

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
Numero di Ruolo generale: 274/2016

Giudice Istruttore: Dott. Giuseppe Sicilia

Parti in causa:

Creditore: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA
it

Creditore Subentrante:

Debitori:

PROSSIMA UDIENZA COMPARIZIONE PARTI AL 23 novembre 2020 ore di rito

Cosenza li 04/09/2020

Il C.T.U.
Ing. Eugenio Giardinelli



Eugenio Giardinelli



- (Il 03/01/2019 alle ore 16.35 via Pec vengono trasmesse al sottoscritto C.T.U. le contro deduzioni del Tecnico Arch. Gallo di parte Debitrice alle quali avrei dovuto rispondere entro il termine del 12/01/2019 e trasmettere al tribunale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per il 22/01/2019)
- (Il 18/01/2019 il G.E. Dott. Giorgio Previte visti gli atti della procedura esecutiva inviava comunicazione al creditore precedente, alle parti costituite e all'ing. Eugenio Giardinelli. La comunicazione mi arrivava sabato 19/01/2019 alle ore 08,57 quindi nel periodo sabato, domenica e lunedì avrei dovuto preparare le risposte ai punti 1 e 2.1 e 2.2 e depositare la nota integrativa entro il 21/01/2019 un giorno prima dell'udienza)
- (Il sottoscritto C.T.U. residente a Paterno Calabro (CS) nei giorni prima dell'udienza del 22/01/2019 influenzato e impossibilitato ad essere presente all'udienza non potendo comunicare con il tribunale trasmetteva all'avv. Giardinelli una Pec per informarla del momento di difficoltà per la malattia)
- (In ragione del fatto di non aver risposto alle contro deduzioni di parte debitrice e di non essermi presentato in udienza il G.E. Dott. Giorgio Previte rinviava all'udienza del 23/04/2019 alla quale avrei dovuto presiedere avendo risposto ai chiarimenti entro il 10/04/2019)
- (Impossibilitato ad essere presente all'udienza per motivi personali di salute il G.E. Dott. Giorgio Previte sostituiva il sottoscritto C.T.U. con l'Arch. Oriolo Virginia)
- (Il giorno 02/05/2019 in orario di ricevimento il sottoscritto C.T.U. chiede al G.E. Dott. Giorgio Previte di revocare il provvedimento di revoca, rappresentando che il C.T.U. Arch. Oriolo Virginia nulla avrebbe in contrario, motivando che la mancata comparizione in udienza è dovuta a causa di salute e impossibilitato a muoversi dalla residenza di Paterno Calabro (CS) che avrei nei giorni successivi risposto in modo esauriente alle contro deduzioni del C.T.P. Arch. Gallo di parte debitrice)
- (05/05/2020 SOSTITUITO GIUDICE PREVITE GIORGIO CON SICILIA GIUSEPPE IN DATA 05/05/2020 CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)
- (05/05/2020 FISSATA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 23/11/2020 ALLE ORE 09.00 IN 274/2016 DE CICCO GIUSEPPE + I.BCC.N.P.L.S. 2018 S.R.L., ESECUZIONE IMMOBILIARE POSTELEGGE SO)

Nella comunicazione alle parti costituite e al sottoscritto C.T.U. del 05/05/2020

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giorgio Previte

visti gli atti della procedura esecutiva, e a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 22.10.2019, con precisazione tuttavia che il fascicolo è stato posto solo in data odierna in visione telematica al sottoscritto Giudice, ciò che non consentiva di avere contezza della pendenza della riserva;

precisato che oggetto della riserva è la determinazione in ordine alla prosecuzione dell'incarico all'Ing. Giardinelli, già revocato con provvedimento del 23.4.2019 salvo successiva revoca del provvedimento su richiesta del creditore procedente;

considerato che, ancora una volta, può essere valorizzato l'intendimento del creditore procedente, che in udienza ha chiesto di concedere un ultimo termine al professionista per adempiere a quanto richiesto;

ritenuto opportuno, per un'ultima volta concedere termine al ctu, senza revocarlo nuovamente, e ciò nell'ottica di velocizzare la procedura;

precisato in ogni caso e sin d'ora che:

- ove il CTU non dovesse riscontrare adeguatamente ed esaurientemente, il G.E. potrà disporre la revoca senza ulteriore contraddittorio tra le parti;



- le modalità finora mostrate di adempimento dell'incarico incideranno sulla liquidazione del compenso

precisati i profili oggetto di precisazione da parte del ctu ovvero:

- quelli già sollevati con ordinanza del sottoscritto G.E. 18/01/2019:

“2.1- se vada data preferenza alla scelta di mettere in vendita il compendio pignorato in un unico lotto o in due lotti;

2.2 - se vi è corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento e di nota di trascrizione e quelli periziati dallo stimatore atteso che:

- le particelle n. 440, 442, 444, 446, 448, 450, 436 sub. 1, 437 sub. 2, 454 sub.1 438 e 452 sono state periziate dallo stimatore ma non sono presenti, con tali numerazioni nell'atto di pignoramento né nella nota di trascrizione;

- al contrario le particelle 71,72, 83,161,162 e 163 di cui al foglio 24, non risultano tra quelle periziate pur risultando tra quelle pignorate e di cui alla nota di trascrizione;”

- determinazione del valore dell'immobile (già richiesta con provvedimento in udienza del 23.4.2019), ritenuto troppo elevato da parte debitrice;

considerato che a riguardo il ctu ha rappresentato in udienza aver risposto con note del 10.4.2019 che tuttavia non si ritengono esaustive in quanto rinviando alla perizia, proprio rispetto alla quale sono state richieste precisazioni;

rilevato inoltre che:

- l'art. 54-ter del citato d.l. n. 18 del 2020, introdotto dalla legge di conversione (del 24 aprile 2020, n. 27, pubblicata nella G.U. del 29 aprile 2020), rubricato “Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa” e così formulato: “Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare di cui all'art. 555 del c.p.c. che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore”.

- dalla perizia del ctu appare che almeno un bene periziato potrebbe essere compatibile con prima abitazione dei debitori;

ritenuto pertanto fissare udienza a distanza di oltre 6 mesi dal 30 aprile 2020 e dunque fuori dal periodo di sospensione, con precisazione tuttavia che il ctu potrà espletare l'attività necessaria a fornire i chiarimenti richiesti, in quanto trattasi di attività che non collide con la ratio della sospensione;

precisato quindi che ove il ctu non dovesse adeguatamente riscontrare il G.E. potrà provvedere prima dell'udienza e fuori da essa alla sua revoca;

P.Q.M.



Mantiene nella funzione di ctu l'Ing. Giardinelli

Dispone che lo stesso provveda entro il 5.9.2020 a fornire i chiarimenti già più volte richiesti, in maniera esauriente, diversamente verrà disposta la revoca.

Dispone in particolare che il ctu riscontri specificatamente i seguenti profili:

- "2.1- se vada data preferenza alla scelta di mettere in vendita il compendio pignorato in un unico lotto o in due lotti;

2.2 - se vi è corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento e di nota di trascrizione e quelli periziati dallo stimatore atteso che:

- le particelle n. 440, 442, 444, 446, 448, 450, 436 sub. 1, 437 sub. 2, 454 sub.1 438 e 452 sono state periziate dallo stimatore ma non sono presenti, con tali numerazioni nell'atto di pignoramento né nella nota di trascrizione;

- al contrario le particelle 71,72, 83,161,162 e 163 di cui al foglio 24, non risultano tra quelle periziate pur risultando tra quelle pignorate e di cui alla nota di trascrizione;"

- determinazione del valore dell'immobile (già richiesta con provvedimento in udienza del 23.4.2019), ritenuto troppo elevato da parte debitrice

Fissa nuova udienza per il giorno 23 novembre 2020 ore di rito, udienza che verrà tenuta dal GOT dott. Sicilia, nuovo assegnatario della procedura in forza di provvedimento di variazione tabellare del 1.10.2019, decreto n. 68/2019

si comunichi alle parti costituite e al professionista stimatore, Ing. Eugenio Giardinelli.



