

- - S T U D I O T E C N I C O - -

Dott. Arch. APA Eugenio – Via Rizzuti n. 18 - 87050 Colosimi (CS)

Tel. 333 7354456 – e-mail eugenio.apa@tin.it – pec: eugenio.apa@archiworldpec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Giuseppe SICILIA

Procedura Esecutiva R.G.E. 117/2022 – promossa da BARCLAYS BANK

IRELAND PLC con sede legale in One Molesworth Street, Dublino 2, Irlanda –

contro [REDACTED] **residente** [REDACTED]

Il CTU Architetto APA EUGENIO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INCARICO

Io sottoscritto APA Eugenio, nato il 14/05/1961 a Colosimi (CS), residente in Mendicino (CS), Via Giovanni Amendola n. 16, regolarmente iscritto, all'Albo degli Architetti P.P.C. presso l'Ordine della Provincia di Cosenza al n. 572 dal 11/06/1990, all'Albo dei Consulenti di Codesto Tribunale al n. 2726, in data 14/11/2022, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c, di nomina del Perito e del Custode, venivo nominato esperto stimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza, dr. Giuseppe Sicilia nel procedimento R.G.E n. 117/2022 promosso BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede legale in One Molesworth Street, Dublino 2, Irlanda – contro [REDACTED]

In data 21/11/2022 ho trasmesso alla Cancelleria l'accettazione dell'incarico-giuramento.

2. PREMESSA

Dall'esame preliminare della procedura, con il controllo della completezza della documentazione presente nel fascicolo, di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., risulta che il creditore procedente, in riferimento all'immobile pignorato, ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo redatto a firma del Notaio dott. Carlo Biotti in data 06/10/2022.

Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva, risale ad un atto di donazione trascritto in data antecedenti di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, di seguito meglio specificato:

- Atto di Donazione, notaio dott. Carlo Viggiani, del 05/06/1987, n. 8493 di repertorio, n. 1922 di raccolta, trascritto presso ufficio del registro immobiliare di Cosenza in data 03/07/1987 ai n.ri 13447 del reg. gen., 156532 del reg. part. **Allegato 1**

Inoltre:

- il creditore procedente, in riferimento all'immobile pignorato non ha depositato, nè l'estratto catastale attuale, né l'estratto catastale storico riferito al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- i dati catastali attuali e storici sono stati indicati nella certificazione;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

In riferimento all'esecutato [REDACTED] sono stati acquisiti, presso il comune di Rota Greca, in data 02/02/2023 ed allegato alla presente, il certificato di Stato Civile e il Certificato di Matrimonio



dalla quale risulta coniugato con la signora [REDACTED], alla quale non è stato notificato il pignoramento non essendo comproprietaria.

Allegati 2 - 3

3. QUESITI

Quesito N. 1

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

Quesito N. 2

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

Quesito N. 3

- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in case ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85;

Quesito N. 4

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



47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito N. 5

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85;

Quesito N. 6

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

Quesito N. 7

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

Quesito N. 8

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

Quesito N. 9

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi de novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore



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

Quesito N. 10

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Quesito N. 11

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito N. 12

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Quesito N. 13

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Quesito N. 14

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

Quesito N. 15

- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente all'incarico ricevuto, ho esaminato tutti gli atti e i documenti presenti nel fascicolo dei quali ho estratto copia, per una verifica della presenza e della completezza degli stessi; mi sono messo in contatto con il Custode giudiziario avv. Alexandra Todini, la quale mi ha trasmesso, via pec, in data 18/11/2021, la lettera di primo accesso inviata al signor [REDACTED]

In data 22/11/2022 ho acquisito, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Territorio, servizi catastali, la visura storica per immobili, l'elaborato planimetrico del fabbricato in scala 1:500, la planimetria catastale dell'area in scala 1:1000 e le planimetrie dell'unità abitativa e della legnaia-cantina in unico foglio in scala 1:200.

In pari data ho acquisito inoltre, presso gli stessi uffici, ma al servizio di pubblicità immobiliare, ispezione ipotecaria dell'immobile con l'elenco sintetico delle formalità.

