

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE PRIMA CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott.ssa GIUSI IANNI**

*Consulenza tecnica d'ufficio - Procedura numero:  
141/2000*

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

*CONTRO*

[REDACTED]

*Consulenza Tecnica d'Ufficio*

**BISIGNANO, SETTEMBRE 2019**

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
**ING. LUCIO STAFFA**  
  


## INDICE

Premessa.....	pag. 1
Risposte ai quesiti .....	pag. 4

### Premessa

Il sottoscritto Ing. Lucio Staffa, [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 3917, nominato Esperto Stimatore in data 17/04/2019 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giusi Ianni per la procedura n° 141/2000 R.G.E., ha proceduto all'incarico di stima dei beni pignorati.

In occasione del giuramento, sono stati posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

**Quesito 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 ed 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 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). 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";*

**Quesito 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)";*

**Quesito 3)** *"acquisisca, ove non depositare, 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";*

**Quesito 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrico); 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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città";*

**Quesito 5)** *"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interne, dati catastali e confini) con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità) se i dati indicato in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione: b) se i dati indicati in pignoramento son erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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";*

**Quesito 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";*

**Quesito 7)** *"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";*

**Quesito 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 istanza 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";*

**Quesito 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";*

**Quesito 10)** *"dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art., 577 cod. proc. civ. dall'art, 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078: fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa";*

**Quesito 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 del titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene";

**Quesito 12)** "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale";

**Quesito 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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";

**Quesito 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";

**Quesito 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 anziché sul valore catastale 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";

**Quesito 15)** "riporti in apposite foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, indicando 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 prezzo base".

### **Risposte ai quesiti**

**Quesito 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 ed 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 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). 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";**

Lo scrivente Ctu ha provveduto, in prima istanza, ad analizzare e verificare i beni pignorati nella Procedura Esecutiva 141/2000 (creditore procedente: *Banca Monte dei Paschi di Siena Spa* - debitore: [REDACTED]).

La documentazione verificata di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Proc. Civile, risulta idonea e completa ed è stata verificata anche per il tramite dei certificati di iscrizioni e trascrizioni nel ventennio che sono stati effettuati dal sottoscritto Ctu (Allegati 10.....19).

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare presente negli atti di causa depositata in cancelleria in data del 24/07/2000 e nella relativa trascrizione del 25/07/2000, vengono sottoposti a pignoramento le seguenti *unità immobiliari site in comune di Cosenza*:

- ***Catasto Urbano Fabbricati - Comune di Cosenza - foglio 7 - particella 497 sub 10***

**Così descritte (nell'Atto di Pignoramento Immobiliare):**

***"Quota di 1/4 della nuda proprietà su appartamento sito in Cosenza, via Lazio, di vani 6,5, distinta nel N.C.E.U. al foglio 7, particella n. 497, sub. 10"***

Tale pignoramento immobiliare risulta essere *trascritto in data 25/07/2000*: Registro Particolare 11060, Registro Generale 14979, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio 1912 del 08/07/2000, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (Allegato 14):

- *in favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, Codice fiscale 00884060526, con sede in Siena - per il diritto di Nuda Proprietà - per la quota di 1/4*

- *in danno di* [REDACTED]

***Y) - per la quota di 1/4 - per il diritto di Nuda Proprietà.***

**Provenienza dell'unità immobiliare sita in nel Comune di Cosenza (CS), censita al N.C.E.U.: foglio 7, particella n. 497, sub. 10"**

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto e supportate anche dalla documentazione ipotecaria e catastale presente in atti, lo scrivente CTU ha riscontrato che per l'unità immobiliare sita nel Comune di Cosenza (CS) oggetto del pignoramento, il debitore signor [REDACTED] - era titolare, alla data del pignoramento, della quota di 1/4 - del diritto di Nuda Proprietà.