Domanda

Punto - “2.1- se vada data preferenza alla scelta di mettere in vendita il compendio pignorato in un unico lotto o in due lotti;

Risposta**Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto 1:**

<p>Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</p>	<p>Immobile ad uso civile abitazione posto al piano sotto stada, piano terra e primo, superficie catastale lorda mq. 208,00. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile risulta occupato dai proprietari che lo occupano stabilmente. Magazzino Sotto Strada allo stato rustico.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 436 (ex 71) sub 1 Piano sotto strada 1, terra, primo sotto tetto, zona 3 cat. A/4 Classe 1 Consistenza 10,5 Vani Superficie catastale mq. 208,00 Rendita Catastale € 336,21</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 437 (ex 114) sub 2 Piano sotto strada 1, zona 3 cat. C/2 Classe U Consistenza 16,00 mq. Superficie catastale mq. 23,00 Rendita Catastale € 41,32</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 439 sub 1 Piano Terra, cat. F/3 Superficie mq. 89,00 (su particelle 438 -452 ex 132 e ex 83)</p> <p>Terreni Agricoli Foglio 24 Particelle 61, 62, 63, 64, 70, 112, 113, 115, 147, 148, 149, 150, 159, 160, 174, 175, 440, 442, 444, 446, 448, 450, superficie totale mq. 13465,00</p>
<p>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p>Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 185.428,50</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ - 6.000,00 (Spese di Collaudi e Agibilità)</p>
<p>Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%</p>	<p>€ - 27.814,23</p>
<p>Spese Condominiali</p>	<p>€ - 0</p>



Prezzo Base	€ 151614,23
--------------------	--------------------

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto 2:

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	<p>Immobile ad uso civile abitazione posto al piano sotto stada, piano terra e primo, superficie catastale lorda mq. 208,00.</p> <p>L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.</p> <p>L'immobile risulta occupato dai proprietari che lo occupano stabilmente.</p> <p>Magazzino Sotto Strada allo stato rustico.</p> <p>Struttura a due piani fuori terra in calcestruzzo armato allo stato rustico non tamponato.</p>
Descrizione Catastale	<p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS)</p> <p>Foglio 24 Part. 454 (ex 114) sub 1 Piano Terra e Primo, cat. F/3 Superficie mq. 560,00</p> <p>Terreni Agricoli Foglio 24 Particelle 165, 166, 438, 452, superficie totale mq. 1781,00</p>
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	n regime di Comunione dei Beni
Valore Base Stimato	€ 116.883,50
Detrazione per lo stato in cui si trova	€ - 2.000,00 (Spese di Collaudi e Agibilità)
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%	€ - 17.532,53
Spese Condominiali	€ - 0
Prezzo Base	€ 97.350,97



Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto Unico:

<p>Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</p>	<p>Immobile ad uso civile abitazione posto al piano sotto stada, piano terra e primo, superficie catastale lorda mq. 208,00. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile risulta occupato dai proprietari che lo occupano stabilmente. Magazzino Sotto Strada allo stato rustico. Struttura a due piani fuori terra in calcestruzzo armato allo stato rustico non tamponato.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 436 (ex 71) sub 1 Piano sotto strada 1, terra, primo sotto tetto, zona 3 cat. A/4 Classe 1 Consistenza 10,5 Vani Superficie catastale mq. 208,00 Rendita Catastale € 336,21</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 437 (ex 114) sub 2 Piano sotto strada 1, zona 3 cat. C/2 Classe U Consistenza 16,00 mq. Superficie catastale mq. 23,00 Rendita Catastale € 41,32</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 439 sub 1 Piano Terra, cat. F/3 Superficie mq. 89,00 (su particelle 438 -452 ex 132 e ex 83)</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 454 (ex 114) sub 1 Piano Terra e Primo, cat. F/3 Superficie mq. 560,00</p> <p>Terreni Agricoli Foglio 24 Particelle 61, 62, 63, 64, 70, 112, 113, 115, 147, 148, 149, 150, 159, 160, 165, 166, 174, 175, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, superficie totale mq. 15174,00</p>
<p>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p>per 1/2 in regime di Comunione dei Beni</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 302.312,00</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ - 8.000,00 (Spese di Collaudi e Agibilità)</p>
<p>Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%</p>	<p>€ - 45.346,80</p>
<p>Spese Condominiali</p>	<p>€ - 0</p>
<p>Prezzo Base</p>	<p>€ 248.965,20</p>



Sono stati riportati i prospetti sintetici riportati nella relazione di C.T.U. originale in cui si ipotizzano la vendita in due Lotti 1 e 2 oppure la vendita in un Lotto unico.

Domanda

Punto 2.2 - se vi è corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento e di nota di trascrizione e quelli periziati dallo stimatore atteso che:

- le particelle n. 440, 442, 444, 446, 448, 450, 436 sub. 1, 437 sub. 2, 454 sub.1 438 e 452 sono state periziate dallo stimatore ma non sono presenti, con tali numerazioni nell'atto di pignoramento né nella nota di trascrizione;

- al contrario le particelle 71,72, 83,161,162 e 163 di cui al foglio 24, non risultano tra quelle periziate pur risultando tra quelle pignorate e di cui alla nota di trascrizione;”

Risposta

Vi è perfetta corrispondenza fra i beni oggetto di pignoramento e di nota di trascrizione e quelli periziati, sono indicate numerazioni diverse delle particelle solo perché sono state effettuate delle pratiche necessarie per rendere l'immobile sanato dal punto di vista catastale. Vedi Allegati n. 5, 6, 7 dell'originale Relazione di CTU. Che vengono allegati.

- 5 Comunicazione Agenzia delle Entrate del 07/09/2017 indirizzata alla mancato accatastamento dei fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni da accatastare al Catasto Fabbricati Urbani con avviso di dichiarare l'aggiornamento prima degli esiti dell'accertamento eseguito dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate con sanzione per omessa dichiarazione di € 1.032,00 a € 8.264,00.
- 6 Comunicazione Agenzia delle Entrate del 16/11/2017 indirizzata al Sig. con sanzione di € 438,75 mancato accatastamento dei



fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni da accatastare al Catasto Fabbricati Urbani scadenza 30/11/2012.

- 7 Comunicazione Agenzia delle Entrate del 16/11/2017 indirizzata alla Sig. con sanzione di € 438,75 mancato accatastamento dei fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni da accatastare al Catasto Fabbricati Urbani scadenza 30/11/2012.

Si evidenzia che all'inizio delle operazioni peritali del 16/11/2017 era presente anche il C.T.P. Arch le comunicazioni consegnate al sottoscritto C.T.U.

dell'Agenzia delle Entrate intimavano i proprietari di accatastare gli immobili rurali al catasto fabbricati entro il termine del 30/11/2012 con sanzione per omessa dichiarazione da 1.032 €

a 8.264 € in caso contrario avrebbe provveduto l'Agenzia Delle Entrate d'ufficio con addebito delle spese, inoltre mi hanno consegnato delle sanzioni già emesse dall'Agenzia delle Entrate.