Allegati 4 - 5 - 6 - 7 - 8

Dopo un breve rinvio, in data 30/11/2022, alle ore 14.45, previo accordo con il debitore e con lo stesso custode per le vie brevi, si è effettuato l'accesso nell'immobile oggetto delle operazioni peritali.

Alla presenza continuata di [REDACTED] in qualità di debitore, dell'avv. Amabile Cuscino in qualità di avvocato difensore di fiducia e dell'avv. Alexandra Todini in qualità di custode giudiziario, dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal Sig. G. E., è stata presa visione di tutti gli ambienti, esterni ed interni dell'unità immobiliare pignorata, effettuando un accurato rilievo fotografico e riscontro con elaborato planimetrico precedentemente acquisito, per illustrare il più



compiutamente possibile lo stato dei luoghi, infine venivano completate le operazioni peritali con la redazione e sottoscrizione di relativo verbale di sopralluogo.

Allegato 9

5. RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n°1

I beni pignorati sono, identificati nel centro abitato del Comune di Rota Greca, sono parte integrante di un stesso fabbricato, lungo la Via Magnocavallo corrispondenti, rispettivamente, ad un appartamento disposto su due livelli, con ingresso lungo via Magnocavallo civico n. 36 e due locali adibiti a legnaia e cantina posti al piano sotto strada dello stesso fabbricato, civico n. 40.

Entrambi sono confinanti con la suddetta via Magnocavallo e altre proprietà terze.

Sono censiti al NCEU della provincia di Cosenza al foglio di mappa n. 6 particella n. 200 sub 3 e foglio di mappa n. 6 particella n. 201 sub 3, categoria A3, classe 1, consistenza 7 vani, dati di superficie mq 127, rendita euro 310,91.

Si precisa che, anche se il bene pignorato è costituito da due unità non similari, separate materialmente all'interno di una porzione d'immobile, non è opportuno suddividerlo in due lotti perché si avrebbe una maggiore diminuzione del valore economico dei singoli beni e i locali caldaia e cantina sono da considerarsi di pertinenze accessorie ad uso esclusivo, anche se non comunicante, dell'unità residenziale.

Risposta al quesito n° 2

Descrizione dei beni:

come già sopra esposto i beni in oggetto sono costituiti da un'abitazione e due locali accessori posti all'interno di una porzione d'immobile localizzato lungo la via Magnocavallo, del Comune di Rota Greca; l'abitazione si sviluppa su unico piano e si accede tramite scala interna posta ad un piano inferiore ed allo stesso livello del piano strada.

All'interno dell'unità abitativa si distribuiscono tramite disimpegno e vano scala, la cucina con angolo camino, ampio soggiorno, due camere da letto e un bagno; i due locali adibiti a legnaia e cantina sono posti al piano sotto strada e con ingresso laterale rispetto alla via pubblica e al fabbricato stesso.

L'edificio così come l'appartamento risultano completi di rifiniture interne ed esterne ormai invecchiate e in uno stato di conservazione scadente.

Per le caratteristiche tipologiche oggettive dei beni sopradescritti, in relazione all'art. 10 comma 8 del D.P.R. 633/1972, la loro vendita non è soggetta al pagamento dell'IVA, inoltre pur essendo un immobile abitativo non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione o del ripristino della costruzione.



Risposta al quesito n° 3

La data di inizio della costruzione degli immobili oggetto del pignoramento è certamente antecedente al 2 settembre 1967; malgrado non sia stata reperita la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, di cui all'art. 40 della Legge 47/85 (mancata presentazione dell'istanza), risultano evidenti gli elementi strutturali, i materiali e le tecniche di costruzione, come murature, solai, le rifiniture e lo stato di conservazione che testimoniano la vetustà dei beni e la loro edificazione.

Inoltre come da risposta alla richiesta di accesso e copia atti da parte del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Rota Greca, non risulta presente alcun documento relativo all'immobile pignorato, (Certificato di Agibilità, Concessione Edilizia e altro).

