

# RELAZIONE

## TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 62/2020 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

Creditore Procedente:

VERBANIA SECURITISATION S.R.L. (Mandante) - doVALUE S.p.A. (Mandataria)

Debitore Esecutato:



### RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Ing. Rosalba Cava nata a Cosenza il 07/05/1963 con studio in via Leonardo da Vinci n° 5 Rende (CS) iscritta all'Albo degli Ingegneri della Prov. di Cosenza Sezione A con il numero 1797 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza con il numero 2174, nominata Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare indicata in epigrafe con decreto del 22/12/2020 notificato il 30/12/2020, ha accettato l'incarico e prestato giuramento in via telematica il 06/01/2021. Il Giudice dell'Esecuzione ha formulato il seguente quesito:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

## RELAZIONE

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo

## RELAZIONE

schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

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;

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 per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare 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 opere abusive 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 verifici l'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, verifici, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

## RELAZIONE

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 mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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 risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del 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 ed 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;

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

## RELAZIONE

frazionamento catastale;

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 compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi 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 che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà 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 condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

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

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

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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

## RELAZIONE

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.”

“Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- *al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- *al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.*

*Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se ad occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.*

*Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*

- *L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.”*

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### **PREMESSA**

Il compendio pignorato consiste in due unità immobiliari non residenziali, poste al piano seminterrato e al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di Acri (CS) in via Paolo Borsellino n. 59 (già via Ronzo n. 41) rispettivamente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Acri al Fg. 85, P.lla 207, sub. 38 (ex sub. 37), piano S1, Cat. C/2 e al Fg. 85, P.lla 207, sub. 27, piano T, Cat. C/1.

La scrivente si è recata nei giorni 08/01/2021, 10/02/2021 e 04/08/2021 sui luoghi oggetto di perizia dove ha preso visione dello stato di fatto ed ha eseguito rilevamenti foto-planimetrici; il primo accesso è avvenuto unitamente al Custode Giudiziario avv. Davide Tarsitano.

#### **CONTROLLO PRELIMINARE**

La documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, è completa in quanto il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che certifica la proprietà e la provenienza nel ventennio del compendio pignorato oltre

## RELAZIONE

alle risultanze attuali e storiche dei Registri del Catasto. La documentazione pertanto è idonea per tutti gli immobili.

In particolare, si è verificato che:

- risulta agli atti la Certificazione Notarile Sostitutiva del 25/09/2020 a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, che rileva provenienze e formalità alla data del 15/09/2020;
- detta certificazione notarile, con riferimento agli immobili pignorati, risale sino ad un atto derivativo del 30/08/1989 trascritto il 23/09/1989 che è antecedente al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (31/07/2020);
- la certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il periodo cui si riferiscono i dati catastali storici degli immobili è il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni e risale ad una data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- agli atti del fascicolo non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica.

### RISPOSTE AL QUESITO

Nel seguito viene data risposta a tutti i punti del quesito posto dal G.E.

Risposta al Punto 1 [... *provveda l'esperto ... 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*]

I beni pignorati, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, constano di due unità immobiliari non residenziali facenti parte del fabbricato ubicato nel Comune di Acri (CS) in via Paolo Borsellino n. 59 (già via Ronzo n. 41). Più precisamente piena e intera proprietà di:

- 1) IMMOBILE N.1: Magazzino/Locale Deposito sito in via Giovanni Falcone nn. 19-21-23 al piano seminterrato; confina con muro di sostegno a nord, sud (in parte) e ovest, con sub. 39 e con sub. 21 stesso foglio e particella a est, con corte condominiale sub. 43 stesso foglio e particella a sud (in parte).

## RELAZIONE

- 2) IMMOBILE N.2: Negozio sito in via Suor Maria Teresa De Vincenti n. 5 al piano terra; confina con corte condominiale sub. 43 stesso foglio e particella a nord, est e ovest e vi prospetta a sud, con sub. 3 stesso foglio e particella a nord e ovest, con vano scala sub. 26 stesso foglio e particella a nord, sud e est.