In virtù di quanto rilevato mi attivavo e procedevo ad accatastare il fabbricato rurale (che in realtà non era più da tempo rurale) i magazzini, e li fabbricato in calcestruzzo armato non accatastato.

Domanda

- determinazione del valore dell'immobile (già richiesta con provvedimento in udienza del 23.4.2019), ritenuto troppo elevato da parte debitrice

Risposta

Come si vede dal prospetto di stima di tutti gli immobili abbiamo un valore di Stima di € **302.312,00** ma che viene ridotto nel momento gli immobili saranno messi in vendita ad un Valore a Base d'Asta di € **248.965,20** per le detrazioni che vengono apportate. Vedi prospetto Lotto Unico.



Si fa notare inoltre che i valori utilizzati come iniziali valori di stima dei terreni sono stati estratti dai **VAM del 2009** poi riportati al **2014** e firmati dal Presidente della Provincia di Cosenza quindi valori di nove (9) anni fa.

Allegato 39 dell'originale Relazione di C.T.U. Vam Valori Agricoli Medi terreni Cosenza 2009 - 2014

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, con tutte le risposte alle domande richieste dal G.I. Dott. Giuseppe Sicilia con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario.

Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata e in allegato, con risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia in sostituzione del G. I. Dott. Giorgio Previte, con ordinanza dello 05/05/2020.

Il C.T.U.

Cosenza, li 04 Settembre 2020

Ing. Eugenio Giardinelli



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
Numero di Ruolo generale: 274/2016
Giudice Istruttore: Dott. Giorgio Previte

Parti in causa:

Creditore: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA

Debitori:

PROSSIMA UDIENZA

FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 27/02/2018 ALLE ORE 09,00

Consulenza Tecnica d'Ufficio "PERIZIA ESTIMATIVA"
C.T.U.: Ing. Eugenio Giardinelli

Cosenza li 10/09/2018

Il C.T.U.
Ing. Eugenio Giardinelli



Eugenio Giardinelli



INDICE

PREMESSA.....	03
QUESITI.....	03
SOPRALLUOGHI.....	08
RISPOSTA AI QUESITI.....	09
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	19
DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI.....	24
CONCLUSIONI.....	27
ALLEGATI.....	28



➤ **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Eugenio Giardinelli nato a Cosenza il 30/04/1963 con residenza e Studio Tecnico in Paterno Calabro (CS) Cap. 87040 Contrada Pileo n° 5, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° 4481, incluso nell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 3918, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Manuela Morrone che vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma, c. p. c. visto l'art. 569 c. p. c. FISSA l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno 27/02/2018 ore 9,00. Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 – bis disp. att. c. p. c. nomina esperto nel presente procedimento l'Ing. Eugenio Giardinelli e ne dispone la comparizione (di lui solo) in data 27/09/2017 ore 12,00 dinanzi al cancelliere presso la cancelleria per la formulazione dei quesiti e il giuramento.

Visto all'art. 173 – bis disp. att. c. p. c.

DISPONE

Che il perito depositi la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito; concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica.

(Allegato n° 01).

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Eugenio Giardinelli con residenza e studio in Contrada Pileo 5 Cap. 87040 Paterno Calabro (CS) il giorno 14/02/2018 prestava giuramento di rito e riceveva dal Cancelliere Giovani De Stefano i quesiti di rito. **(Allegato n° 02).**

All'atto del giuramento la procedura era stata affidata al G.I. Dott.ssa Stefania Antico, in seguito il procedimento è passato al Giudice Dott. Giorgio Previte.

➤ **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 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;

- 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);*
- 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;*
- 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della*



normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione 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;*
- 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;*
- 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 ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili l medesimo);*



rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 14) **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;
- 15) **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 l'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
- 16) **15)** riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.
- Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.
- Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:**
- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
 - 2) depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ. il proprio elaborato peri tale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
 - 3) invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici



e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

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

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

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

AUTORIZZA

l'esperto:

— al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;

— all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;

— ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

— a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

— ad avvalersi [senza necessità di ulteriore autorizzazione] della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento;

ASSEGNA

all'esperto un acconto di €. 500 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.): del creditore pignorante

>di

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione,

poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

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

Il sottoscritto CTU ha, preliminarmente, provveduto alla estrazione di copia della documentazione allegata al pignoramento oltre agli altri documenti di rito.

➤ SOPRALLUOGHI

Per avvisare dell'inizio delle operazioni peritali in data 16/11/2017 alle ore 9,30 in località “Luoghi di causa” Dipignano (CS) Contrada/Località Tavola con incontro nei pressi degli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare, effettuavo avviso via Pec posta certificata all'avv.

per la parte creditrice e per Raccomandata A/R alla parte

Esecutata Sig.ri

presso Contrada Tavola snc Cap. 87045

Dipignano (CS). (**Allegato n° 03, 04**) In seguito comunicavo che le operazioni peritali sarebbero riprese in data 19/12/2017 alle ore 9,30 in località “Luoghi di causa” Dipignano (CS) Contrada/Località Tavola con incontro nei pressi degli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare, sempre con avviso via Pec posta certificata all'avv.

per la parte creditrice e via Pec al C.T.P. Arch.

(nominato nel

primo sopralluogo dai Sig. ri

) alla parte Esecutata Sig.ri

e

presso Contrada Tavola snc Cap. 87045 Dipignano (CS) (**Allegato n° 08, 09**) Nello svolgimento delle operazioni la Sig.ra mi consegnava la Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate che avvisava i proprietari esecutati a eseguire procedura catastale per i fabbricati rurali, il sottoscritto si attivava e procedeva alla conferma in mappa, e preparava la Docfa di Accatastamento dei fabbricati. (**Allegato n° 05, 06, 07 Comunicazioni Agenzia delle Entrate**).

In seguito avvisavo via Pec posta certificata all'avv.

per la parte creditrice e via Pec al C.T.P. Arch.

(nominato nel primo

sopralluogo dai Sig. ri

) alla parte Esecutata Sig.ri

presso Contrada Tavola snc Cap. 87045 Dipignano (CS) che le operazioni peritali sarebbero riprese in data 03/05/2018 alle ore 14,30 in località “Luoghi di causa” Dipignano (CS)



Contrada/Località Tavola con incontro nei pressi degli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare per eseguire il rilievo topografico degli immobili da accatastare.

(Allegato n° 10, 11).

Che, attesa l'imprevedibilità del verificarsi delle menzionate circostanze, il sottoscritto era impossibilitato a depositare la consulenza nel termine assegnatogli.

(Allegato n° 24 Richiesta di Proroga Tribunale di Cosenza lì 08/06/2018)

Che, con comunicazione del G.I. Dott. Giorgio Previte subentrato nella procedura alla Dott.ssa Stefania Antico veniva concesso al sottoscritto C.T.U. ulteriori 120 gg. a partire dalla data della comunicazione (22/02/2018), comunicando che avrebbe trasmettere la bozza 45 giorni prima della data ultima 20/06/2018, quindi comunicava, al G.I. Dott. Giorgio Previte e alle parti in causa che definite le procedure di Accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate sarà trasmessa la Bozza della Relazione alle parti entro il 25/06/2018 e successivamente alle Deduzioni delle parti, che mi saranno trasmesse entro 30 giorni, sarà depositata la relazione finale con le Contro Deduzioni e Relazione Finale completa di Allegati entro il 31/07/2018, impossibilitato ad effettuare la trasmissione per la mancata possibilità fino al 09/09/2018 di poter estrarre telematicamente le Planimetrie Catastali degli immobili. **(Allegato n° 36)** ma il protrarsi dei tempi di accatastamento dei fabbricati mi faceva slittare ulteriormente le trasmissioni della Bozza alle parti.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Dipignano (CS) cap. 87045 Contrada Tavola snc e sono stati oggetto di sopralluogo nei giorni 16/11/2017 ore 9,30 - 19/12/2017 alle ore 9,30 e 03/05/2018 alle ore 14,30.

