

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott.ssa Giusi IANNI

PROCEDURA N° 121/2019 R.G.E.I.

promossa da

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
RELAZIONE

Udienza di rinvio:

Il C.T.U.

ing. Andrea Sijinardi



## INDICE

<b>1.</b>	<b>Premessa.</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2.</b>	<b>Sopralluogo.</b>	<b>pag. 6</b>
<b>3.</b>	<b>Risposte ai quesiti.</b>	<b>pag. 7</b>
	<b>Quesito n. 1</b>	<b>pag. 7</b>
	<b>Quesito n. 2</b>	<b>pag. 8</b>
	<b>Quesito n. 3</b>	<b>pag. 8</b>
	<b>Quesito n. 4</b>	<b>pag. 9</b>
	<b>Quesito n. 5</b>	<b>pag. 11</b>
	<b>Quesito n. 6</b>	<b>pag. 11</b>
	<b>Quesito n. 7</b>	<b>pag. 11</b>
	<b>Quesito n. 8</b>	<b>pag. 12</b>
	<b>Quesito n. 9</b>	<b>pag. 13</b>
	<b>Quesito n. 10</b>	<b>pag. 14</b>
	<b>Quesito n. 11</b>	<b>pag. 14</b>
	<b>Quesito n. 12</b>	<b>pag. 15</b>
	<b>Quesito n. 13</b>	<b>pag. 15</b>
	<b>Quesito n. 13 Bis</b>	<b>pag. 15</b>
	<b>Quesito n. 14</b>	<b>Pag. 16</b>
<b>4.</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>pag. 19</b>

## APPENDICE

<b>A</b>	Verbale di sopralluogo del 15.07.2020	<b>pag. 20</b>
<b>B</b>	Documentazione fotografica aerea del fabbricato	<b>pag. 26</b>
<b>B1</b>	Documentazione fotografica Immobile oggetto di stima	<b>pag. 28</b>
<b>C</b>	Rilievo del bene oggetto di stima	<b>pag. 34</b>
<b>D</b>	Richiesta di accesso agli atti per rilascio copia ispezioni ipotecarie	<b>pag. 36</b>



# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, **dott.ssa Giusi IANNI**, nell'udienza di prima comparizione del 31 Maggio 2020 ha conferito al sottoscritto Ingegnere **Andrea SIJINARDI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato -riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi la incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda **tutti** i beni pignorati, l'esperto ne informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo b) se l'incompletezza constatata riguarda **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, 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 dichiarazioni 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 riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno 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 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 della maggiore 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 si 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 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 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, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazione 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 comunale;
- 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 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;

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., si è recato presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio; Comune di Rende CS) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.



## 2. SOPRALLUOGO

Alle ore 9.30 del **giorno 15.07.2020**, il C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Rende CS) alla \ , sul posto era presente in qualità di proprietaria dell'immobile la quale da la piena disponibilità ad effettuare le operazioni di sopralluogo.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile oggetto di stima**), nonché, coadiuvato dalla propria collaboratrice, a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).

precisa che utilizza l'appartamento come domicilio e che si impegna tramite il suo legale a fornire copia del titolo di proprietà (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 15/07/2020**).



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

**Quesito n. 1:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato -riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento).Ove il tecnico ravvisi la incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda tutti i beni pignorati, l'esperto ne informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo b) se l'incompletezza constatata riguarda solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa ( dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella certificazione notarile presente nel fascicolo telematico sulla base della visura storica dell'immobile. (**Allegato "1" – Copia Certificazione notarile ventennale**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.





**Quesito n. 2:** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

A causa del Covid-19 il sottoscritto non ha potuto reperire informazioni in merito alle ispezioni ipotecarie in quanto sono state sospese le attività dell'ufficio preposto a causa della diffusione del virus. Si allega la richiesta dati effettuata a mezzo pec.

