendo ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento dinanzi al cancelliere;
5. fissa, per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, al fine di determinare le modalità di vendita del/i bene/i pignorato/i, l'udienza del 15/03/2022 ore 10:40;
6. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito;
7. concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica.
8. autorizza le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito;
9. avvisa il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua/loro facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento, ex art. 495 c.p.c., al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi; l'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;
10. avvisa, altresì, il/i debitore/i che, con l'ordinanza di vendita, potrà altresì essere nominato, ex art. 559 c.p.c., un custode giudiziario dell'immobile; che, anche prima dell'emanazione dell'ordinanza di vendita, si disporrà la nomina di un custode ove si ostacoli, in qualunque modo, il regolare espletamento della procedura esecutiva,
11. avvisa i comproprietari che, se il bene pignorato non è divisibile in natura, è loro facoltà proporre l'acquisto della quota indivisa dell'immobile di proprietà del debitore esecutato; che, nel caso in cui non intendessero esercitare tale facoltà, potrà procedersi alla vendita del medesimo nella sua interezza, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., fatto salvo il loro diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito dell'espletamento della vendita stessa;
12. onera il creditore procedente di provvedere alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e al/i debitore/i nelle forme ordinarie entro dieci giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, con espresso avvertimento che in mancanza non potrà procedersi alla vendita.
13. essendo stato notificato il pignoramento successivamente al 15.12.2018, rammenta al procedente (e ai creditori eventualmente già intervenuti) che salvo quanto disposto dagli articoli 565 e 566, non oltre trenta giorni prima dell'udienza, devono depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495 c.p.c., il credito resterà definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.

#### 14. Formula all'esperto i seguenti

##### QUESITI:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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 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;
- 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 o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla 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.

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

#### **Si dispone, inoltre, che l'esperto:**

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;

2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, **esclusivamente mediante deposito su PCT** (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato "pdf" (Adobe Acrobat) o equivalente. E' indispensabile che **anche le fotografie** siano fornite in formato digitale. All'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l'ulteriore documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

3) invii **nello stesso termine** l'elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore precedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche se **non costituito (in tale ultima ipotesi l'invio va effettuato per posta ordinaria all'indirizzo di residenza in atti)**, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all'udienza fissata *ex art. 569 cod. proc. civ.* per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

7) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Si rammenta che l'esperto è autorizzato:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento. In casi del genere, l'esperto dovrà previamente compulsare la forza pubblica competente per territorio e, ottenuta da questa l'indicazione della data di disponibilità, preannunciare l'accesso al debitore o a qualunque occupante dei beni da stimare con idonea comunicazione scritta e preavviso di almeno dieci giorni, in analogia con quanto disposto dall'art. 608 cod. proc. civ., ma accedendo poi sui luoghi senza bisogno del ministero dell'ufficiale giudiziario.

Il consulente **non è, invece, autorizzato ad avvalersi di collaboratori** a spese della procedura: a tal fine deve farne specifica e motivata richiesta al giudice, che autorizzerà solo ove ne ravvisi la necessità concreta. Solo qualora il consulente sia autorizzato ad avvalersi di collaboratori il compenso di questi ultimi sarà riconosciuto quale spesa al momento della liquidazione del compenso;

**All'esperto, in forza del provvedimento di nomina, è attribuito un acconto di euro 500,00 posto a carico del creditore precedente, in mancanza di diversa specificazione contenuta nel decreto di nomina.**

Il provvedimento di liquidazione costituisce di per sé titolo esecutivo e consente all'esperto di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore. Ove, comunque, il precedente non dovesse provvedere al pagamento, il consulente farà immediata istanza al giudice, che assegnerà alla parte onerata termine

perentorio per il pagamento del dovuto, decorso inutilmente il quale sarà fissata udienza per l'estinzione del processo ai sensi dell'art. 630 c.p.c.;

Si rammenta, altresì, all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

**Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza ( [www.tribunaledicosenza.it](http://www.tribunaledicosenza.it)) nel box dedicato alle procedure esecutive – moduli per i professionisti (file denominato “istanza liquidazione ctu estimo – Goggiamani”). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.**

● In punto di liquidazione del compenso si precisa, su disposizione del giudice:

a) che i compensi saranno liquidati secondo i criteri di cui agli artt. 12 e 13 della Tabella allegata al D.M. GIUST. 30 maggio 2002: i predetti criteri, per espressa previsione dell'art. 29 del medesimo testo normativo, “sono comprensivi della relazione sui risultati dell'incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti”;

b) Il consulente, pertanto, potrà richiedere la liquidazione a vacanze (e cioè sulla base del tempo impiegato) solo per le attività NON ricomprese nel campo di applicazione degli artt. 12 e 13 DM 30 maggio 2002, che dovranno essere specificamente indicate nell'istanza di liquidazione con indicazione obiettiva del tempo occorso per l'espletamento (una vacanza equivale a due ore di tempo e non possono essere riconosciute più di quattro vacanze al giorno (art. 4 l. 319/1980);

c) rispetto all'attività di stima in senso stretto in favore del consulente, ai sensi dell'art. 161 disp att c.p.c. potrà essere riconosciuto prima della vendita degli immobili pignorati solo un acconto sull'onorario spettante ex art. 13 DM 30 maggio 2002, quantificato sulla base del valore di stima: poiché, tuttavia, il saldo dovrà essere liquidato sulla base del prezzo di vendita, fisiologicamente, di regola, di molto inferiore al prezzo di stima, esso sarà liquidato sulla base del prezzo di vendita quantificato dal CTU (al netto, cioè, di abbattimenti forfettari e detrazione di costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali), onde evitare che al CTU sia riconosciuto un acconto maggiore del compenso che gli spetterà all'esito della vendita;