- Il diritto di **Nuda Proprietà per la quota di 1/4**, era pervenuto al debitore [REDACTED] a seguito di atto di "donazione della nuda proprietà con la riserva dell'usufrutto" a firma del Notaio Fabio Posteraro del 13.03.1991, trascritto l'11/04/1991 - R.P. 7308 R. G.8468 - Repertorio 20175 del 13/03/1991 (allegato 9).
- Il diritto di piena Proprietà, era pervenuta ai genitori del debitore [REDACTED] con atto rogato in forma pubblica amministrativa in data 13 febbraio 1985, Repertorio numero 4551, trascritto il 13 marzo 1985 ai numeri 5588 R.G. e 105851 R.P., da parte Dell'istituto Autonomo per le Case Popolari di Cosenza;
- Tale unità immobiliare era stata trasferita all'Istituto Autonomo per le Case Popolare della Provincia di Cosenza, dalla "Gescal Case per Lavoratori Gescal" con sede in Roma, con delibera approvata nella seduta numero 28 del 25 ottobre 1974 dal Comitato Gescal, trascritta il 5 gennaio 1977 ai numeri 90 R.G. e 124437 R.P..

Occorre precisare che il debitore [REDACTED] **deceduto** [REDACTED] ed è stata presentata dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza, Trascrizione del 12/09/2008 - Registro Particolare 24786 Registro Generale 32860 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - Repertorio 306/2008 del 20/02/2008 *atto per causa di morte - certificato di denunciata successione a favore della moglie [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/4 (un quarto)* (allegato 18).

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni della trascrizione della dichiarazione di successione (allegato 18), viene specificato che "eredita' devoluta per legge [REDACTED] - coniuge n.b. [REDACTED] - figli hanno rinunciato all'eredita' con atto reg.to il 8/11/2007 n. 2849".

Come si può notare è evidente che, per lo meno nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione, vi sia un errore in quanto è stata indicata come quota devoluta la piena proprietà anziché la nuda proprietà. Tale errore è confermato dalla mancata voltura in quanto, se si visiona la visura catastale (allegato 5), non appare il nominativo della signora [REDACTED]

Occorre precisare che anche il signor [REDACTED] (Usufruttuario per 1/2) è deceduto il [REDACTED] ed il signor [REDACTED] (nudo proprietario per 1/4) è deceduto [REDACTED]

**Quesito 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)";**

Sulla base delle ispezioni ipotecarie, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti l'unità immobiliare pignorata:

➤ **Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cosenza (CS), censita al N.C.E.U.: foglio 7, particella n. 497, sub. 10"**

1. **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo - Iscrizione del 31/07/1999 -  
Registro Particolare 3026 Registro Generale 15833  
Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Cosenza - Repertorio 52/99 del 22/03/1999  
(Allegato 12);
2. **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo - Iscrizione del 06/12/1999 -  
Registro Particolare 4616 Registro Generale 25338  
Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio 2297/99 del 11/06/1999  
(Allegato 13);
3. **Verbale di pignoramento immobili**: Trascrizione del 25/07/2000 - Registro Particolare  
11060 Registro Generale 14979  
- Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio 1912 del 08/07/2000  
Atto Esecutivo o Cautelare - verbale di pignoramento immobili (allegato 14);  
- in favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, Codice fiscale 00884060526, con  
sede in Siena - per il diritto di Nuda Proprietà - per la quota di 1/4  
- in danno di: [REDACTED]  
[REDACTED] - per la quota di 1/4 - per il diritto di Nuda Proprietà (Allegato 14).
4. **Verbale di pignoramento immobili**: Trascrizione del 10/09/2003 - Registro Particolare  
16968 Registro Generale 22708 Pubblico ufficiale ufficiale giudiziario repertorio

2430 del 02/08/2003 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili  
(allegato 15)

- in favore di: **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.**, Codice fiscale  
92034880523, con sede in Siena - per il diritto di Nuda Proprietà - per la quota di  
1/4

- in danno di: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 - per il diritto di Nuda Proprietà.

5. Verbale di pignoramento immobili: Trascrizione del 11/03/2005 - Registro  
Particolare 5341 Registro Generale 9597  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 17 del 12/01/2005  
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (allegato 16)

- in favore di: **Ulisse 2 S.P.A.**, Codice fiscale 13039940152, con sede in Siena - per il  
diritto di Nuda Proprietà - per la quota di 1/4

- in danno di: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 - per il diritto di Nuda Proprietà.