Allegato 10**Risposta al quesito n° 4**

Si evidenzia che, a conferma di quanto già espresso precedentemente a risposta del quesito n. 3, sono assenti documenti o licenze di ogni tipo relative all'immobile in questione.

Dall'indagine effettuale con accesso ai beni pignorati e attento riscontro con la documentazione acquisita presso gli uffici competenti, Comune e Catasto Fabbricati, non vi sono state opere varianti relative ad eventuali aumenti di superfici, volumi, variazioni di destinazione d'uso ed eventuale opere abusive.

In particolare, come dalla stessa risposta alla richiesta di accesso agli atti, con nota pec protocollo del Comune di Rota Greca n. 1380 del 30/03/2023, trasmessa dal Responsabile del Servizio tecnico dello stesso Comune, l'immobile è localizzato nella "Zona A", centro storico, dello strumento urbanistico attualmente vigente, inoltre è catalogato da area con grave rischio frane (R4) dal Piano d'Assetto Idrogeologico Regionale, infine in data 26/01/2021 ha subito un movimento franoso a seguito di fenomeni atmosferici avversi.

Allegato 10**Risposta al quesito n° 5**

Non si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85, in quanto trattasi di fabbricati e non terreni.

Risposta al quesito n° 6

Gli immobili sono stati identificati catastalmente e di seguito elencati, come da visura storica allegata:

Comune di Rota Greca (CS), Via Magnocavallo n. 36 e n. 40

Sezione fabbricati.

Foglio 6, Particella 201 sub. 3



Foglio 6, Particella 200, sub. 3,

Rendita: Euro 310,91

Categoria A3, Classe 1, Consistenza 7 vani

Categoria A3 (Abitazione di tipo economico)

Intestatario: ██████████ piena proprietà 1/1.

Si è accertato inoltre, l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, quindi non vi sono variazioni che rendono necessario eventuale decreto di trasferimento e aggiornamento catastale. Infine non vi sono difformità rilevanti alle planimetrie catastali, rispetto allo stato dei luoghi rilevati, tali da rendere necessarie eventuali correzioni.

Allegati 4 - 5 - 6 - 7 - 8

Risposta al quesito n. 7

Si è appurato, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio che, all'atto della notifica del pignoramento, in data 20/07/2022, l'esecutato era l'unico intestatario dei beni pignorati, senza altri comproprietari indivisi, in forza al seguente atto di donazione regolarmente trascritto:

- Atto di Donazione, notaio dott. Carlo Viggiani, del 05/06/1987, n. 8493 di repertorio, n. 1922 di raccolta, trascritto presso ufficio del registro immobiliare di Cosenza in data 03/07/1987 ai n.ri 13447 del reg. gen., 156532 del reg. part. da parte di ██████████ (madre) a favore di ██████████ ██████████ in piena proprietà.

Allegato 1

Pertanto si precisa che la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura anche se il bene pignorato è costituito da due unità non simili separate materialmente all'interno di una porzione d'immobile.

Risposta al quesito n. 8

Si è verificato l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento di seguito elencate; inoltre non sussistono oneri, pesi servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi la mancanza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale.

Dall'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva, del Certificato Ipotecario ventennale dichiarato dal Notaio dott. Carlo Biotti in data 06/10/2022 e dalla Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 22/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - si evince che, nel ventennio in esame, gli immobili sopra descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



1. ISCRIZIONE del 11/06/2002 Registro Particolare 1430 Registro generale 12562
Pubblico Ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 60332 del 03/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
1. Comunicazione n. 1240 del 27/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta
in data 12/04/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 30/05/2011 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.
40 bis D.Lgs 385/1993.
2. ISCRIZIONE del 14/11/2007 – Registro Particolare 9607 Registro Generale 39835
Pubblico Ufficiale TROTTA ITALO Repertorio 13951/3432 del 13/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO.
1. Comunicazione n. 1516 del 06/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta
in data 01/06/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 06/07/2011 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.
40 bis D.Lgs 385/1993.
3. ISCRIZIONE del 16/05/2011 - Registro Particolare 2754 Registro Generale 14195
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5302/3901 del 13/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO.
4. TRASCRIZIONE del 30/09/2022 - Registro Particolare 23977 Registro Generale 29018
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI COSENZA
Repertorio 2266 del 13/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Allegati 8 - 11