d) il saldo spettante per l'attività di stima sarà, in ogni caso, liquidato al momento della vendita dell'immobile stimato e sarà posto a carico del creditore, che la indicherà come spesa privilegiata ex art. 2770 c.c. ai fini della predisposizione del piano di riparto da parte del delegato: in caso di estinzione prima della vendita, il saldo sarà quantificato sul prezzo dell'ultima vendita infruttuosa o, in mancanza, sul prezzo di stima, come sopra indicato;

e) nel caso di stima di più immobili, coerentemente agli insegnamenti della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass. Civ. 5608/2001; 7632/2006), l'onorario di cui all'art. 13 DM 30 maggio 2002 verrà calcolato nel modo che segue:

- nel caso di pignoramento di più immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, per definire le quali il consulente debba effettuare operazioni meramente ripetitive, l'importo stimato cui commisurare l'onorario coinciderà con quello derivante dalla valutazione cumulativa dell'intero compendio;

- in presenza di una pluralità di immobili tra loro differenti l'importo da assumere quale riferimento sarà quello corrispondente ad ogni singola valutazione di un bene o di un insieme di beni aventi autonome connotazioni, purché contenuto nel limite del massimo scaglione di euro 516.456,90.

f) le spese di cui il consulente domanda la rifusione dovranno essere adeguatamente documentate ai fini del rimborso;

g) quanto al rimborso chilometrico, esso sarà riconosciuto in presenza di spostamenti avvenuti in Comuni distanti almeno dieci chilometri da quello in cui si trova lo studio del professionista, per il

numero di accessi congruo in relazione all'entità del bene (che dovranno, in ogni caso, essere documentati da appositi verbali di sopralluogo) ed alla complessità delle operazioni. Le spese chilometriche, in particolare, dovranno essere comprovate mediante la produzione di certificato attestante la distanza chilometrica tra il luogo di ubicazione dello studio e quello (o quelli) ove sono ubicati gli immobili da periziare e di autocertificazione che dia conto delle date in cui per espletare l'incarico peritale è stato impiegato l'autoveicolo stesso. In presenza di tali presupposti, il rimborso chilometrico sarà quantificato secondo la formula  $0,4 * \text{numero chilometri percorsi}$ , come da modello di istanza di liquidazione disponibile sul sito internet del Tribunale.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al suindicato esperto, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

Cosenza, 26/11/2021



Il giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Mariarosaria Savaglio



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ALLEGATO N. 2

### Verbale di Sopralluogo



## VERBALE DI SOPRALLUOGO

\*\*\*

Il giorno 24 del mese di gennaio dell'anno 2022 alle ore 15:40, io

sottoscritto ing. Funaro Michele iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura 59/2021

R.G.E. promossa da BCC NPLS 2018 srl contro LENTO NATALE in conformità a quanto stabilito dal G. E. dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO

nell'udienza del 26 novembre 2021 presso il Tribunale di Cosenza, mi sono recato nel Comune di Luzzi (CS) alla Contrada Ferrari snc per dare inizio alle

operazioni peritali.

Sul posto oltre al sottoscritto è presente il signor Lento Natale in qualità di proprietario dell'immobile. Nel corso del sopralluogo si è proceduto alle verifiche dell'immobile mediante rilievo architettonico e foto aereo.

Alle ore 15:40 il sottoscritto ha chiuso le attività di sopralluogo

L. C. S.

Funaro Michele

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## ALLEGATO N. 3

Visura Catastale, Planimetria Catastale



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/11/2021

**Dati identificativi:** Comune di **LUZZI (E773) (CS)**

Foglio 17 Particella 518 Subalterno 1

**Classamento:**

Rendita: **Euro 247,90**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**

**Indirizzo:** CONTRADA FERRARI n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **173 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **170 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/07/2003 Pratica n. 323684 in atti dal 08/07/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 123574.1/2003)

> **Dati identificativi**

Comune di **LUZZI (E773) (CS)**

Foglio 17 Particella 518 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 03/09/2001 Pratica n. 263037 in atti dal 03/09/2001 COSTITUZIONE (n. 2783.1/2001)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **LUZZI (E773) (CS)**

Foglio 17 Particella 518

> **Indirizzo**

CONTRADA FERRARI n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/07/2003 Pratica n. 323684 in atti dal 08/07/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 123574.1/2003)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 247,90**  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2002  
Pratica n. 273373 in atti dal 03/09/2002 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 7101.1/2002)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)



> **Dati di superficie**

Totale: **173 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **170 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
31/08/2001, prot. n. 263037

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.**  
nato a 8  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva  
dall'atto 1)

1. Atto del 17/09/2001 Pubblico ufficiale VIGGIANI  
CARLO Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 56432 -  
DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 16467.1/2001  
Reparto PI di COSENZA in atti dal 26/09/2001



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MODULARIO  
F. rig. rend 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