Il Sig.ri _____ alla presenza del loro tecnico di fiducia Arch. _____ nominato nel primo sopralluogo hanno aperto gli immobili oggetto di procedura, si sono effettuati i controlli di rito e delle misurazioni delle unità immobiliari verificando il rispetto della planimetrie catastali, si è proceduto a redigere i verbali di sopralluogo **(Allegato n° 04, 09,11)** ed è stato effettuato un rilievo fotografico dell'unità immobiliare internamente ed all'esterno dei fabbricati.

(Allegato n° 12).

Il 02/07/2018 l'avvocato _____ mi comunicava via telefono la sua nomina da parte dei Sig.ri _____ e la sua Pec per la trasmissione della bozza.



➤ **RISPOSTA AI QUESITI**

Studiati i fascicoli in copia estratti dagli atti, definito l'immobile oggetto dell'esecuzione fallimentare il sottoscritto C.T.U. provvede a risponde ai quesiti di cui sopra compilando una scheda per il cespite in oggetto.

- 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;

In Atti è presente una dichiarazione notarile Avv. _____ che qui viene riportata

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
ILL.MO GIUDICE DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 274/16**

Nell'interesse della *Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito Spa*, con sede in Roma, Piazza Beata Vergine del Carmelo n. 4/5, C.F. e P.I. 05852011005, e per essa la *BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti – S.p.A.*, con sede in Roma, Via Mario Carucci 131, 00143, C.F. e P.I. 07302421008, nella sua qualità di procuratrice con rappresentanza, assistita, rappresentata e difesa dall'Avv. _____ del Foro di Cosenza, Codice fiscale

giusta procura in calce all'atto di precetto di pagamento regolarmente notificato a

in data 08.08.2016, e a _____ il 10.08.2016, ed

elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Cosenza, alla Via _____ Il costituito procuratore dichiara di voler ricevere gli avvisi e le comunicazioni di cui agli artt. 136 c.p.c. al seguente numero di fax _____ o all'indirizzo di posta elettronica

CONTRO

I Sig.ri _____, residente in

e



=====

Si allega alla presente dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria catastale ventennale.

Cosenza, 9 gennaio 2017

Avv.

L'atto di provenienza risulta nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale ventennale già in atti e riguarda il seguente immobile:

Pervenuto per:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/04/2000 protocollo n. 313510 Voltura in atti dal 12/10/2001 Repertorio n.: 20705 Rogante: NOTAIO ZUPI Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 1802 del 21/04/2000 COMPRAVENDITA (n. 66034.1/2000)

Unità Immobiliari adibiti ad abitazione, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Dipignano (CS) al foglio 24, particelle n. 61, 62, 63, 64, 70, 71, 72, 73, 83, 112, 113, 114, 115, 132, 147, 148, 149, 150, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 174. di proprietà dei Sig.ri

Proprietà per 1/2e

Proprietà

per 1/2 in regime di Comunione dei Beni

Con richiesta e estratta Copia Atto Notarile del 13/04/2000 dal sottoscritto CTU presso lo studio del Notaio Dott.ssa Francesca Zupi Via Corso Mazzini n° 21 Cosenza

(Allegato n° 25 Atto Notarile)

- 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);

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita risulta:

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, HA CONCESSO, CONCEDE A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA, SIGNOR



INDIVISIBILMENTE ED IN SOLIDO, QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA DITTA INDIVIDUALE CORRENTE IN DIPIGNANO ALLA PIAZZA , UN FINANZIAMENTO, AI SENSI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 ARTICOLO 38 E SEGUENTI, DELL'IMPORTO DI EURO DUECENTOVENTIMILA E CENTESIMI ZERO (220.000,00). IL PRESENTE MUTUO E' ANCHE REGOLATO E DISCIPLINATO DALLE DISPOSIZIONI DEL D.LGS. L SETTEMBRE 1993, N. 385 NONCHE' DAL CODICE CIVILE. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE ALLA BANCA IL COMPLESSIVO IMPORTO AD ESSA DOVUTO IN RAGIONE DEL PRESENTE MUTUO NEL TERMINE DI ANNI VENTI (20), A FAR TEMPO DALLA DATA DI STIPULAZIONE DELLO STESSO, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO DUECENTOQUARANTA (240) RATE CONSECUTIVE MENSILI, COMPRENSIVE DELLA QUOTA DI RIMBORSO DI CAPITALE E DELLA QUOTA DEGLI INTERESSI, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO. DETTE RATE POTRANNO SUBIRE MODIFICAZIONI IN RELAZIONE AL VARIARE DEL TASSO D'INTERESSE, COSI' COME DI SEGUITO PREVISTO. LA PRIMA DI TALI RATE ANDRA' A SCADERE IL 13 NOVEMBRE 2009 MENTRE L'ULTIMA ANDRA' A SCADERE IL 13 OTTOBRE 2029, DATA PREVISTA PER IL RIMBORSO INTEGRALE DEL CAPITALE MUTUATO, COME DAL SUCCITATO PIANO DI AMMORTAMENTO. IL TASSO DI INTERESSE SU BASE ANNUA VIENE INIZIALMENTE STABILITO ED ACCETTATO NELLA MISURA DEL DUE VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO (2,75%) PARI AL TASSO "EURIBOR" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI LETTERA RISULTANTE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO UTILE DEL TRIMESTRE SOLARE (INDICARE TRIMESTRE DI RIFERIMENTO) E RILEVABILE SU IL "IL SOLE 24 ORE" DEL 30 SETTEMBRE 2009, E CIOE' ZERO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO (0,75%) CON LA LIMITAZIONE E L'ARROTONDAMENTO DI SEGUITO PREVISTI, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI DUE (2,00) PUNTI PERCENTUALI. SUCCESSIVAMENTE DETTO TASSO VERRA' MODIFICATO, CON DECORRENZA PRIMO DEL MESE, IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO DI CIASCUN TRIMESTRE SOLARE (GENNAIO/MARZO, APRILE/GIUGNO, LUGLIO/SETTEMBRE E OTTOBRE/DICEMBRE) DI OGNI SINGOLO ANNO DI AMMORTAMENTO, APPLICANDO DI VOLTA IN VOLTA AL RAPPORTO IL TASSO "EURIBOR" A TRE MESI LETTERA RISULTANTE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO UTILE DEL TRIMESTRE SOLARE PRECEDENTE RILEVABILE SU "IL SOLE 24 ORE" DELLO STESSO GIORNO DI DECORRENZA DELLA VARIAZIONE IN PAROLA, MAGGIORATO DELLO SPREAD INNANZI DETERMINATO. NEL CASO CHE LA FESTIVITA', O ALTRO IMPEDIMENTO, NON PERMETTA LA PUBBLICAZIONE DI DETTO PARAMETRO AL PRIMO GIORNO DI OGNI NOMINATO TRIMESTRE, PER LA VARIAZIONE IN QUESTIONE SI FARA' RIFERIMENTO A QUELLO PUBBLICATO PER ULTIMO. LE PARTI CONCORDANO CHE IL PARAMETRO DI CUI SOPRA VENGA CONSIDERATO E DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, LIMITANDOLO AI PRIMI DUE DECIMALI DOPO L'UNITA' CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI. DETTE VARIAZIONI NON DARANNO LUOGO AD ALCUNA COMUNICAZIONE IN QUANTO LIMITATE AL PARAMETRO OGGETTIVO SUINDIVIDUATO, LE CUI MODIFICAZIONI NON SONO SOGGETTE ALLA VOLONTA'