Risposta al quesito n° 9

Per determinare il valore degli immobili pignorati si è fatto riferimento al novellato art. 569 del c.p.c., calcolando la superficie degli immobili specificando quella commerciale, data dalla somma di: quella utile calpestabile dell'abitazione, più una percentuale della superficie dei muri interni ed esterni, dei balconi, della scala e dei locali destinati a legnaia e cantina.

Per il calcolo del valore per metro quadro e complessivo, si è fatto riferimento al sito dell'Agenzia del Territorio OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare e l'andamento delle vendite e dei prezzi del Borsino immobiliare della Provincia di Cosenza, del 1° semestre 2022.

Si sono esposti analiticamente gli adeguamenti, le correzioni e le riduzioni del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi, per oneri di regolamentazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione in cui si trova, per le condizioni di rischio della zona, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Da tali indagini è emerso che il valore di mercato degli immobili pignorati è il seguente:

- abitazione situata in una fascia/zona definita "centro storico e aree limitrofe", tra cui via



Magnocavallo del Comune Rota Greca, destinazione residenziale, tipologia prevalente, abitazioni di tipo economico, variabile da Euro/mq 340,00 ad Euro/mq 490,00 di superficie commerciale nello stato di conservazione più frequente della zona.

Allegato 13

La categoria del bene è A3 Abitazione di tipo economico.

Locale legnaia – cantina, anch'esso nello stesso fabbricato dell'abitazione e assimilabile alla voce Box della banca dati del borsino immobiliare, ha valori variabili da Euro/mq 250,00 a Euro/mq 340,00

Come sopra esposto il valore stesso, è variabile in relazione ai seguenti fattori:

Fattori intrinseci:

- l'esposizione e l'estetica del fabbricato buona;
- le varie rifiniture e lo stato di conservazione vetusto e scadente;
- la presenza dell'impianto idrico, dell'impianto elettrico non a norma e l'assenza dell'impianto di riscaldamento.
- la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, sproporzionati alcuni per difetto altri per eccesso;
- la distribuzione dei vani e la scarsità dei servizi interni;

Fattori estrinseci:

- la salubrità del luogo e il rischio frane di tutta l'area;
- l'ubicazione rispetto alle strade ed al centro abitato;
- il fenomeno dell'abbandono e dell'immigrazione che caratterizza la zona;
- le condizioni sociali ed economiche del momento;
- l'efficienza dei servizi pubblici.

Per le suddette ragioni, la determinazione del valore economico commerciale a cui possono essere assoggettata i beni pignorati è così calcolato:

| | | |
|---|------------------|----------------------|
| Superficie Utile Calpestable Abitazione | mq | 80,00 |
| Superficie muri, 10% di mq 15,00 | mq | 1,50 |
| Superficie scala e balconi, 30 % di mq 10,00 | mq | 3,00 |
| Superficie non residenziale cantina – legnaia, a servizio dell'abitazione, 50% di mq 66,80 | <u>mq</u> | <u>33,40</u> |
| Sommano superficie commerciale totale | <u>mq</u> | <u>117,90</u> |
| Prezzo unitario applicato | €/mq. | 340,00 |



Calcolo effettuato: (mq 117,90 x 340 €/mq) = = €. **40.086,00**

A detrarre abbattimento forfetario pari al **10%** del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. (€. 40.086,00 x 10%) =..... - €. **4.086,00**

Restano Totale (€ 40.086,00 - € 4.086,00) =..... **€. 36.000,00**

Il valore degli immobili pignorati è determinato **€. 36.000,00**
(euro trentaseimila/00)

Risposta al quesito n. 10

Data la natura dei beni pignorati, costituiti da due unità non simili, separate materialmente all'interno di una porzione d'immobile, non è opportuno suddividerli in due lotti separati, perché si avrebbe una maggiore diminuzione del valore economico dei singoli beni e i locali caldaia e cantina sono da considerarsi di pertinenze accessorie ad uso esclusivo, anche se non comunicante, della residenza.