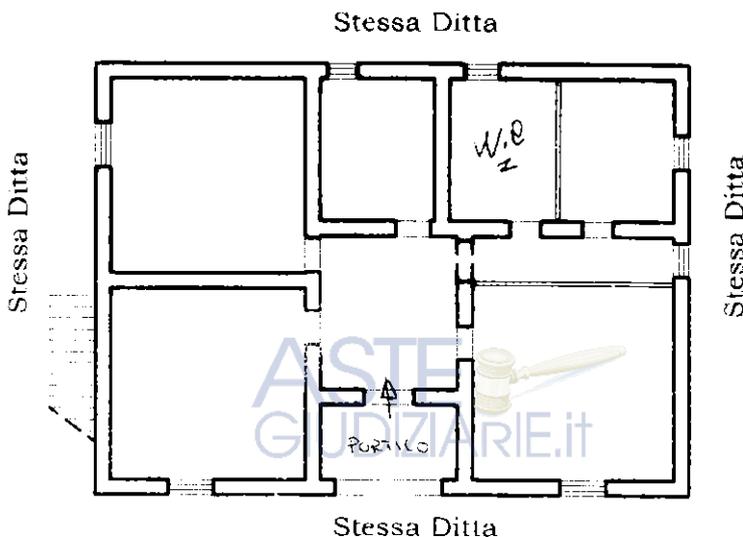
LIRE  
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di LUZZI via C/DA FERRARI civ. ....

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

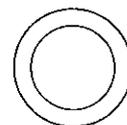
PIANO TERRA  
11-2-85



mapa 01  
Situazione al 20/01/2022 - Comune di LUZZI(E773) - < Foglio 17 - Particella 518 - Subalerno 1 >  
CONTRADA FERRARI n. SNC Piano T

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti  
Dichiarazione di N.C.   
Data presentazione: 31/08/2001 - Data: 20/01/2022 - n. T80304 - Richiedente: FNRMHL70A22D086W  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: PDF

Compilata dal GEOM. UMBERTO FERRARO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativo catastale: 11/001/001/001  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della provincia di COSENZA n. 2420



## ALLEGATO N. 4

Ispezione Ipotecaria



Direzione Provinciale di COSENZA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/12/2021 Ora 08:53:27  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CS 115741 del 2021  
Ricevuta di cassa n. 28739  
Ispezione n. CS 115743/3 del 2021  
Inizio ispezione 13/12/2021 08:53:19

Richiedente FUNARO MICHELE

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di LUZZI (CS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 17 - Particella 518 - Subalterno 1

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 10/12/2021

---

**Elenco immobili**

Comune di LUZZI (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 17 Particella 518 Subalterno 1

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2001 - Registro Particolare 16467 Registro Generale 20727  
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 56432 del 17/09/2001  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 01/02/2005 - Registro Particolare 2053 Registro Generale 5111  
Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 31514/10500 del 28/01/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 27/01/2011 - Registro Particolare 424 Registro Generale 2896  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 716/34 del 24/01/2011  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 12/05/2021 - Registro Particolare 9730 Registro Generale 12307  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 908 del 06/04/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



## ALLEGATO N. 5

Documentazione Comune di Luzzi (CS)



COMUNE DI LUZZI

(Prov. di Cosenza)

OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASA PER CIVILE  
ABITAZIONE.

LOCALITA': MURI

D I T T A: LENTO CESARE e PANCARO ANTONIETTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



V. n.º:  
IL SINDACO

RELAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

IL TECNICO E D.L.

Geom. Antonio LOPETRONE



*Antonio Lopetrone*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

COMUNE DI LUZZI  
Protocollo N. 0001759/2022 del 17/02/2022

## RELAZIONE

La presente accompagna il progetto per la costruzione di una casa per civile abitazione che dovrà sorgere alla località "MURI" del Comune di Iuzzi, sulla particella n° 161 del foglio di mappa n° 17.

Il terreno, di proprietà della ditta richiedente, ha una superficie complessiva di mq. 96760, ed è riportato in catasto al foglio di mappa n° 17, particelle n° 15/c-164-163-161-39-159.-

Il fabbricato è composto da n° 2 piani, ovvero da un appartamento per piano, il primo dei quali, sito al piano terra, è formato da n° 4 stanze cucina e bagno; il secondo, sito al piano primo, ha le stesse caratteristiche del primo e vi si accede mediante scala esterna.

Il volume del fabbricato è di mc. 1085 che all'indice delle 0,03, occupa una superficie di mq. 36.166 .

Attualmente, nel terreno, esistono due fabbricati di vecchia costruzione che occupano mc. 324 ad abitazione e mc. 364 a magazzino, stalla e fienile per una superficie di terreno di mq. 12.620.

L'opera è stata progettata in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

### DESCRIZIONI TECNICHE DEI LAVORI

- **FONDAZIONI:** il fabbricato sarà poggiato su fondazioni continue costituite tramite gette di calcestruzzo a q.li 2,50 di cemento per mc. d'impasto, con lo spessore di cm. 65.
- **VESPAGO:** la posa di pietrame a secco, disposta a mano, sotto massetto, consentirà l'aerazione di quest'ultimo, della muratura di fondazione e l'isolamento del terreno di posa.
- **MURATURA:** i muri principali previsti saranno realizzati in muratura di mattoni e blocchi quadrati pieni e malta cementizia a q.li 3,00, con lo spessore di cm. 45 e cm. 30 rispettivamente al piano terra e primo piano. Detti muri saranno resi solidali tra loro mediante ammersature agli innesti e agli incroci. Ciascun muro maestro sarà intersecato da altri muri trasversali ad esso ben ammersati, ad interasse non superiore a mt. 7,00.
- **SOLAI:** SARANNO DEL TIPO MISTO, in laterizi e c.a. con sovrastante soletta collaborante dello spessore di cm. 5.