I beni sono riportati nella tabella seguente assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:

Immobile	DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI					
	<b>da Pignoramento</b>					
	Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
N. 1 - Locale di Deposito - piano S1	85	207	38 (ex sub. 37)	C/2	2	779 mq
N. 2 - Negozio - piano T	85	207	27	C/1	4	600 mq

Si pone in evidenza che l'immobile n. 1 contraddistinto al catasto dal sub. 38 è identificato negli atti di provenienza e di ipoteca come sub. 37, il numero del subalterno è stato in seguito rettificato dal Catasto per ovviare ad una duplicazione di particelle; nelle Annotazioni in visura storica: rettificato il sub per duplicazione ex Fg. 85 P.IIa 207 sub. 37 istanza n. 199682/2001.

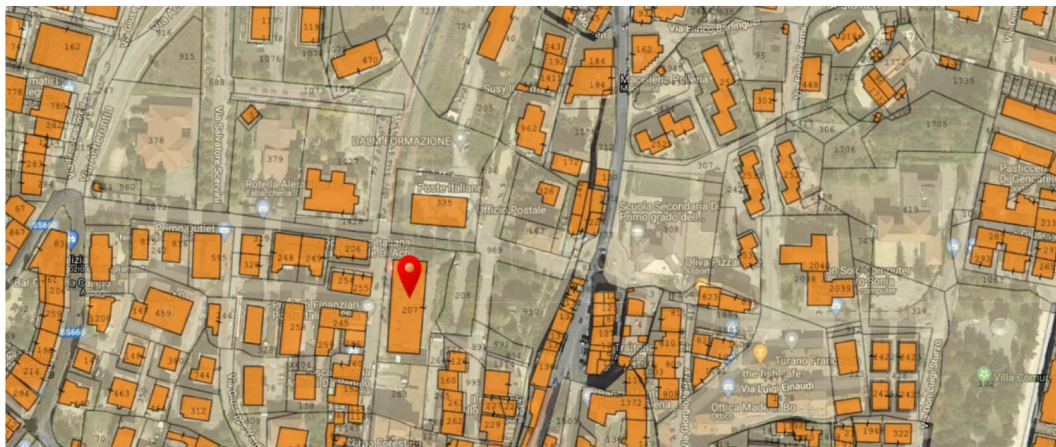
Non sono state ravvisate difformità formali in merito ai dati di identificazione catastali o di consistenza catastale tra quelli riportati nell'atto di pignoramento e quelli in atti al catasto alla data del pignoramento stesso; al contrario, all'atto del primo sopralluogo del 18/01/2021 si sono rilevate discordanze della situazione di fatto rispetto alle planimetrie esistenti in catasto e associate ai subalterni 38 e 27. La difformità riguardante il sub. 38 risultava sostanziale: infatti l'immobile rappresentato nella planimetria catastale aveva perimetro ed estensione totalmente diversi dall'immobile visitato. Tali problematiche, esposte e dettagliate in modo approfondito nella risposta al Punto 6 alla quale si rinvia, hanno implicato la presentazione, a cura della scrivente, delle Denunce di Variazione che hanno variato consistenza e rendita degli immobili; i dati aggiornati sono riportati nella tabella seguente:

Immobile	DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI					
	<b>Attuali</b>					
	Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
N. 1 - Locale di Deposito - piano S1	85	207	38	C/2	2	769 mq
N. 2 - Negozio - piano T	85	207	27	C/1	4	554 mq



## RELAZIONE

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, si riporta di seguito la sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare da Google Maps, che si allega.



Si prevede di procedere con la formazione di un lotto unico di vendita di cui si riassume brevemente la descrizione:

### **LOTTO UNICO - Immobili N. 1 e N. 2:**

- 1) Immobile N. 1 - piena ed intera proprietà di Locale ad uso Deposito, piano seminterrato, Superficie Commerciale=819 mq, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acri al Foglio 85, P.Illa 207, Sub. 38, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 769 mq, Superf. cat. 819 mq, Rendita € 794,31;
- 2) Immobile N. 2 - piena ed intera proprietà di Locale ad uso Negozio, piano terra, Superficie Commerciale=634 mq, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acri al Foglio 85, P.Illa 207, Sub. 27, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. 554 mq, Superf. cat. 589 mq, Rendita € 4.005,64.