Allegato 7

Risposta al quesito n. 11

Si è accertato che entrambi i beni oggetto di causa (l'appartamento e il locale legnaia-cantina) sono in possesso di [REDACTED] e l'abitazione risulta occupata da terzi, come da atto di comodato d'uso gratuito registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza prot. n. 75245 del 02/09/2020, con validità fino al 30/06/2023. Si precisa che l'abitazione è occupata da una famiglia di origini Albanesi e vi sono presenti tre minori.

Allegato 12

In riferimento alla nota di risposta del Responsabile del Servizio Tecnico e da verifica della cartografia di specie, sugli immobili pignorati grava un vincolo di tipo edificatorio essendo, localizzati in un'area classificata a rischio frane "R4" dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I) Regionale e un vincolo di tipo storico artistico essendo inseriti in un'area della zonizzazione dello strumento urbanistico attualmente vigente P.D.F. zona "A" Centro Storico del Comune di rota Greca.

Allegato 14

Si è accertato inoltre che, non sono presenti formalità, oneri, anche di natura condominiale, non sono gravati da censo, livello e uso civico; non sussistono spese straordinarie condominiali.

Per quanto concerne le spese di gestione e manutenzione si è accertato che l'importo annuo è variabile e si riduce ai minimi di consumo e abbonamento in rapporto al gestore con cui si è contraenti.



Risposta al questo n. 12

Si è accertato che i beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

Risposta al quesito n. 13

Si allegano alla presente le planimetrie degli immobili pignorati e una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffigura.

Allegato 15**Risposta al quesito n. 14**

Di seguito si allega prospetto riassuntivo:

Allegato 16

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**Sezione Esecuzioni Immobiliari****G.E. Dott. Giuseppe SICILIA****Procedura Esecutiva R.G.E. 117/2022**

– promossa da **BARCLAYS BANK IRELAND PLC** con sede legale in One Molesworth Street,
Dublino 2, Irlanda

– contro [REDACTED]

FOGLIO RIASSUNTIVO

| PROSPETTO UNICO LOTTO | |
|----------------------------------|--|
| Descrizione | Abitazione e due locali adibiti legnaia e cantina, posti all'interno di una porzione d'immobile localizzato lungo la via Magnocavallo, del Comune di Rota Greca |
| Ubicazione | Comune di ROTA GRECA (CS) Abitazione Via Magnocavallo n. 36 Legnaia-Cantina Via Magnocavallo n. 40 |
| Identificazione Catastale | Foglio 6, Part. 200 sub. 3 Foglio 6, Part. 201 sub 3 Totale mq 127 |
| Prezzo Base Totale | €. 36.000,00 (euro trentaseimila/00) |
| Stato di Occupazione | Occupato con la presenza di soggetti minorenni |
| Natura del diritto | Piena Proprietà per 1/1 [REDACTED] |



Il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica composta da n. 15 fasciate video scritte compreso il foglio riassuntivo e dai seguenti allegati:

1. Copia atto di donazione;
2. Certificato di stato civile,
3. Certificato di Matrimonio;
4. Visura storica per immobili del 22/11/2022;
5. Elaborato planimetrico dell'immobile scala 1:500;
6. Stralcio planimetrico catastale della zona 1:1000;
7. Planimetria catastale dell'immobile scala 1:200;
8. Ispezione ipotecaria del 22/11/2022;
9. Verbale d'accesso del 30/11/2022;
10. Risposta del Responsabile del Servizio di accesso a gli atti;
11. Certificato Notarile sostitutivo;
12. Comodato d'uso;
13. Dati OMI;
14. Stralcio planimetrico P.A.I.;
15. Documentazione Fotografica;
16. Foglio Riassuntivo;

Ritenendo di aver svolto in modo esauriente l'incarico ricevuto, l'occasione mi è gradita per ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Cosenza li, 15/04/2023

Il C.T.U. (Arch. Eugenio APA)