**(Appendice "D" – Richiesta accesso agli atti per rilascio copia ispezioni ipotecarie).**

**Quesito n. 3:** *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto ( a favore e contro ), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per il bene oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima questo è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) al:

- Foglio N. 29 Particella N. 9000 sub. 6, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, con rendita catastale pari a Euro 194,19 **(Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Rende (CS)).**



**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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, 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;

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI RENDE (CS)**

#### **➤ Appartamento, Foglio N. 29 particella N. 9000, Sub. 6**

##### **a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Rende (CS) alla contrada Cutura alla e non alla via Svizzera snc come indicato nei documenti allegati al fascicolo.

##### **b) Caratteristiche interne ed esterne**

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione aggregato ad altri fabbricati, con un'unica scala posta in posizione centrale senza ascensore.

L'intero fabbricato, che si innalza per tre piani fuori terra, risulta esternamente intonacato e tinteggiato di color bianco (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile oggetto di stima**).

L'appartamento è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo del bene oggetto di stima**): ingresso-disimpegno, tre camere di cui una adibita a camera da letto, un bagno e un secondo bagno adibito a ripostiglio posto nel vano scale e un piccolo balcone. Altezza pari a 3,00 m

Al momento del sopralluogo si presenta in cattive condizioni di manutenzione in particolare il solaio di calpestio presenta degli avvallamenti con evidenti segni di cedimenti. (**Appendice "C" – Rilievo del bene oggetto di stima**).

##### **c) Superfici calpestabili**

La superficie calpestable dell'appartamento è pari a **57** mq a cui si aggiungono **1,5** mq di balconi.



**d) Identificativi catastali**

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 29 del Comune di RENDE (CS) Particella N. 9000 sub. 6, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, con rendita catastale pari a Euro 194,19 (Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Rende (CS)).

**e) Confini**

L'appartamento confina a Nord con strada Comunale mentre sui restanti tre lati confina con altre proprietà.

**f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)**

Non vi sono spazi in comune.

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

**La struttura portante** dell'appartamento come per l'intero edificio è costituita da una muratura di mattoni pieni o pietrame.

**I solai** son in legno.

**Gli infissi interni** sono in legno.

**Gli infissi esterni** sono in alluminio con singolo vetro ad eccezione di quelli presenti nei locali bagno che invece sono in legno.

**I pavimenti** sono: in granigliato di cemento in tutti gli ambienti; per il balcone abbiamo la superficie in cemento liscio.

**Le pareti** sono tinteggiate di colore bianco.

**Gli impianti idrico ed elettrico** sono del tipo sottotraccia tradizionale con l'impianto idrico in normali condizioni di funzionalità mentre l'impianto elettrico come dichiarato dalla debitrice eseguita risulta predisposto ma non collegato al contatore in quanto assente.

**L'impianto di riscaldamento** come dichiarato dalla debitrice eseguita risulta assente.

**h) caratteristiche della zona**

L'immobile è distante circa 13 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 4 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile fa parte della periferia del Comune di Rende molto prossima all'università, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari, con presenza di attività commerciali quali supermercati, farmacie, ristoranti, infine luoghi di culto, ed attività produttive.

A 1 Km si trova la strada statale 107 Silana Crotonese che consente di spostarsi con molta facilità sia verso le zone di mare che di montagna.



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

Sono state rilevate difformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Al momento del sopralluogo la debitrice esecutata \_\_\_\_\_ ha precisato che l'immobile in oggetto risulta individuato alla via Spagna n. 142 e non alla via Svizzera snc come riportato sui documenti presenti in fascicolo.

**Quesito n. 6:** *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Dal raffronto della planimetria reperita presso l'Ufficio del territorio di Cosenza (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Rende (CS)**) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo del bene oggetto di stima**) non sono state constatate difformità.

**Quesito n. 7:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Rende (CS) l'area nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima ricade in zona di completamento B2/1 aree urbanizzate (**Allegato "4" – Estratto del Web GIS (Geoportale comunale) dal sito del Comune di Rende (CS)**).



**Quesito n. 8:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;*

Del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima non è stato trovato nulla presso gli archivi del Comune di Rende (CS). **(Allegato "3" – Dichiarazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Rende (CS) in riferimento alla richiesta di accesso agli atti).**



**Quesito n. 9:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno 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;*

Non è possibile suddividere l'immobile in lotti in quanto dispone di un unico accesso.

**Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.**

<b><u>IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI RENDE (CS)</u></b>	
<b><u>LOTTO N. 1</u></b>	Piena proprietà di un appartamento al piano primo composto da ingresso-disimpegno, tre camere di cui una con balcone un bagno e un secondo bagno adibito a ripostiglio posto nel vano scala condominiale. L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione in muratura portante sito alla contrada Cutura in via Spagna N.142 nel Comune di Rende (CS). Presenta superficie lorda pari a circa 81 mq e superficie calpestabile interna pari a circa 57 mq a cui si aggiungono 1,5 mq di balcone. Individuato catastalmente nel catasto fabbricato di detto comune al Foglio N. 29 del Comune di Rende (CS) Particella N. 9000 sub. 6, Zona Censuaria 1-, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani con reddito € 194,19.



**Quesito n. 10:** *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile 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 della maggiore 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 si 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.*

L'immobile non risulta pignorato pro quota.

**Quesito n. 11:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che 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 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, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura;*

In occasione del sopralluogo presso l'immobile effettuato il 15 Luglio 2020 la debitrice esecutata \_\_\_\_\_ ha dichiarato che lo stesso è di sua esclusiva proprietà e lo utilizza come domicilio.

Per quanto riguarda il titolo di proprietà la \_\_\_\_\_ ha dichiarato che non ha in suo possesso copia del titolo di proprietà dell'immobile.

Si era impegnata all'atto del sopralluogo di far pervenire al sottoscritto tramite il proprio legale copia del verbale di sopralluogo firmato e copia del titolo di proprietà dell'appartamento, ma alla data odierna il sottoscritto non ha ricevuto copie dei documenti.



**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 comunale;*

Per come dichiarato c l'immobile non è occupato da coniugi separati o da ex coniugi.

**Quesito n. 13:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali (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 ricerche effettuate l'area dove ricade l'immobile oggetto di stima è soggetto a vincoli Beni culturali e paesaggistici art.142 comma 1c (Allegato "4" – Estratto del Web GIS (Geoportale comunale) dal sito del Comune di Rende (CS)).

**Quesito n. 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;*

Per come dichiarato in occasione del sopralluogo non è stato nominato alcun amministratore di condominio e il fabbricato viene gestito in forma privata dai singoli condomini e che per la gestione del condominio mensilmente versa una somma che varia dai 30 ai 50 euro e che si impegna a comunicarmi a mezzo email se ci sono ulteriori somme da versare. evidenzia che il condomine del piano terra l'ha citata per un risarcimento danni a causa di infiltrazioni d'acqua e si impegna a fornirmi la documentazione al riguardo con l'importo dei danni arrecati. Ma alla data odierna il sottoscritto non ha ricevuto copie dei documenti.





**Quesito n. 14:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

### **CRITERIO DI STIMA**

#### **Per la valutazione dell'immobile:**

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.



### VALUTAZIONE IMMOBILE

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi, i terrazzi ed il locale deposito come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

<b>PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)</b>	<b>COEFFICIENTE RIDUTTIVO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)</b>
Superficie coperta 1° piano	81	1.00	81
Balconi fino a 25 mq	1.5	0.30	0.45
<b>Superficie commerciale equivalente totale (mq)</b>			<b>81,45</b>

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

<b>P. U. MIN (€/MQ)</b>	<b>P. U. MEDIO (€/MQ)</b>	<b>P. U. MAX (€/MQ)</b>
<b>1.000,00</b>	<b>1.175,00</b>	<b>1.350,00</b>

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore minimo visto la situazione in cui si trova l'immobile, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. minimo (€/mq)} &= \\ &= 81,45 \text{ (mq)} \times 1.000,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 81.450,00 \end{aligned}$$



Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 69.232,50

*In cifra tonda:*

**LOTTO N. 1 = € 69.000,00**



## 4. CONCLUSIONI

Durante lo svolgimento della presente relazione di stima il sottoscritto non ha potuto reperire:

- Informazioni in merito alla pratica edilizia ed in particolare agli elaborati grafici del progetto in quanto non disponibili presso l'ufficio Tecnico del Comune di Rende.
- Le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio in quanto l'ufficio competente a causa del Covid-19 è rimasto chiuso al pubblico.