6. Ipoteca LEGALE derivante da a norma ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 -

Registro Particolare 10191 Registro Generale 25341  
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 17484/34 del 28/06/2005  
(Allegato 17);

- in favore di: **E.T.R. S.P.A.**, Codice fiscale 12158250154, con sede in Cosenza - per il  
diritto di Proprietà - per la quota di 2500/10000

- in danno di: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di Proprietà - per la quota di 2500/10000.

7. **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE TRASCRIZIONE** del  
12/09/2008 - Registro Particolare 24786 Registro Generale 32860  
Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 306/2008 del 20/02/2008  
Atto Per Causa Di Morte -

- a favore della moglie [REDACTED] per  
la piena proprietà della quota di 1/4 (un quarto) (allegato 18).



Nella Sezione D - Ulteriori informazioni della trascrizione della dichiarazione di successione (allegato 17), viene specificato che "eredita' devoluta per legge [redacted] - coniuge n.b. [redacted] figli hanno rinunciato all'eredita' con atto reg.to il 8/11/2007 n. 2849"

8. **Ipoteca LEGALE** derivante da a norma ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 -  
ISCRIZIONE del 28/02/2011 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 6184  
Pubblico ufficiale Equitalia Etr S.P.A. Repertorio 1788/34 del 23/02/2011  
(Allegato 19);
- in favore di: **Equitalia E.T.R. S.P.A., Codice fiscale 12158250154, con sede in Cosenza - per il diritto di Proprietà - per la quota di 2500/10000**
  - in danno: **della moglie [redacted] per la per il diritto di Proprietà - per la quota di 2500/10000.**

**Quesito 3) "acquisisca, ove non depositare, 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";**

E' stato acquisto presso l'Agenzia delle entrate l'estratto di mappa (Allegato 4).

Non essendo presenti terreni all'interno dei beni pignorati, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario.

**Quesito 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrico); 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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città";**

**LOTTO UNICO:** *Unità immobiliare per civile abitazione posta al quinto piano (sesto piano fuori terra) di un edificio per civile abitazione, alla via Stanislao Amato n. 4 del Comune di Cosenza (CS), censita al N.C.E.U. al foglio 7, mappale numero 497, sub. 10, con annesso locale cantina posto al piano terra.*

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO UNICO**, sono i seguenti:

- Comune di: **Cosenza (CS)**
- Foglio: **7**
- Particella: **497**
- sub **10: PIANO 5-T**
- CATEGORIA: **A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
- indirizzo: *VIA LAZIO n. 22C n. 22E (attualmente Stanislao Amato n. 4).*

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è stata visionata dal sottoscritto durante il sopralluogo avvenuto in data 11/06/2019 (Allegato 3), alla presenza del signor [REDACTED] fratello del debitore.

Durante tale sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento posto al quinto, nonché del locale cantina posto al piano terra, di cui si restituisce rilievo planimetrico (Allegato 7).

Trattasi di un appartamento posto al quinto piano, posizionato nel centro di Cosenza, mentre il locale cantina si trova al piano terra.

Sia l'appartamento che il locale cantina, sono accessibili per il tramite del portone principale posto su via Stanislao Amato al numero civico 4. Inoltre i condomini hanno anche un accesso carrabile dalla Via Lazio che consente di entrare nella corte condominiale dove all'unità abitativa in questione spetta un parcheggio: In tale area è posizionato un ulteriore portone d'ingresso che consente l'accesso all'immobile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in questione è stato costruito negli anni 60, si affaccia sulla via pubblica in una zona a forte sviluppo urbanistico e commerciale. Per mezzo del corpo scala, e dell'ascensore si può accedere al piano quinto dove si trova l'appartamento, mentre la cantina è direttamente accessibile dal piano terra.

L'unità immobiliare in questione, presenta un'ottima ubicazione in quanto situata nel centro di Cosenza, nelle immediate vicinanze sono presenti diverse attività commerciali, farmacie,

parafarmacie, negozi, centri commerciali, alberghi, nonché uffici pubblici che forniscono i giusti servizi ai residenti.

Per quanto concerne i collegamenti, si fa presente che la zona dove ricade l'unità immobiliare è posta nelle vicinanze della stazione dei treni di Cosenza, dello svincolo autostradale di Cosenza Sud, a poche centinaia di metri dal tribunale di Cosenza.