- CORDOLI: E ARCHITRAVI: in corrispondenza del piano di posa dei selai saranno posti sulla muratura portante dei cordoli in cemento, armato con n° 4 ferri  $\varnothing$  16 e staffati ogni 25 cm. con ferro  $\varnothing$  6. Detti cordoli saranno della larghezza pari allo spessore dei muri e dell'altezza di cm. 23 e cm. 20 rispettivamente al piano terra e piano primo. Stessa armatura avranno le architravi di porte e finestre.
- COPERTURA: a due falde, con manto di tegole alla marsigliese, con grossa e piccola orditura in legname di castagno, disposta in modo da non risultare spingente.
- Nel fabbricato sono previsti gli impianti idrico, elettrico ed igienico sanitario.
- Data la mancanza di rete fognante le acque nere verranno convogliate in un pozzo nero del tipo prefabbricato.

Le rifiniture avranno carattere corrente, anche perché i lavori verranno eseguiti in economia.

Il fabbricato, come sopra descritto, per le sue caratteristiche tecniche si rimanda agli uniti disegni, oltre ad essere corrispondente a tutte le norme igienico-sanitarie, rispetta ampiamente i vincoli urbanistici e le prescrizioni di cui alle vigenti leggi per l'edilizia.

IL TECNICO

Geom. Antonio LOPETRONE



*Antonio Lopetrone*

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI LUZZI

(Prov. di Cosenza)

OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASA PER CIVILE  
ABITAZIONE.

LOCALITA': MURI

D I T T A: IENTO CESARE e PANCARO ANTONIETTA.

D I S E G N I

IL TECNICO E D.L.