Si allegano le richieste di accesso agli atti fatte presso gli Uffici competenti.

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ effettuazione di visure e ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS);
- ❖ risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ stima del valore,

ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione completa di allegati.

Cosenza lì, \_\_\_\_\_

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Andrea Sijinardi**



# **APPENDICE**

**“A”**

**Verbale di sopralluogo del 15/07/2020**



Tribunale Civile di Cosenza  
Esecuzione Judiziale n. 121/2019  
Promessa da  
Banca Monte dei Paschi di Siena Spa  
Contro

S. S. S.

Giudice delegato D. Ssa Giusi Ianni  
CTU ex Andrea Sijimordi  
Verba di Sapalunga

Giun 6

L'ans 2020 il giorno quindici del  
mese di luglio il sottoscritto ex  
Andrea Sijimordi, nominato consulente  
tecnico d'ufficio per la procedura in  
oggetto conformemente alle convocazioni  
trasmesse all'interessato e messo  
in esecuzione alle ore 9:30 n. è  
venuto, unitamente alla propria collaboratrice  
ex Stefania Neri nel Comune di Ronde  
alla Via Spagna contrada Cutura  
e non via Svizzera come indicato  
nei documenti allegati al fascicolo.  
Sul posto è presente la signora

la quale da piena disponibilità  
pag. 1/4



per il sopralluogo. Il sottoscritto inizia  
il sopralluogo rilevando preliminarmente  
le caratteristiche architettoniche e di  
finiture del fabbricato di cui fa parte  
l'appartamento oggetto di stima nonché  
lo stato di luoghi ove l'immobile è  
inserito. L'immobile è posto al piano  
primo di un fabbricato per civile abitazione.  
All'interno dell'appartamento il sottoscritto  
è in compagnia dell'ing. Stefania Meli  
visione visiva viene provvedendo al rilievo  
degli stessi come da planimetria riportata  
su separato foglio. Rilievo lo stato di  
manutenzione dell'appartamento provvedendo  
altresì ad effettuare adeguata documentazione  
fotografica. L'appartamento si presenta  
in cattive condizioni di manutenzione  
in particolare il solaio di calpestio  
presenta degli avvolgimenti con evidenti  
segni di cedimenti. Gli infissi sono  
in alluminio con vetri singoli ad  
eccezione di quelli presenti nei locali  
bagno che invece sono in legno. Gli  
infissi interni sono in legno.  
L'impianto elettrico come descritto

pag 2/4







Valutar gli elementi raccolti in  
separate note, avendo completato  
le operazioni di spollungo e rilievo  
dell'appartamento alle 10:15 precise  
e dare lettura del presente verbale ai  
presenti. C.E.S.