DELLE PARTI. IN CASO DI MORA, SARA' DOVUTO UN INTERESSE DA CONTEGGIARSI AD UN TASSO PARI A QUELLO IN VIGORE AL MOMENTO DEL VERIFICARSI DELLA STESSA MAGGIORATO DI DUE (2) PUNTI, COME MEGLIO ARTICOLATO E PRECISATO NELL'ARTICOLO 10 DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI ALLEGATE, A CUI SI FA ESPRESSO RINVIO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL DUE VIRGOLA OTTANTASETTE PER CENTO (2,87%). A GARANZIA DELLA SOMMA MUTUATA ED ACCESSORI TUTTI, NONCHE' DELL'ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI ASSUNTI PER CONTRATTO, LA PARTE TERZA DATRICE D'IPOTECA CONSENTE CHE SIA ISCRITTA IPOTECA DI SECONDO GRADO FORMALE SOSTANZIALE DI PRIMO GRADO A FAVORE DELLA BANCA SUL SEGUENTE IMMOBILE CON LE RELATIVE DIPENDENZE, PERTINENZE ED ACCESSIONI, E CON QUANTO ALTRO VI ESISTA ATTUALMENTE O VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO E CHE SIA REPUTATO IMMOBILE A NORMA DI LEGGE, ANCHE SE NON SPECIFICAMENTE INDICATO NELLA SEGUENTE DESCRIZIONE: FABBRICATO UNIFAMILIARE (GIA' FABBRICATO RURALE), IN CORSO DI COMPLETAMENTO ED ACCATASTAMENTO, SITO IN COMUNE DI DIPIGNANO ALLA LOCALITA' TAVOLA, SVILUPPANTESI SU PIANO SEMINTERRATO, COSTITUITO DA MAGAZZINO COMPOSTO DI PIU' LOCALI; PIANO TERRA ADIBITO AD ABITAZIONE COMPOSTO DI CINQUE VANI ED ACCESSORI; E PIANO SOTTOTETTO COMPOSTO DI TRE VANI E BAGNO; CON ANNESSA AREA DI CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, CONFINANTE DA OGNI LATO CON ALTRA PROPRIETA' IL FABBRICATO NON E' CENSITO IN CATASTO MA INSISTE SU TERRENO RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI DIPIGNANO, AL FOGLIO DI MAPPA 24, CON LA PARTICELLA 71, FABBRICATO RURALE DI ARE 01.90, SENZA REDDITO. LA DETTA IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO QUATTROCENTOQUARANTAMILA E CENTESIMI ZERO (440.000,00), COMPRENDENTE: EURO DUECENTOVENTIMILA E CENTESIMI ZERO (220.000,00) A GARANZIA DEL CAPITALE MUTUATO; EURO DUECENTOVENTIMILA E CENTESIMI ZERO (220.000,00) A GARANZIA DI UN TRIENNIO DI INTERESSI AL TASSO CONVENUTO ALL'ART.3 DEL CONTRATTO (FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DETERMINAZIONE IVI CONTENUTI), SPESE TRIBUTI ANCHE EVENTUALI, E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POSSA RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA, IN DIPENDENZA DI LEGGE OVVERO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO. PER L'ESECUZIONE DELLA PRESENTE STIPULAZIONE E PER TUTTI GLI ALTRI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, PER LA NOTIFICA DI QUALSIASI ATTO AD ESSO CONNESSO E DA ESSO DIPENDENTE, ANCHE GIUDIZIALMENTE, NONCHE' PER QUALSIASI COMUNICAZIONE, NOTIZIA E SEGNOTAMENTE AI FINI DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME IN PREMESSA DELL'ATTO INDICATO. FIRMATO:] - STEFANO CAMILLERI.

- 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;

Per l'esatta individuazione dell'unità immobiliare sono state estrapolate due viste aeree della zona in cui è inserito il fabbricato nel tessuto urbano di Dipignano. **(Allegato n° 13,14,15,16)** Sono state acquisite dal sottoscritto C.T.U. presso l' Agenzia delle Entrate Territorio — Ufficio di Cosenza, la visura catastale per immobile storica, la planimetria catastale, l'estratto del foglio di mappa per individuare il Fabbricato e le particelle di terreno circostanti in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

(Allegato n° 13,16)

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

Il sottoscritto C.T.U. ai fini della valutazione degli immobili in base alle caratteristiche architettoniche costruttive tipologiche e dimensionali nonché del contesto in cui sono inseriti, durante i sopralluoghi delle operazioni peritali e di rilievo topografico si è rilevato e preso esame di tutti gli immobili e delle aree circostanti, al fine di poter determinare il valore commerciale tenendo conto del contesto urbanistico e commerciale della zona. Gli immobili oggetto del presente contenzioso riguardano un fabbricato unifamiliare e delle sue pertinenze ad uso civile abitazione uso residenziale in cui abitano e risiedono i Sig.ri _____ un fabbricato adibito a magazzino deposito in aderenza allo stato rustico, inoltre insiste sui terreni un fabbricato di due piani fuori terra con struttura portante in c.a. composto da pilastri e travi in c.a. e solai di piano latero cemento con sovrastante soletta collaborante in calcestruzzo di spessore di cm. 5, la scala in c.a. Siti nel Comune di Dipignano Contrada Tavola. **(Allegato n° 38)** I fabbricati sono ubicati in una area periferica del Comune di Dipignano, lungo la Strada Provinciale che dal Centro del paese porta in Montagna, via Tavola si trova a circa due chilometri di distanza da Piazza Martiri, piazza principale del paese. Le caratteristiche della zona sono quelle tipiche delle zone agricole e residenziali con ulteriori fabbricati posti nelle vicinanze, ben collegata in quanto la strada di piano via Tavola costeggia il confine di alcune particelle. L'area trovasi a circa sei chilometri da Cosenza. Nelle immediate



vicinanze vi sono i servizi di prima necessità. I fabbricati oggetto di contenzioso non erano riportati nel N.C.E.U. ma erano riportati in Catasto Terreni del Comune di Dipignano perché risultavano ancora censiti come fabbricati rurali Foglio di mappa 24 particella 71 – 114.

I fabbricati in esame e le sue pertinenze sono inserite in un contesto agricolo nelle immediate vicinanze del centro urbano di Dipignano, Via Tavola collega la zona al centro delle attività sociali del paese, in particolare la zona in esame è servita da tutte le reti infrastrutturali comunali.

Il fabbricato in esame si configura come edificio isolato, circondato da spazi esterni di pertinenza, raggiungibile tramite stradina privata che si dirama dalla strada Provinciale. L'edificio ha struttura portante in muratura di pietrame ed ha solai misti in putrelle di acciaio e tavelloni in laterizio e altri latero cemento con travetti tralicciati/precompressi e interposte pignatte in laterizio con soletta sovrastante. Il tetto a falde con abbaini e struttura portante in legno con manto di copertura in tegole di laterizio tipo coppi. L'edificio in parte le pareti esterne sono intonacate e rifinite, alla base le pareti esterne sono rivestite in pietra che fungono da zoccolatura.