Nelle vicinanze i collegamenti con i mezzi pubblici sono garantiti con diverse fermate e corse che permettono di raggiungere facilmente le diverse zone della città nonché l'Università degli studi della Calabria.

Come già detto, l'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio a più piani fuori terra: per quanto è stato possibile visionare, la struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato.

Esternamente l'edificio è tinteggiato fatta eccezione per il solo piano terra che è rivestito in mattoni, mentre i parapetti dei balconi sono realizzati con montanti in ferro.

Il fabbricato si affaccia sul lato Nord sulla via Stanislao Amato, sul lato Ovest su via Lazio (dove è recintato), sugli altri due lati su corte condominiale.

L'appartamento posto al quinto piano, presenta un enorme soggiorno con sala da pranzo, una cucina, due stanze da letto, un bagno, due disimpegni, un vano adibito a ripostiglio/lavanderia e tre balconi che consentono l'affaccio su 3 lati (Nord, Est, Sud).

Come si vede dalla documentazione fotografica (Allegato 25), tale unità immobiliare posta al piano quinto presenta al suo interno ambienti intonacati e tinteggiati, pavimentati in piastrelle di ceramica; il bagno (completo dei pezzi igienici), buona parte della cucina e parte del ripostiglio/lavanderia sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia, mentre l'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia a metano autonomo con terminale in radiatori.

Gli infissi esterni sono con vetro semplice e con telaio in ferro, mentre esternamente ci sono le tapparelle.

L'appartamento confina con vano scala ed ascensore, con altra ditta e si affaccia su tre lati verso l'esterno con orientamento delle aperture Nord-Est-Ovest.

Il locale cantina posto al piano terra è accessibile per il tramite di una porta che si affaccia all'interno del vano scala. Dalla porta, un corridoio comune, conduce alla cantina.

Il locale cantina confina con corridoio condominiale.

Complessivamente si ha per **IL LOTTO UNICO**:

- Superficie Lorda Abitazione : 136,0 mq
- Superficie Calpestabile Abitazione: 111,65 mq

- Superficie Lorda balconi dell'Abitazione: 18,40 mq
- Altezza utile media interna Abitazione: 300 cm
- Superficie Lorda Cantina: 12,0 mq
- Superficie Calpestabile Cantina: 10,00 mq
- Altezza utile media interna Cantina: 345 cm

### **Superficie Commerciale del Lotto Unico**

Le superfici sotto riportate sono state determinate secondo i criteri e le modalità riportate nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e s.m.i..

#### **Superficie principale**

Per determinare la superficie commerciale si adottano dei coefficienti pari ad 1 per la superficie lorda principale.

#### **Balconi, terrazzi e similari**

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

*Di conseguenza per i balconi essendo la superficie totale pari a circa 20 mq sono stati considerati al 30%*

#### **Pertinenze**

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle **pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate)** ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Essendo la cantinola non comunicante è stata considerata al 25 %.

→ **Sup. Commerciale LOTTO UNICO:**

**Abitazione, balconi e cantina** = 136,0 mq + 18,40 mq x 30% + 12,00 mq x 25% = 144,52 mq.

**Quesito 5) "accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interne, dati catastali e confini) con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità) se i dati indicato in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione: b) se i dati indicati in pignoramento son erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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";**

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare presente negli atti di causa depositata in cancelleria in data del 24/07/2000 e nella relativa trascrizione del 25/07/2000, vengono sottoposti a pignoramento le seguenti unità immobiliari site in comune di Cosenza:

**"Quota di 1/4 della nuda proprietà su appartamento sito in Cosenza, via Lazio, di vani 6,5, distinta nel N.C.E.U. al foglio 7, particella n. 497, sub. 10"**

Occorre precisare che il portone principale è posto su via Stanislao Amato al numero civico 4.

Dalla documentazione rilasciatami ho rilevato che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili.

**Quesito 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 confronto tra la planimetria di rilievo (allegato 7) e la planimetria catastale (allegato 6) lo scrivente ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Bisogna effettuare una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed una variazione toponomastica con inserimento del numero civico.