Revisi di 15.07.2020

Andrea Sijinardi  
Sijinardi

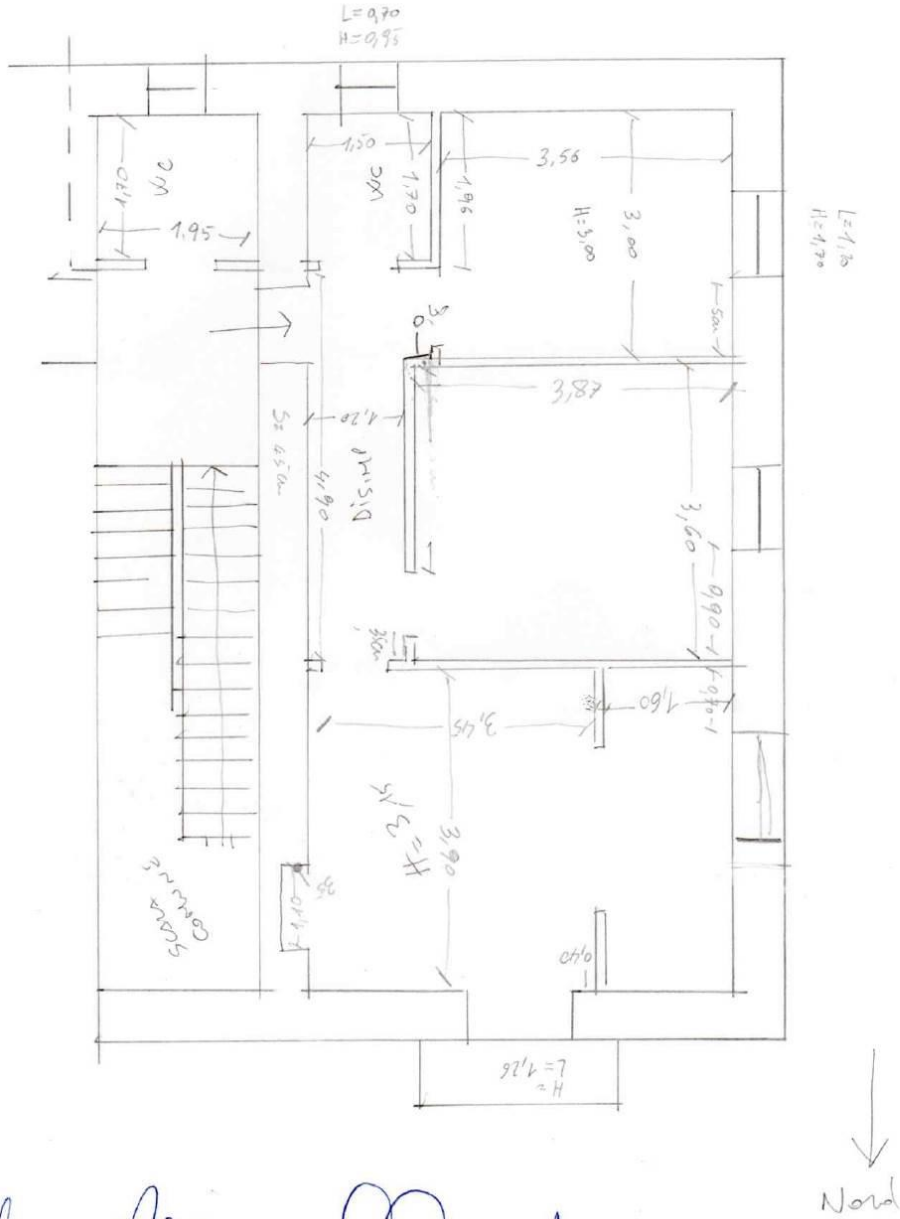
precise di  
firmare il presente verbale solo  
dopo averlo fatto leggere al suo  
avvocato, e di unirmi e  
medas per:

ANDREA.SIJINARDI.D89614@INGPEC.EU

pag 4/4



PIANO PRIMO  
F. 29. P. 9000 sub 6



*Stefano...* *Andrea...*



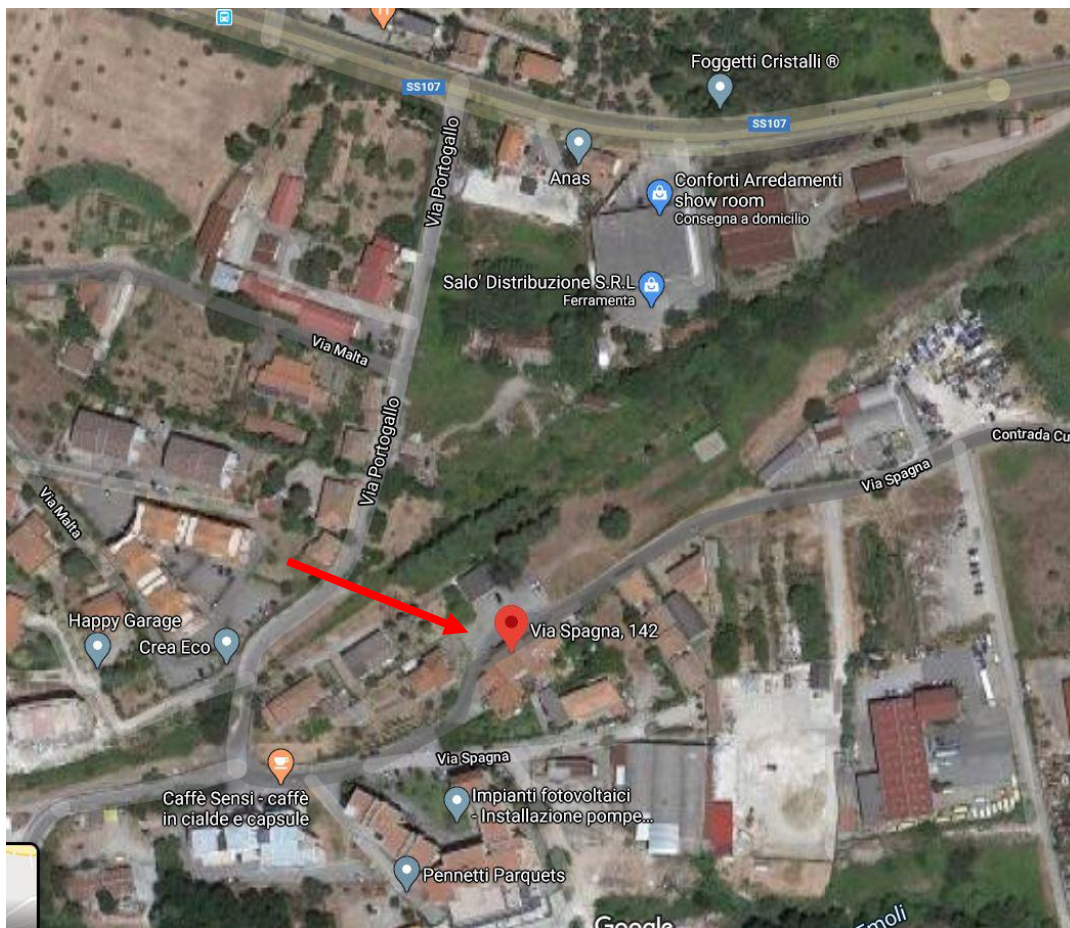
# **APPENDICE**

## **“B”**

### **Documentazione fotografica aerea del fabbricato**







# **APPENDICE**

## **“B1”**

**Documentazione fotografica immobile oggetto di stima**







Foto N.1: Prospetto fabbricato lato Nord con ingresso.



Foto N.2: Ingresso Appartamento con vano scala comune





Foto NN.3,4: Disimpegno con bagno





Foto N.5: Camera 1



Foto N.5: Camera 2





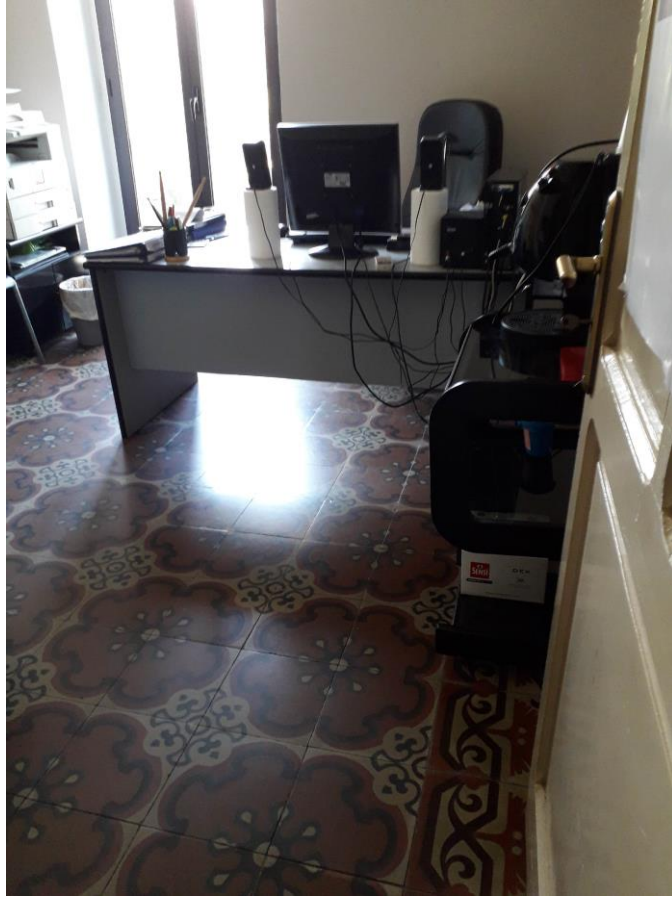


Foto NN.6,7: Camera 3 con balcone





Foto NN.8,9: Bagno esterno adibito a ripostiglio con accesso dal vano scala comune