La forma in pianta è di tipo regolare, si sviluppa su tre livelli fuori terra, uno semi interrato in cui sono inseriti depositi e garage con servizi, il piano terra e il piano sotto tetto collegato internamente al piano terra, ha un ingresso principale, posto sotto un porticato in legno, a cui si accede dopo alcuni gradini esterni. Il piano terra che rappresenta l'abitazione dei coniugi è costituito da 5 vani da un wc e disimpegno, sul retro vi è un ampio terrazzo che rappresenta la copertura piana di porzione del piano semi interrato in parte rustico. Il piano terra in esame è completamente rifinito come abitazione ed è dotato di tutti i servizi collegato al sotto tetto abitabile o mansardato, mediante una scala in legno posta nel disimpegno costituito da tre vani e un bagno. I vani risultano ben illuminati dagli infissi esterni che sono alluminio internamente bianchi esternamente vi sono le tapparelle tipo legno alla romana, con vetro camera tale da permettere un'adeguata illuminazione naturale dei locali. L'ingresso dell'unità immobiliare in oggetto ha un portoncino blindato con pannelli in legno, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato di colore scuro.

Le finiture dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione con servizio igienico sono di buona qualità infatti gli ambienti risultano tinteggiati, i pavimenti sono in ceramica tipo cotto antichizzato e trattato mentre le piastrelle nei locali adibiti a servizi igienici sono di ceramica colore chiaro e vari colori il WC con il rivestimento eseguito fino ad altezza di ml 1,80 è rivestimento in mosaico di colore chiaro. L'impianto elettrico interno, per l'illuminazione e per f.e.m., è realizzato con conduttori di rame in guaina isolante, è suddiviso in vari circuiti indipendenti ciascuno dotato di interruttore magnetotermico, salvavita, filo di terra facente capo a un nodo equipotenziale collegato



a spandenti, a loro volta collegati ad anello con treccia di rame. Il tutto è realizzato secondo le vigenti norme CEI.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico per acqua potabile realizzato per servire le utenze all'interno dei locali, per l'acqua calda sanitaria e inserito nel bagno uno scaldacqua elettrico.

L'impianto di scarico interno è collegato alle reti fognante pubblica esistente che corre lungo la strada comunale.

Il fabbricato è collegato tramite una stradina poderale in calcestruzzo alla strada comunale, L'intero lotto non è perimetrato da una recinzione, tutto lo spazio circostante il fabbricato, esclusa la parte destinata a verde, è pavimentata vi sono alberi da frutto e alcune zone sono coltivate ad ortaggi.

Vi è poi una zona antistante il fabbricato e detta superficie è utilizzata per lo spazio necessario alla manovra dei mezzi meccanici e al parcheggio di auto e mezzi vari.

Il fabbricato edificato sulla part. 436, 446 e 454 (ex 71 e 114 fabbricati rurali) confina con alcune particelle di proprietà degli esecutati e corte esclusiva.

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

La descrizione riportata nell'atto pignoramento identificano il bene in maniera corretta.

- 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;

Non è stato possibile un confronto tra la planimetria catastale in atti Agenzia delle Entrate Territorio ed il rilievo dell'immobile effettuato dal sottoscritto non sono state rilevate incongruenze tali da rendere necessarie variazioni alle planimetrie già depositate. Ma nel primo incontro sui luoghi di causa gli esecutati hanno consegnato al sottoscritto C.T.U. una comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato n° 05, 06, 07**) in cui si intimava agli esecutati di intervenire per accatastare gli immobili allo stato fabbricati rurali all'urbano.

- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Mappale 436, 437 L'area ha destinazione urbanistica come riportato sulle tavole dell'azzonamento dei P.R.G. di Dipignano come area E (Agricola)



Art. 23 - Zone agricole E

Sono zone agricole le parti del territorio comunale:

- destinate all'esercizio delle attività agricole;
- recuperabili all'esercizio delle attività agricole ed alla produzione agricola;
- destinate ad attività direttamente connesse alla produzione agricola.

Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Mappale 439 Superficie Descrizione Dettagli 100 % RC1
(Espansione residenziale)

- Zone Territoriali Omogenee declassate del P.R.G. ai sensi degli Artt.50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i.

- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

(Allegato n° 21, 22, 23)

- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Da indagini effettuate presso il Comune di Dipignano Ufficio Urbanistica e del materiale

consegnato dal C.T.P. Arch.

si riporta tutta la documentazione acquisita necessaria a

comprovare la regolarità urbanistica delle costruzioni dei fabbricati in allegato.

(Allegato n° 42 Allegati Progettuali e Autorizzazioni a Costruire).

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione 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;

E' possibile vendere i beni pignorati in più lotti in quanto allo stato attuale i due fabbricati

all'interno della proprietà sono distanziati e con accesso indipendente quindi sono divisibili in parti funzionali indipendenti senza apportare modifiche sostanziali, inoltre si è proceduto



all'accatastamento con identificativi diversi.

- 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;

L'immobile oggetto di procedimento esecutivo in danno di

e

In regime di comunione dei beni come disposto nell'atto di pignoramento immobiliare e riferito all'unità immobiliari identificate all'Agenzia delle Entrate al Foglio 24 particelle n. 61, 62, 63, 64, 70, 71, 72, 73, 83, 112, 113, 114, 115, 132, 147, 148, 149, 150, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 174. (**Allegato n° 13**)

- 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 ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

L'immobile risulta occupato dai proprietari con gli arredi di proprietà dei due coniugi per risiederoci in modo normale e continuativo.

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

Gli immobili oggetto di stima non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

- 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 l medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Gli immobili, oggetto di pignoramento, ricadenti nel Comune di Dipignano non sono soggetti ad alcun vincolo di natura artistica, storica o alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono



stati accertati vincoli di natura condominiale e diritti demaniali o usi civici.

- 14) **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;

Come dichiarato dai Sig.ri non ci sono spese Condominiali.

- 15) **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 l'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

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è adottato il metodo della stima sintetica che si basa sulla comparazione del più probabile valore di mercato di manufatti simili a quello oggetto della stima. La superficie commerciale dell'unità immobiliare si determina misurando la superficie del piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 30 cm. Non vi sono pertinenze di uso esclusivo.

Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

La stima per comparazione quindi si basa su due fasi seguenti:

- Rilevazione di valori di mercato di beni simili o assimilabili a quelli di stima.
- Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato.

Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato che con l'applicazione dei coefficiente per vetustà, obsolescenza e funzionalità globale, ne quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti in relazione ai normali standard.



➤ **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.**

Il risultato ottenuto dalla consultazione di riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari del comune di Cosenza, e presso il comune di Rende sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i valori medi di mercato riferiti al secondo semestre del 2017.

Trattandosi nello specifico di un appartamento di vecchia edificazione, l'immobile è di livello basso per le caratteristiche strutturali ma di livello buono per le finiture.

La struttura realizzata ha buone caratteristiche di versatilità che porrebbe il valore di mercato fra quello più alto data la possibilità di locazione vicinanza con la città di Cosenza. D'altro canto, l'ubicazione nel territorio è ottima in quanto la struttura è ben collegata ai fini del trasporto di chi lavora sul posto. Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo e diminuirlo al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono

- a) Dalla Vetustà, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di Costruzione quindi nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).
- b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).
- c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (1,00).

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una *stima sintetica comparativa*, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari, come _____ ecc., ma non si è ottenuto nessun tipo di valore plausibile dato che il mercato in queste zone è molto scarso,



consultando poi anche i valori forniti dall'*Osservatorio immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Territorio (OMI)* che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato.