Geom. Antonio LOPETRONE



*Antonio Lopetrone*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

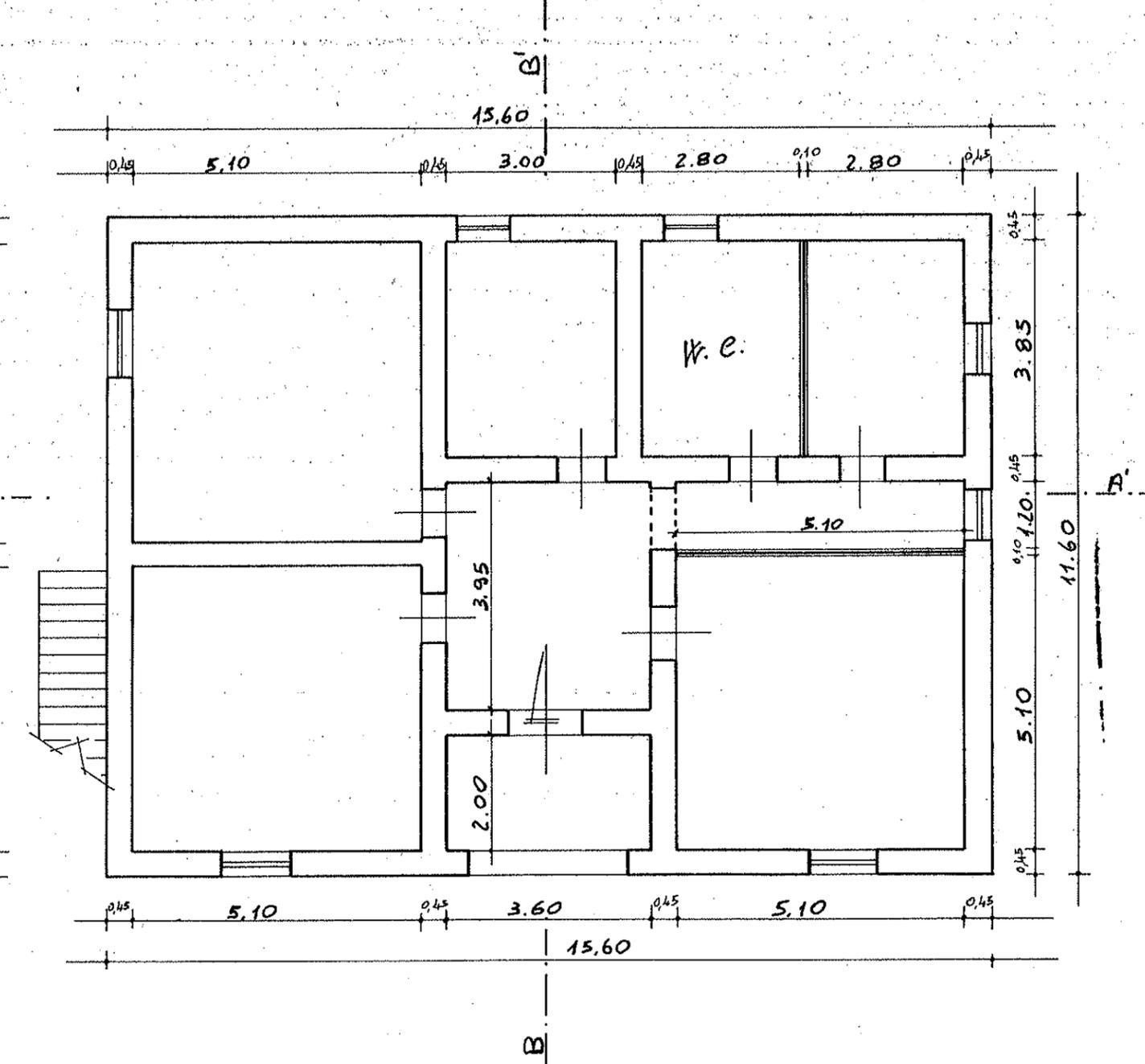
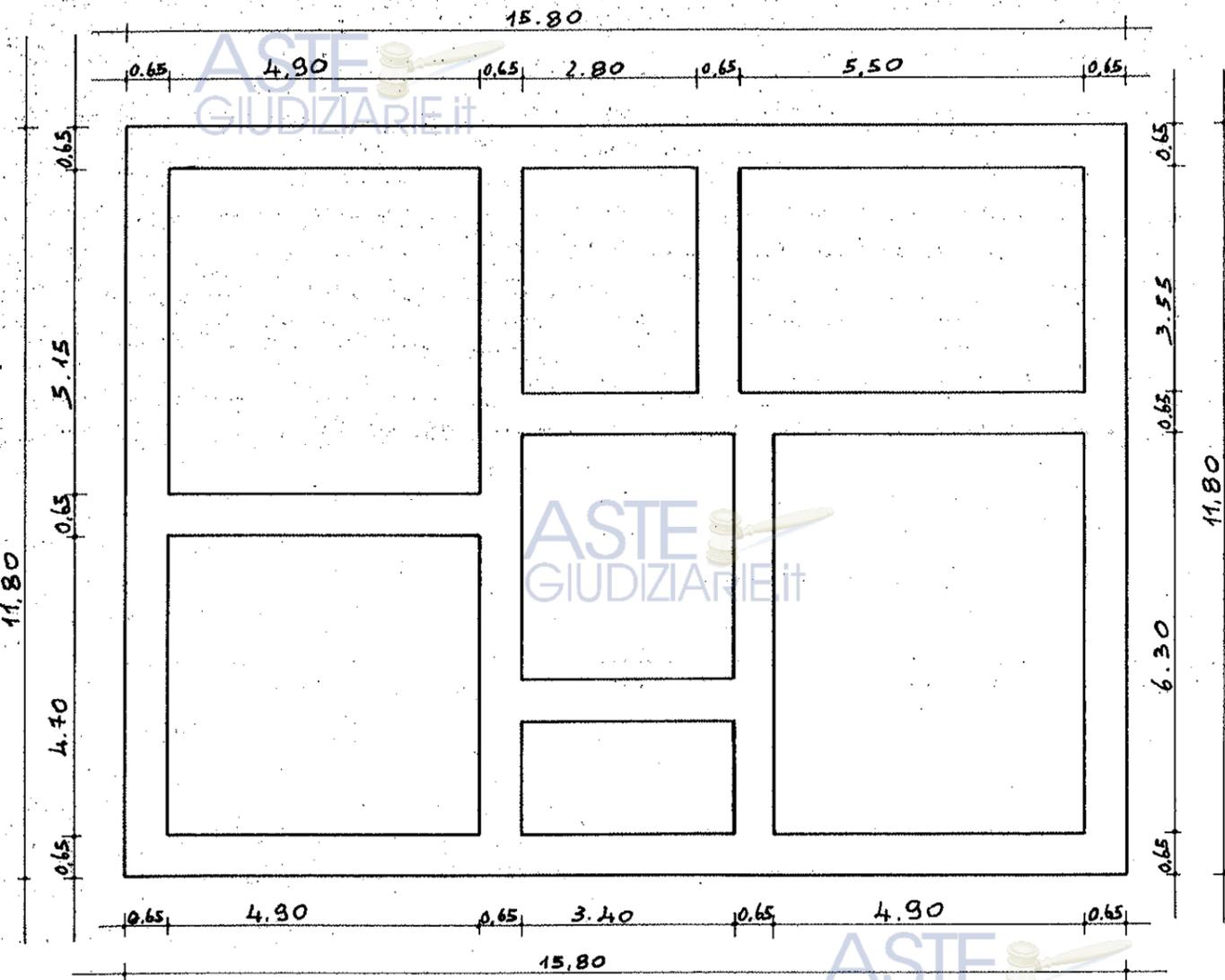
ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.IT  
PIANTA FONDAZIONI  
 SCALA 1:100

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
PIANTA PIANO TERRA  
 SCALA 1:100



Prof. N.

Pratica N. 14

BOLLO

# COMUNE DI LUZZI

87040 (PROVINCIA DI COSENZA)

## CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. **Tento Cesare e Pancaro Antonietta nati rispettiv.**  
nato a **Iuzzi e ad Aeri** il **14.03.33-1.1.1929** residente in **Iuzzi**  
Via **G/da Marti** N. .... ; tendente ad ottenere la concessione  
di eseguire in questo Comune (catasto foglio **17** mappale N. **61**)  
Via **G/da Marti** N. .... i lavori di:  
**Costruzione di una casa per civile abitazione**

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. **70** in data **22.10.1987**;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

**Visto il nulla-osta del genio civile al CS n°20106 del 1.2.1988;**  
Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli

obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 5) mediante: **concessione gratuita**

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione (art. 6) mediante: .....