In via sommaria il costo per la redazione della variazione catastale si aggira intorno ad euro 550,00 (per il compenso del tecnico redattore) oltre ad euro 50 per diritti catastali per un totale di euro 600.

**Quesito 7) "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";**

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta ricadere in zone di completamento e ristrutturazioni B/2 (allegato 20).

*"Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Il tutto come da elaborati grafici. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi."*

**Quesito 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 istanza 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";**

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato agli inizi degli anni sessanta.

Dalla consultazione degli atti presenti presso il comune di Cosenza per lo stesso immobile risulta un "progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione della cooperativa [REDACTED] in Cosenza" recante la data del 15/01/1961 (allegato 8). Non risulta tuttavia alcuna concessione edilizia o permesso di costruire, nè tantomeno un'agibilità o abitabilità inerente l'immobile o l'unità immobiliare pignorata.

Occorre precisare anche che, i tecnici del comune di Cosenza mi hanno riferito che l'archivio comunale nel corso degli anni ha subito una serie di spostamenti e quindi potrebbe essere che qualche pratica sia stata spostata o persa e non più rinvenibile.

In data 06/08/2019 lo scrivente Ctu ha provveduto a mezzo pec a richiedere all'Ente Aterp di Cosenza (AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REGIONALE), visto che il "progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione della cooperativa [REDACTED] in Cosenza è stato realizzato dalle CASE POPOLARI DI COSENZA, copia degli elaborati progettuali, delle concessioni, delle varianti, del certificato di agibilità che hanno interessato le unità immobiliari in questione.

L'AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REGIONALE, con nota del 25/09/2019 comunicava quanto segue: "A seguito di un'accurata ricerca presso gli archivi aziendali, è stato rinvenuto un solo faldone contenente atti di cantiere contenente atti progettuali, non è stato possibile reperire la concessione edilizia né tantomeno il certificato di agibilità del fabbricato".

Mi veniva consegnato oltre agli elaborati progettuali anche una relazione di collaudo (di carattere tecnico amministrativo) nel quale veniva indicata come data ultimazione lavori il 05/06/1968. Nella documentazione consegnatami, non vi sono né concessioni edilizie, né agibilità/abitabilità né alcun tipo di riferimento (Allegati 27-28).

Visto che non sono stati riscontrati né permessi edilizi o certificati di abitabilità/agibilità né tantomeno domande di condono e, visto che i tecnici del comune di Cosenza mi hanno riferito che l'archivio comunale nel corso degli anni ha subito una serie di spostamenti e quindi potrebbe essere che qualche pratica sia stata spostata o persa e non più rinvenibile, lo scrivente Ctu ha ritenuto di procedere confrontando gli elaborati grafici reperiti con le planimetrie di rilievo.

Da tale confronto è emersa una diversa distribuzione degli spazi sia per quanto riguarda l'abitazione che per la cantinola.

Gli interventi abusivi sono stati valutati in base al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in base alla Legge 30 luglio 2010, n. 122 conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 e s.m.i. ed in base al D.L. 25 novembre 2016, n. 222 e s.m.i..

Essendo le opere già realizzate, visto l'articolo 36 del DPR 380/2001, può applicarsi il comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001 che stabilisce che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio".

Nel caso in oggetto, essendo l'aumento di valore dell'immobile nullo in quanto non c'è stato aumento di volume, la somma da versare per la sanatoria è di € 516,00 euro oltre ad € 100 per i diritti di segreteria.

Si ritiene pertanto che il costo di detta sanatoria è pari a € 1.616,00 così ripartiti:

- Sanzione amministrativa € 516,00
- Diritti di segreteria € 100

- Spese tecniche, per la redazione degli elaborati progettuali, imprevisi ed eventuali altri oneri: € 100,00 (incluso la cassa 4% ed iva 22 %).

Il sottoscritto ritiene quindi di trovarsi nella situazione prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 che consente all'aggiudicatario di presentare una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) in sanatoria" entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

**Quesito 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";**

L'immobile pignorato è un appartamento singolo per cui costituisce un'unità funzionale a se stante e non può essere suddivisa in più lotti. Ne consegue che l'immobile può essere venduto in un unico lotto.