(**Allegato n° 38**) Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come parametro la superficie lorda espressa in mq. ricavata dalle planimetria catastale e desunta dai rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U. per gli immobili ispezionati, riportati in (**Allegato n° 12**). Si riportano di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, il valore di stima complessivo e il prezzo base.

Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Contrada Tavola			Partita n°	Intestatario:					
N°	Foglio	Particella		Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni in regime di Comunione dei Beni			Proprietà per 1/2		
			Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale	Superficie Rilevata	Valore unitario dell'immobile valore medio
1	24	436	1	A/4	1	10,5 Vani	208,00 mq.	560,00 mq. 89,00 mq.	⁽²⁾ 635,00 €/mq.
		437	1	C/2	U	16 mq.	23,00 mq.		345,00 €/mq.
		439	1	F/3					200,00 €/mq.
		454	1	F/3					180,00 €/mq.

Unità Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)	Costo Presunto Lavori da Eeguire	Prezzo Base (€)
Lotto 1	Unità Immobiliare	Residenziale	208,00 ⁽¹⁾	635,00 ⁽²⁾	132.080,00	Da Completare	132.080,00 €
	“	Residenziale	23,00	345,00 ⁽²⁾	8.740,00		8.740,00 €
Lotto 2	“	Magazzino Deposito	89,00	180,00	16.020,00	Da Completare	16.020,00 €
	Struttura	Residenziale	560,00 ⁽¹⁾	200,00	112.000,00	Da Completare	112.000,00 €
	Terreni	Agricola	15.174,00	VAM	33.472,00		33.472,00 €
						TOTALE €	302.312,00 €

(1) Nel calcolo della superficie non si è tenuto conto della superficie della terrazza/tetto piano, si è tenuto conto invece del disimpegno prospiciente l'ingresso e zona disimpegno con scala.

(2) Vedi (**Allegato n° 38, 39**) Valori Forniti dall'Osservatorio Immobiliare Dell' Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza in riferimento al Comune di Rende Contrada Lecco.

Dall'estratto della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Speciale

(GU n. 182 del 7 agosto 2007)

**PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI
INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE**

**DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296
(LEGGE FINANZIARIA 2007)**

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie (mq.)

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Dove: **Val OMI_{min}** e **Val OMI_{max}** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Dove: K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1

CALCOLO COEFFICIENTI Particella 436 Sub 1

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 590,00 €/mq. **Val OMI_{max}** = 790,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 0 (oltre 150 mq.)

K₂ = Livello di Piano = 0,3 (piano terreno e primo)

Otteniamo: K = 0,225

quindi per la particella 436 sub 1 il Valore Normale Unitario €/mq. 635,00 €/mq.

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Particella 436 Sub 1

mq. 208,00 x 635,00 €/mq. = 132.080,00 €



CALCOLO COEFFICIENTI Particella 437 Sub 1

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 345,00 €/mq. **Val OMI_{max}** = 475,00 €/mq.

K_1 = Taglio Superficie = 1,0 (fino a 45 mq.)

K_2 = Livello di Piano = 0,0 (piano seminterrato)

Otteniamo: $K = 0,25$

quindi per la particella 437 sub 1 il Valore Normale Unitario €/mq. 377,50 \approx €/mq. 380,00 €/mq.

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Particella 437 Sub 1

mq. 23,00 x 380 €/mq. = 8.740,00 €

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari, in corso di costruzione, il valore di stima complessivo e il prezzo base.

- 16)** riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro *quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.



➤ **DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI**

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto 1:

<p>Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</p>	<p>Immobile ad uso civile abitazione posto al piano sotto stada, piano terra e primo, superficie catastale lorda mq. 208,00. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile risulta occupato dai proprietari che lo occupano stabilmente. Magazzino Sotto Strada allo stato rustico.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 436 sub 1 Piano sotto strada 1, terra, primo sotto tetto, zona 3 cat. A/4 Classe 1 Consistenza 10,5 Vani Superficie catastale mq. 208,00 Rendita Catastale € 336,21</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 437 sub 2 Piano sotto strada 1, zona 3 cat. C/2 Classe U Consistenza 16,00 mq. Superficie catastale mq. 23,00 Rendita Catastale € 41,32</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 439 sub 1 Piano Terra, cat. F/3 Superficie mq. 89,00</p> <p>Terreni Agricoli Foglio 24 Particelle 61, 62, 63, 64, 70, 112, 113, 115, 147, 148, 149, 150, 159, 160, 174, 175, 440, 442, 444, 446, 448, 450, superficie totale mq. 13465,00</p>
<p>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p style="text-align: center;">Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni</p> <p style="text-align: center;">Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 185.428,50</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ - 6.000,00 (Spese di Collaudo e Agibilità)</p>
<p>Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%</p>	<p>€ - 27.814,23</p>
<p>Spese Condominiali</p>	<p>€ - 0</p>
<p>Prezzo Base</p>	<p>€ 151.614,23</p>



Si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto 2:

<p>Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</p>	<p>Immobile ad uso civile abitazione posto al piano sotto stada, piano terra e primo, superficie catastale lorda mq. 208,00. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile risulta occupato dai proprietari che lo occupano stabilmente. Magazzino Sotto Strada allo stato rustico. Struttura a due piani fuori terra in calcestruzzo armato allo stato rustico non tamponato.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 454 sub 1 Piano Terra e Primo, cat. F/3 Superficie mq. 560,00 Terreni Agricoli Foglio 24 Particelle 165, 166, 438, 452, superficie totale mq. 1781,00</p>
<p>Natura e Titorità Giuridica Intestati</p>	<p>Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 116.883,50</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ - 2.000,00 (Spese di Collaudo e Agibilità)</p>
<p>Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%</p>	<p>€ - 17.532,53</p>
<p>Spese Condominiali</p>	<p>€ - 0</p>
<p>Prezzo Base</p>	<p>€ 97.350,97</p>



Si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto Unico:

<p align="center">Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</p>	<p>Immobile ad uso civile abitazione posto al piano sotto stada, piano terra e primo, superficie catastale lorda mq. 208,00. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile risulta occupato dai proprietari che lo occupano stabilmente. Magazzino Sotto Strada allo stato rustico. Struttura a due piani fuori terra in calcestruzzo armato allo stato rustico non tamponato.</p>
<p align="center">Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 436 sub 1 Piano sotto strada 1, terra, primo sotto tetto, zona 3 cat. A/4 Classe 1 Consistenza 10,5 Vani Superficie catastale mq. 208,00 Rendita Catastale € 336,21</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 437 sub 2 Piano sotto strada 1, zona 3 cat. C/2 Classe U Consistenza 16,00 mq. Superficie catastale mq. 23,00 Rendita Catastale € 41,32</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 439 sub 1 Piano Terra, cat. F/3 Superficie mq. 89,00</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Dipignano (CS) Foglio 24 Part. 454 sub 1 Piano Terra e Primo, cat. F/3 Superficie mq. 560,00</p> <p>Terreni Agricoli Foglio 24 Particelle 61, 62, 63, 64, 70, 112, 113, 115, 147, 148, 149, 150, 159, 160, 165, 166, 174, 175, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, superficie totale mq. 15174,00</p>
<p align="center">Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p align="center">Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni</p> <p align="center">Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 302.312,00</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ - 8.000,00 (Spese di Collaudo e Agibilità)</p>
<p>Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%</p>	<p>€ - 45.346,80</p>
<p>Spese Condominiali</p>	<p>€ - 0</p>
<p>Prezzo Base</p>	<p>€ 248.965,20</p>



➤ **CONCLUSIONI**

Nella descrizione sintetica dei lotti si riporta la formazione di due lotti senza dover procedere a frazionamenti, ma nell'ipotesi considerata anche le particelle di terreno che sono incluse nei due lotti sono quelle naturalmente confinanti con i fabbricati, inoltre si è formato un lotto unico che comprende tutti i fabbricati e tutte le particelle di terreno.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario.

Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata e in allegato, con risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giorgio Previte, con ordinanza dello 20/02/2017 ed a evasione dell'incarico conferitomi, in data 27/09/2017 trasmetto la Relazione di Stima Immobiliare.

Cosenza, lì 10 Settembre 2018

Il C.T.U.
Ing. Eugenio Giardinelli



ORDINE INGEGNERI COSENZA
Eugenio Giardinelli
L. 10/11/1978 n. 308
Art. 1, c. 1, lett. a) n. 1
Eugenio Giardinelli

ALLEGATI

- 01 Nomina CTU procedura 274/2016 del 04/04/2017.
- 02 Nomina CTU Verbale di Giuramento, accettazione incarico e Quesiti del 27/09/2017.
- 03 Inizio Operazioni Peritali 16/11/2017 e Ricevute di Avviso alle Parti.
- 04 Verbale di Sopralluogo operazioni Peritali del 16/11/2017.
- 05 Comunicazione Agenzia delle Entrate del 07/09/2017 indirizzata alla Sig.ra
mancato accatastamento dei fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni da accatastare al
Catasto Fabbricati Urbani con avviso di dichiarare l'aggiornamento prima degli esiti
dell'accertamento eseguito dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate con sanzione per omessa
dichiarazione di € 1.032,00 a € 8.264,00.
- 06 Comunicazione Agenzia delle Entrate del 16/11/2017 indirizzata al Sig.
con sanzione di € 438,75 mancato accatastamento dei fabbricati rurali censiti al Catasto
Terreni da accatastare al Catasto Fabbricati Urbani scadenza 30/11/2012.
- 07 Comunicazione Agenzia delle Entrate del 16/11/2017 indirizzata alla Sig.ra
con sanzione di € 438,75 mancato accatastamento dei fabbricati rurali censiti al Catasto
Terreni da accatastare al Catasto Fabbricati Urbani scadenza 30/11/2012.
- 08 Ripresa Operazioni Peritali 19/12/2017 e Ricevute di Avviso alle Parti.
- 09 Verbale di Sopralluogo operazioni Peritali del 19/12/2017.
- 10 Ripresa Operazioni Peritali 03/05/2018 Esecuzione Rilievo Topografico e Ricevute di
Avviso alle Parti.
- 11 Verbale di Sopralluogo operazioni Peritali del 03/05/2018.
- 12 Relazione Fotografica operazioni Peritali del 16/12/2017, 19/12/2017 e del 03/05/2018.
- 13 Estratto di Mappa Comune di Dipignano Foglio 24 12/11/ 2017
- 14 Foto Aerea del fabbricato.
- 15 Viste Aerea Zona Urbanistica Dipignano.
- 16 Mappa originale catastale con indicazione particelle oggetto di contenzioso.
- 17 Visura 20/10/2017
- 18 Istanza di Correzione 20/11/2017
- 19 Istanza di Accatastamento 20/11/2017
- 20 Atto di Aggiornamento Tipo Mappale 05/12/2017
- 21 Richiesta CDU Comune di Dipignano telematica del 11/12/2017
- 22 Nuova Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica 05/01/2018



- 23 Certificato di destinazione Urbanistica 05/01/2018
- 24 Proroga Richiesta e risposte tribunale 13/01/2018
- 25 Atto Notarile di acquisto proprietà del 13 04 2000 rilasciato dal Notaio Zupi Francesca
- 26 Mod. Unico Informatico Aggiornamento Atti Catastali Foglio 24 P. 436 Sub 1 P. 437 Sub 1 - 2 del 01/03/2018
- 27 Estratto di Mappa Comune di Dipignano F.24 19/03/2018 dopo i Mappali Conferma in Mappa
- 28 Estratto di Mappa Comune di Dipignano Foglio 24 17/04/2018
- 29 Proroga Richiesta e risposte tribunale del 08/06/2018
- 30 Dipignano Estratto di Mappa Foglio 24 del 19/03/2018
- 31 Atto di Aggiornamento Tipo Frazionamento del 21/05/2018
- 32 Atto di Aggiornamento Tipo Frazionamento e Mappale del 21/05/2018
- 33 Mod. Unico Informatico Aggiornamento Atti Catastali Foglio 24 P. 439 Sub 1 F/3 18/06/18
- 34 Mod. Unico Informatico Aggiornamento Atti Catastali Foglio 24 P. 454 Sub 1 F/3 18/06/18
- 35 Elaborati Planimetrici Approvati Agenzia delle Entrate del 19/06/2018
- 36 Agenzia delle Entrate Planimetrie Catastali del 09/09/2018
- 37 Calcolo Valore di Stima Immobili
- 38 Valori OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 39 Vam Valori Agricoli Medi terreni Cosenza 2009 - 2014
- 40 Invio Relazione CTU Bozza e Ricevute Ctu 11 09 2018 Avv.
- 41 Invio Relazione CTU Bozza e Ricevute Ctu 11 09 2018 Avv.
- 42 Allegati Progettuali e Autorizzazioni a Costruire.
- 42.1 Concessione Edilizia n° 20 del'11/07/2000 completamento fabbricato in c.a. da destinare a civile abitazione residenziale.
- 42.2 Relazione Tecnica 1 del 11/08/2005
- 42.3 Relazione Tecnica 2 Progetto in Sanatoria Fabbricato Rurale del 11/08/2005
- 42.4 Comunicazione del Comune Pratica 38 del 12/08/2005
- 42.5 Comunicazione del Comune Pratica 39 del 12/08/2005
- 42.6 Rilascio Permesso a Costruire in Sanatoria n 7599 del 01/12/2005
- 42.7 Rilascio Permesso a Costruire in Sanatoria n 7600 dello 01/12/2005
- 42.8 Trasmissione Progetto Genio Civile del 20/01/2006
- 42.9 Deposito Progetto in Sanatoria del 20/01/2006
- 42.10 Attestazione di Deposito Progetto in Sanatoria del 25/01/2006



- 42.11 Richiesta Rilascio Perm Costr in Sanatoria del 02/02/2006
- 42.12 Permesso a Costruzione in Sanatoria n° 4/ 2006 del 03/02/2006
- 42.13 Trasmissione Progetto Genio Civile del 05/07/2006
- 42.14 Attestazione di Deposito Progetto Genio Civile del 19/07/2006
- 42.15 Comunicazione Inizio Lavori del 05/12/2006
- 42.16 Richiesta Deposito Progetto del 23/04/2008
- 42.17 Allegato 1 Progetto Tettoia e Garage Interrato del 13/10/2008
- 42.18 Allegato 2 Progetto Tettoia e Garage Interrato del 13/10/2008
- 42.19 Allegato 3 Progetto Tettoia e Garage Interrato del 13/10/2008
- 42.20 Deposito Progetto 21485 del 26/11/2008
- 42.21 Attestazione di deposito n 1681 del 10/03/2009
- 42.22 Deposito Progetto 7031 del 23/04/2009
- 42.23 Dichiarazione del 11/06/2009
- 42.24 Comunicazione Inizio Lavori del 11/06/2009
- 42.25 Dia Tettoia del 01/10/2009
- 42.26 Relazione Tecnica 3 del 22/05/2013
- 42.27 Relazione Tecnica Rifacimento Copertura in Muratura