### CONC EDE

IMP OSR 33001 E7731

Codice Fiscale

P 0 1 N NN T 29 L 4 1 AO 5 3 B

al Signor **Tento Cesare e Pancaro Antonietta**  
di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro

**23 MAR 1988**

pena la decadenza e ultimati entro

**29 MAR 1988**

se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, 5° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

**PRESCRIZIONI GENERALI**

- 1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e mananti di lanterna a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanzionati dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni contenute nella legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1034 sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;
- 12) - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché quelle penali di cui al successivo art. 17.

Il rifascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

**IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.**

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, unito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li

24 MAG.

UFFICIO TECNICO  
CANTIERE  
IL SINDACO

N. 1891 dal registro delle pubblicazioni

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente è stata pubblicata all'albo pretorio dal 25/5/89 al 10/6/89 e che nessun reclamo è stato presentato.

Il Segretario Comunale

Tra. R. ANICI - Paola (ca)



## ALLEGATO N. 6

Ricevute di ritorno Convocazione 1° Sopralluogo



www.posteapplicazione.it

DIZIONE 14/12/2021



DESTINATARIO

LENTO NATALE  
CONTRADA FERRARI, Luzzi 87040

04181

<input checked="" type="checkbox"/> Assente il 27 / 12 / 21 ore 12 00	<input type="checkbox"/> Indirizzo Errato
<input type="checkbox"/> Assente il ___ / ___ / ___ ore	<input type="checkbox"/> Sconosciuto al Civico
<input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Trasferito <input type="checkbox"/> Rifiutata

05/01/2022 10:10

Data e ora

*[Handwritten Signature]*  
Firma del ricevente  
LENTO V. EUGENIO (P. 16 W)

www.posteapplicazione.it



Bruzia Roccapli

LICENZA 2229/2013  
ING. FUNARO MICHELE  
VIALE G. MANCINI 150 Cosenza 87100



AR0022021000004181

DESTINATARIO	TIPOLOGIA	QUANTITA' - PESO	PREZZO
ELE 150 Cosenza 87100	Raccomandata AR	1 - 20 gr	4,00

DESTINATARIO  
LENTO NATALE  
CONTRADA FERRARI, Luzzi 87040

**Tribunale di Cosenza Procedura n. 59/2021 - BCC NPLS 2018 contro -  
Comunicazione 1 Sopralluogo e richiesta Acconto**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>

**A** [michele.funaro.a0054b@ingpec.eu](mailto:michele.funaro.a0054b@ingpec.eu) <michele.funaro.a0054b@ingpec.eu>

**Data** martedì 14 dicembre 2021 - 10:18

---

**Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 14/12/2021 alle ore 10:18:45 (+0100) il messaggio  
"Tribunale di Cosenza Procedura n. 59/2021 - BCC NPLS 2018 contro -  
Comunicazione 1 Sopralluogo e richiesta Acconto" proveniente da  
"michele.funaro.a0054b@ingpec.eu"

ed indirizzato a:  
domenicomassignani@pec.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec296.20211214101845.15919.359.1.63@pec.aruba.it

---

datichert.xml

smime.p7s



**Tribunale di Cosenza Procedura n. 59/2021 - BCC NPLS 2018 contro -  
Comunicazione 1 Sopralluogo e richiesta Acconto**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>  
**A** [michele.funaro.a0054b@ingpec.eu](mailto:michele.funaro.a0054b@ingpec.eu) <michele.funaro.a0054b@ingpec.eu>  
**Data** martedì 14 dicembre 2021 - 10:20

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 14/12/2021 alle ore 10:20:22 (+0100) il messaggio  
"Tribunale di Cosenza Procedura n. 59/2021 - BCC NPLS 2018 contro -  
Comunicazione 1 Sopralluogo e richiesta Acconto" proveniente da  
"michele.funaro.a0054b@ingpec.eu"  
ed indirizzato a "domenicomassignani@pec.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec296.20211214101845.15919.359.1.63@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s