**Quesito 10) "dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art., 577 cod. proc. civ. dall'art, 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078: fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa";**

La quota pignorata è pari ad 1/4 per il diritto di nuda proprietà sul bene oggetto del pignoramento:

- in danno di: [REDACTED]

**Y) - per la quota di 1/4 - per il diritto di Nuda Proprietà.**

Non è possibile creare più lotti ma verrà posta in vendita **il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/4.**

Per la valutazione dei beni si veda il quesito 14.

**Quesito 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 del titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene";**

L'unità immobiliare pignorata è occupata dalla signora [REDACTED] madre del debitore, la quale risulta usufruttuaria (allegato 3).

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

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

Il sottoscritto CTU, ha riscontrato che il bene pignorato è occupato dalla signora [REDACTED] madre del debitore (allegato 3) la quale risulta usufruttuaria.

Nella fattispecie non ricorrono le condizioni elencate al quesito dodici.

**Quesito 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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";**

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**Quesito 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";**

A seguito di richiesta scritta rivolta all'amministratore del condominio denominato "Cond. [REDACTED], risulta quanto segue (allegati 21-22):

- "1) il preventivo spese anno 2019 contenente importi e millesimi degli eredi [REDACTED] (fino a Giugno 2019 è tutto regolarmente pagato);
- 2) situazione contabile delle quote non versate relative alle spese già approvate dall'assemblea (anticipazione quota moroso e saldo parcella av [REDACTED])

*Al momento non ci sono spese straordinarie in corso, ad esclusione delle spese legali per una vertenza da iniziare per il recupero delle quote di un condomino moroso, di cui ancora non si conosce l'entità esatta."*

**Quesito 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 anziché sul valore catastale 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".**

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui sono ubicati l'unità immobiliare, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie di rilievo, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

Il metodo sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore dell'immobile tramite i prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in cui è ubicato l'immobile, in sede di compravendita di immobili simili per consistenza, ubicazione e caratteristiche similari.

L'unità immobiliare pignorata si trova nel Comune di Cosenza (CS).

#### INDAGINI DI MERCATO

##### a) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia delle entrate, sono di seguito indicate (Allegato 26):

*Valori dell'OMI, "Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate" (Semestre: 2 - 2018):*

#### **PER EDIFICI CON DESTINAZIONE: RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione civile	NORMALE	1300	1550
Abitazione di tipo economico	NORMALE	1000	1250

Valore medio fornito dall'Omi per Abitazione civile: euro 1425/mq.

b) *Indagini dirette*

La valutazione degli immobili è stata effettuata cercando delle informazioni sui prezzi di mercato delle agenzie immobiliari che esercitano nella zona di interesse.

Il prezzo di mercato **per abitazioni civili** con caratteristiche simili varia tra:

- Valore commerciale: euro 1250/mq;

si ottiene, dunque, facendo la media tra il valore Omi ed il prezzo di mercato reperito un:

**A. Valore commerciale per abitazioni (arrotondato): euro 1340,00/mq.**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare un valore medio tra quello di mercato e quello fornito dall'omi.

- **Valore di mercato medio per abitazioni: euro 1340,00/mq.**

**LOTTO UNICO:** *Unità immobiliare per civile abitazione posta al quinto piano (sesto piano fuori terra) di un edificio per civile abitazione, alla via Stanislao Amato n. 4 del Comune di Cosenza (CS), censita al N.C.E.U. al foglio 7, mappale numero 497, sub. 10, con annesso locale cantina posto al piano terra.*

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO UNICO**, sono i seguenti:

- Comune di: **Cosenza (CS)**
- Foglio: **7**

- Particella: **497**
- sub **10**: **PIANO 5-T**
- CATEGORIA: **A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
- indirizzo: *VIA LAZIO n. 22C n. 22E (attualmente Stanislao Amato n. 4).*

La superficie commerciale del lotto precedentemente calcolata:

→ *Sup. Commerciale complessiva del lotto unico: 144,52 mq.*

**Per il Lotto il prezzo di mercato convenuto è pari a:**

***Valore di stima lotto: 144,52 mq x 1.340,00/mq = € 193.660,00 (arrotondato)***

**A) Abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo anziché sul valore catastale e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € 29.049,00**

➤ ***Valore di mercato = € 193.660,00 - € 29.049,00 - € 1.616,00 (sanatoria) - € 550***  
***(variazione catastale)= € 162.445,00***

Visto che il debitore è proprietario solo del diritto di nuda proprietà e la quota pignorata è pari ad un quarto di tale diritto, verrà determinato il valore di stima riferito al solo diritto di nuda proprietà (quota di 1/4).