# APPENDICE

## “C”

### Rilievo del bene oggetto di stima

- **Pianta Appartamento in scala 1:100**  
( Foglio N. 29 Particella N. 9000 Sub. 6 )

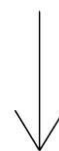
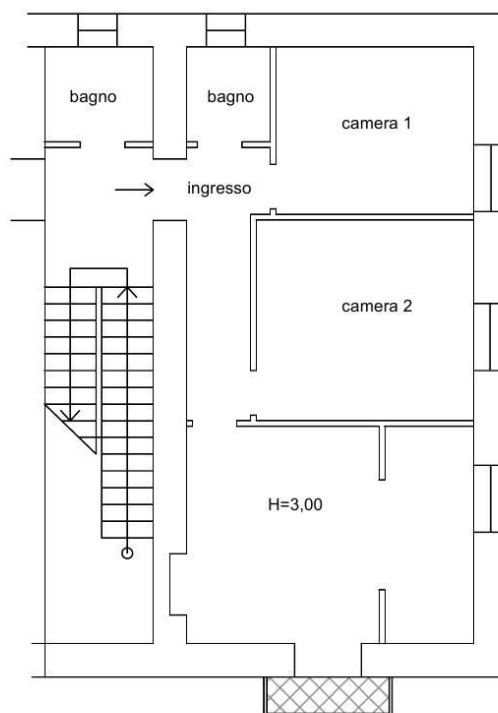


COMUNE DI RENDE (CS)

FOGLIO 29 P.LLA 9000 SUB. 6

PIANO PRIMO

SCALA 1:100



NORD



# **APPENDICE**

## **“D”**

### **Richiesta di accesso agli atti per rilascio ispezioni ipotecarie**





10/8/2020 [https://webmail.ingpec.eu/you/orig/n/printMsg.htm?\\_v\\_=-v42u59\\_20200805\\_1200&ontid=&order=SUSCT1guSW52aWFOVQ==&msgid=240&body=0](https://webmail.ingpec.eu/you/orig/n/printMsg.htm?_v_=-v42u59_20200805_1200&ontid=&order=SUSCT1guSW52aWFOVQ==&msgid=240&body=0)

Da "andrea.sujinardi.d89614" <andrea.sujinardi.d89614@ingpec.eu>

A "dp.cosenza.upicosenza@agenziaentrare.it" <dp.cosenza.upicosenza@agenziaentrare.it>

Data sabato 6 giugno 2020 - 11:31

**richiesta ispezione ipotecaria immobile per CTU\_proc\_121\_2019**

Buongiorno,

Con la presente si chiede ispezione ipotecaria dell'immobile sito in Rende (CS) identificato in catasto al foglio 29 particella 9000 sub. 6.

L'immobile risulta di proprietà della sig.ra TRIPODI Maria Daniela  
Procedura esecutiva n 121\_2019\_RGEI

Distinti saluti

Il du ing. Andrea SUJINARDI

**Allegato(1)**

richiesta ispezione \_ipotecaria\_proc\_121\_2019\_signed.pdf (402 KB)

3\_278085255.pdf (464 KB)

4\_ACCETTAZIONE INCARICO\_signed.pdf (608 KB)

5\_carta di identita Andrea.pdf (379 KB)

[https://webmail.ingpec.eu/you/orig/n/printMsg.htm?\\_v\\_=-v42u59\\_20200805\\_1200&ontid=&order=SUSCT1guSW52aWFOVQ==&msgid=240&body=0](https://webmail.ingpec.eu/you/orig/n/printMsg.htm?_v_=-v42u59_20200805_1200&ontid=&order=SUSCT1guSW52aWFOVQ==&msgid=240&body=0)

1/1