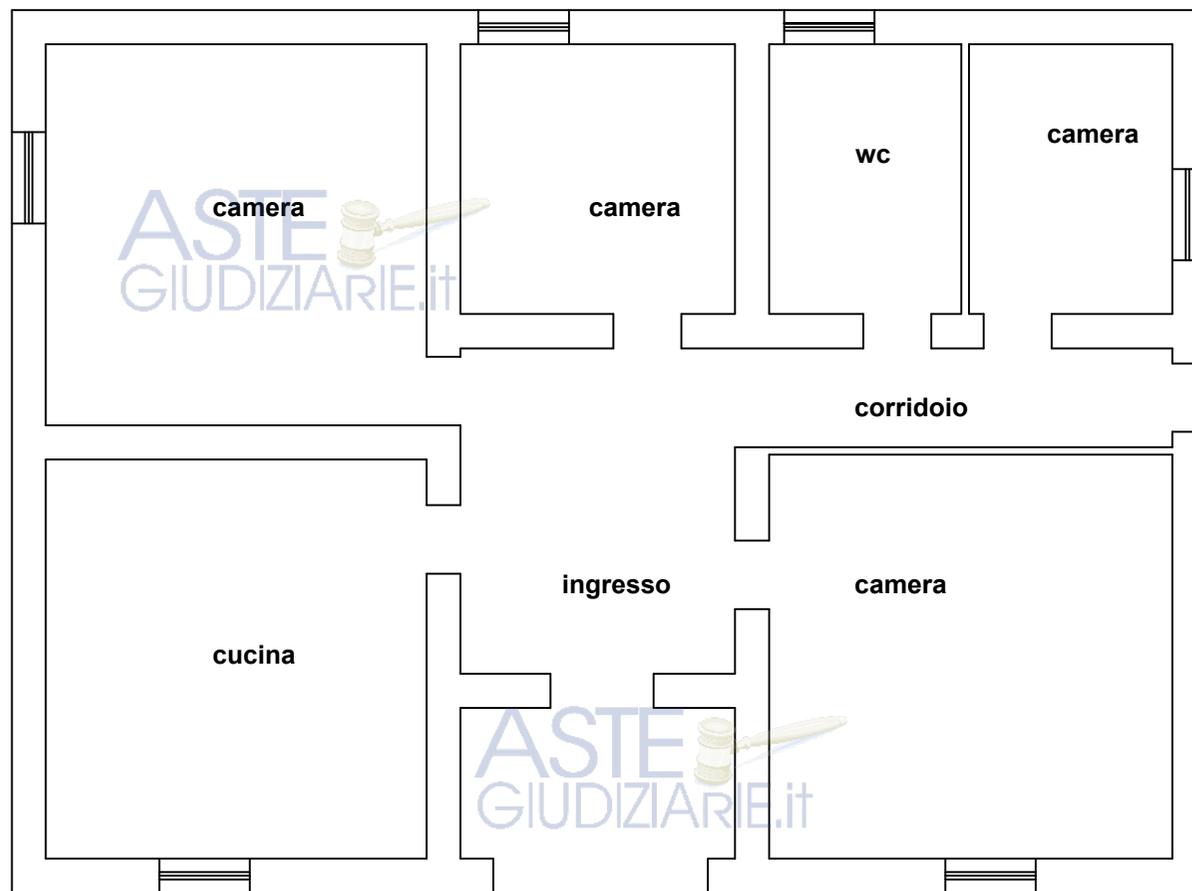


## ALLEGATO N. 7

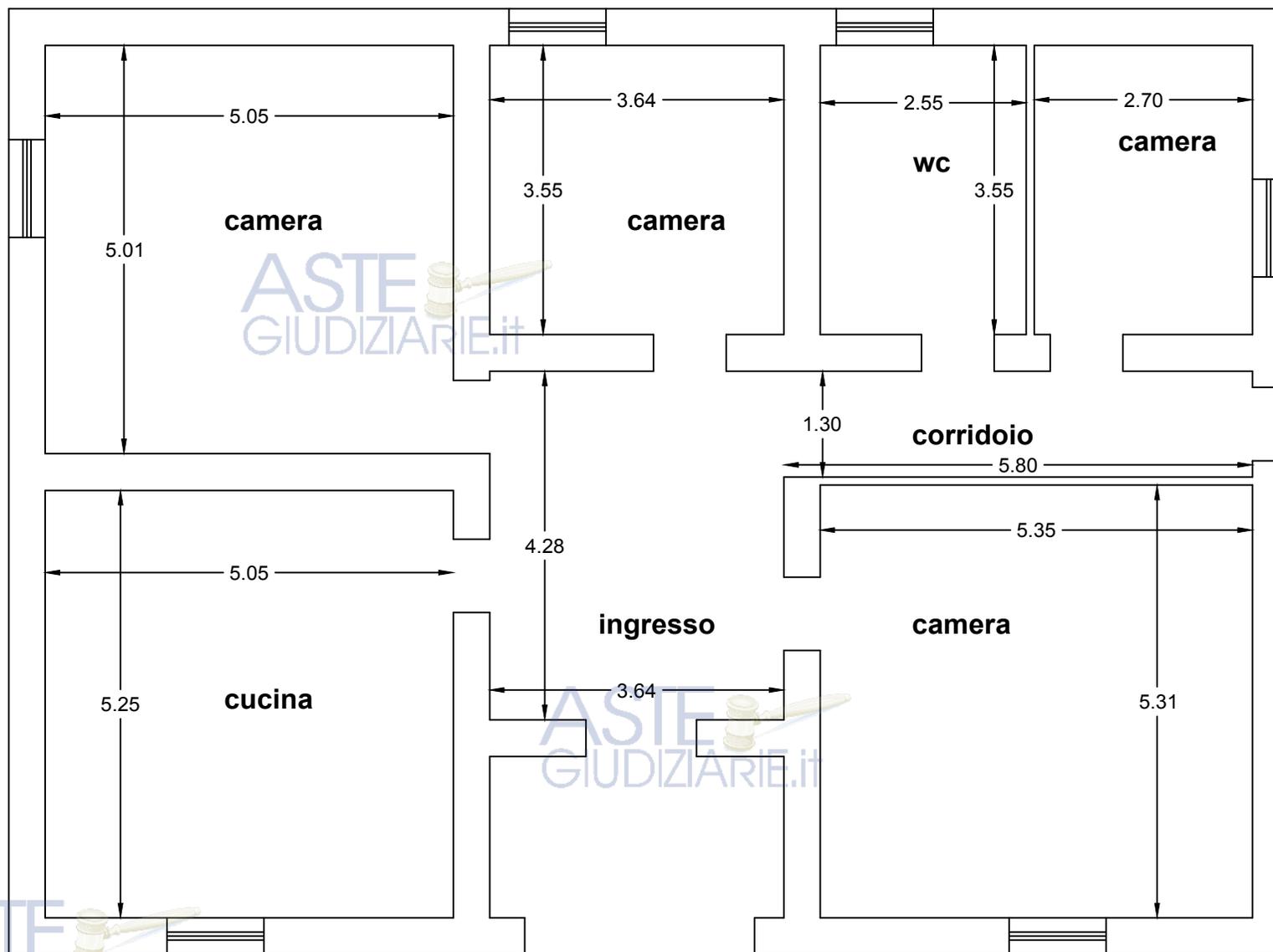
### Planimetria da Rilievo



PLANIMETRIA DA RILIEVO



PLANIMETRIA DA RILIEVO



Scala 1:100

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

**NORD** ←



## ALLEGATO N. 8

### Documentazione Fotografica





Foto n. 1 – Cucina



Foto n. 2 – Prospetto Ovest

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 3 – Prospetto Nord



Foto n. 4 – Prospetto Ovest



Foto n. 5 – Corridoio



Foto n. 6 – Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Foto n. 7 – Bagno