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati nel seguente modo:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 162.445,00
Età dell'usufruttuario	97 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	12,5
Valore dell'usufrutto	€ 16.244,50
Valore della nuda proprietà	€ 146.200,50

**IL PREZZO BASE DEL LOTTO RIFERITO ALLA QUOTA PIGNORATA (1/4 DELLA NUDA PROPRIETA') DECURATTO DEL 15%, DELLE SPESE PER LA SANATORIA E PER LA VARIAZIONE CATASTALE È UGUALE A:**

➤  $P_b = 1/4 \times € 146.200,50 \longrightarrow € 36.550,00$

➤ *Prezzo Base: € 36.550,00 (quota di 1/4 DELLA NUDA PROPRIETA')*

**Quesito 15) "riporti in apposite foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, indicando 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 prezzo base".**

**PROC. ES. N. 141/2000**

➤ *Creditore: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa*

➤ *Debitore: [REDACTED]*

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE PIGNORATO: LOTTO UNICO**

**LOTTO UNICO:** *Unità immobiliare per civile abitazione posta al quinto piano (sesto piano fuori terra) di un edificio per civile abitazione, alla via Stanislao Amato n. 4 del Comune di Cosenza (CS), censita al N.C.E.U. al foglio 7, mappale numero 497, sub. 10, con annesso locale cantina posto al piano terra.*

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO UNICO**, sono i seguenti:

- Comune di: **Cosenza (CS)**
- Foglio: **7**
- Particella: **497**
- sub **10**: **PIANO 5-T**
- CATEGORIA: **A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
- indirizzo: *Via Lazio n. 22C n. 22E (attualmente Stanislao Amato n. 4).*

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

- **NUDA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/4 IN DANNO DEL SIGNOR**

**Inoltre:**

- Per il Lotto **NON** è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità alla data della richiesta e presenta abusi edilizi da sanare;
- Il Lotto è occupato dalla madre del debitore;
- L'appartamento confina con vano scala ed ascensore e con altra ditta;
- Il locale cantina confina con corridoio condominiale;
- L'ubicazione del Lotto è: *via Stanislao Amato n. 4 del Comune di Cosenza (CS)*;
- **CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI 1/4 DELLA NUDA PROPRIETA'**
- **PREZZO BASE DELLA NUDA PROPRIETA' (al netto delle detrazioni e con riferimento alla quota di 1/4 DELLA NUDA PROPRIETA'): € 36.550,00**

**Prezzo Base: € 36.550,00 (quota di 1/4 DELLA NUDA PROPRIETA')**

*Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, allegati, verbali di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.*

Bisignano, 28 Settembre 2019

H.C.T.U.  
ING. STAFFA LUCIO  
  




Foto 4: - Prospetto Sud-Est



Foto 5: ingresso carrabile dalla corte posto sul lato Sud





Foto 6: : portone d'ingresso da via Stanislao Amato



Foto 7: portone d'ingresso all'unità immobiliare



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17





Foto 18: balcone che si affaccia su via Stanislao Amato - Lato Nord



Foto 19: balcone che si affaccia su via Stanislao Amato - Lato Nord



Foto 20: disimpegno per zona notte



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25





Foto 26: balcone annesso a stanza da letto - affaccio lato Est



Foto 27: balcone annesso a stanza da letto - affaccio lato Est



Foto 28: balcone annesso alla cucina - affaccio lato Sud



Foto 29: balcone annesso alla cucina - affaccio lato Sud



Foto 30: porta d'ingresso, posta nel vano scala, alla cantina



Foto 31: interno cantina



Foto 32: interno cantina