Foto n. 8 – Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 9 – Camera



Foto n. 10 – Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 11 – Camera



Foto n. 12 – Camera





Foto n. 13 – Ingresso



Foto n. 13 – Ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 14 – Cucina



Foto n. 15 – Prospetto Sud



Foto n. 16 – Porta realizzata nel corridoio al posto della finestra prevista in progetto



Foto n. 17 – Prospetto Ovest





Foto n. 18 – Prospetto Nord



Foto n. 19 – Prospetto Est



Foto n. 20 – Prospetto Est

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

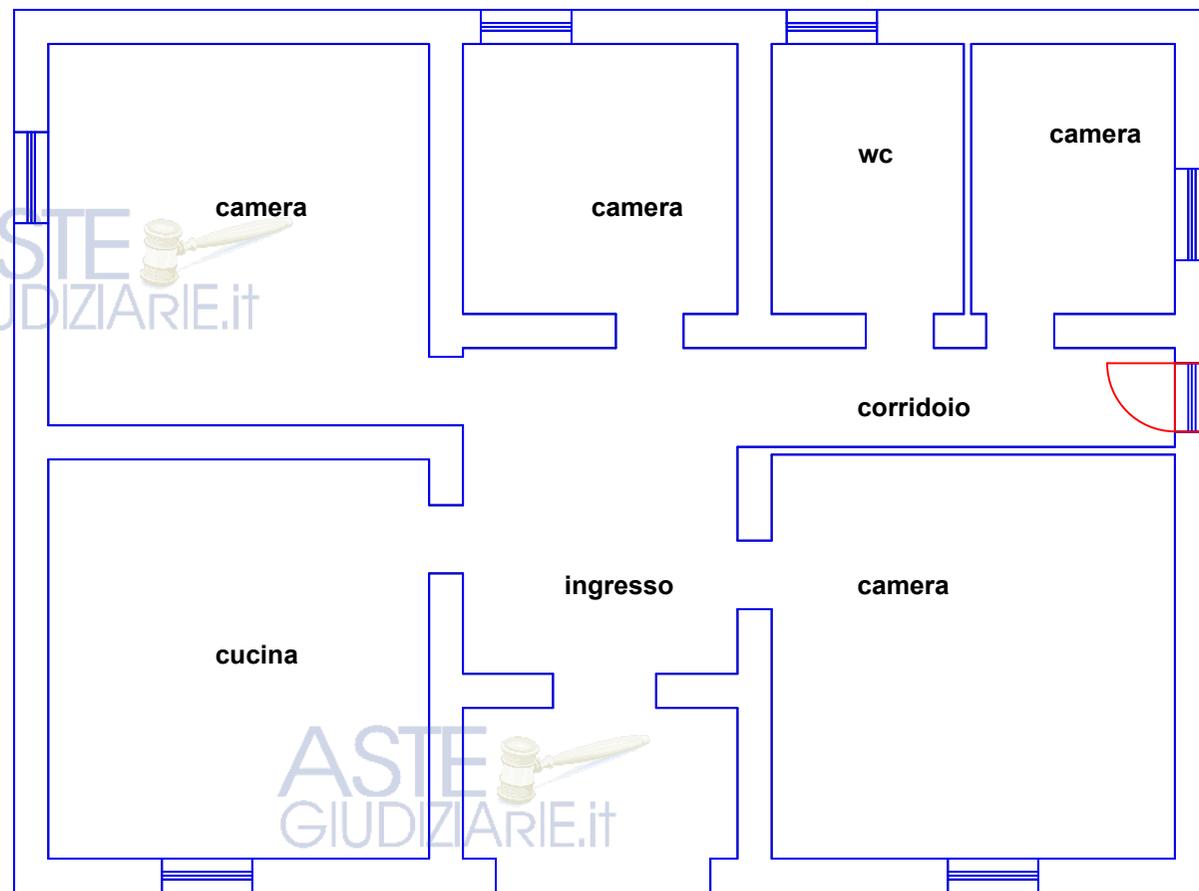
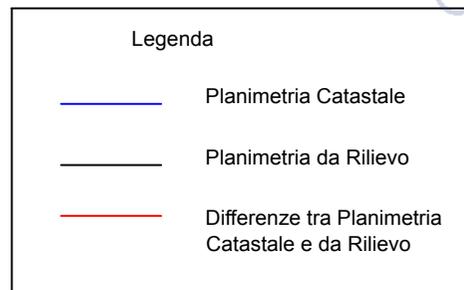
ASTE   
GIUDIZIARIE.it



## ALLEGATO N. 9

Sovrapposizione Planimetria Catastale e Planimetria di  
rilievo





Scala 1:100

**NORD** ←