Risposta al Punto 2 [... provveda l'esperto ... 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 per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino]

Di seguito viene riportata la descrizione delle specifiche unità immobiliari in esame preceduta dalla presentazione del contesto territoriale in cui rientrano e del fabbricato condominiale di cui fanno parte, elementi questi caratterizzanti dal punto di vista immobiliare.

Caratteristiche del Contesto Territoriale: Gli immobili ricadono in un'area centrale del Comune di Acri, prevalentemente a carattere residenziale, completamente urbanizzata, ubicata a circa 2 km dal

## RELAZIONE

nucleo storico della città e che dista meno di 1 km dalla sede del Municipio; la zona è ben servita grazie alla presenza di servizi pubblici e privati quali: parcheggi, zone verdi, scuole, uffici pubblici, ufficio postale, banca, farmacia oltre a negozi di varie tipologie; gode di una buona posizione essendo facilmente raggiungibile dalla S.S. 660 DI ACRI che collega Aciri al capoluogo bruino nonché allo svincolo autostradale di Montalto Uffugo-Rose; in particolare, il fabbricato che comprende le unità immobiliari in esame è posto all'incrocio tra via Suor Maria Teresa De Vincenti e via Giovanni Falcone (già via Pastrengo), in posizione prospiciente l'ufficio postale; nella zona si rileva inoltre facilità di parcheggio, per la vicinanza di un'area, con accesso da via Paolo Borsellino, destinata a parcheggio gratuito.

Caratteristiche del Fabbricato Condominiale: Il fabbricato residenziale-commerciale, di cui fanno parte gli immobili pignorati, consta di quattro piani fuori terra e di un piano seminterrato e prospetta, oltre che su via Paolo Borsellino a est, su via Suor Maria Teresa De Vincenti a Nord e su via Giovanni Falcone per gli altri lati; è costituito da: - piano seminterrato, destinato a locali deposito, e che comprende anche il locale destinato a cabina elettrica, - piano terra, destinato a locali commerciali, - piano primo e piano secondo, destinati ad abitazioni, - piano sottotetto, destinato ad abitazioni e pertinenze; dal punto di vista costruttivo l'edificio presenta una struttura a telaio con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, murature in mattoni forati e copertura a falde con sovrastante manto in tegole, prospetti intonacati e tinteggiati e serramenti esterni in legno per le abitazioni, al piano terra i prospetti sulle tre facciate principali (est, nord ed ovest) sono rivestiti con una zoccolatura in travertino; la costruzione risale agli anni '80, è di qualità media (architettura, standard e finiture di carattere medio-moderno, qualità della costruzione adeguata alle norme tecniche dell'epoca di realizzazione), e presenta uno stato di manutenzione discreto, essendo in condizioni normali di conservazione e necessitando, per quanto è stato possibile appurare, solo di interventi di manutenzione ordinaria specifici per l'utilizzo; in risposta alle richieste della scrivente (PEC del 25/06/2021 e del 09/07/2021), relativamente ai dati necessari per l'espletamento dell'incarico peritale, l'amministratore del condominio (PEC del 01/07/2021 e del 22/07/2021) ha riferito, in merito ad eventuali criticità che l'edificio condominiale potesse presentare e che ne imponessero interventi urgenti di manutenzione, che: *“6) Stiamo avviando la pratica di Superbonus 110% per una riqualificazione energetica al momento non vi sono*

## RELAZIONE

*particolari criticità anche se risultano da manutentare a breve i marciapiedi causa di possibili infiltrazioni”*; da quanto osservato durante i sopralluoghi il marciapiede interessato da detti fenomeni è quello lungo la facciata est, che funge da copertura del locale seminterrato (sub. 39), di proprietà di terzi, e che non afferisce agli immobili pignorati. L’edificio, oltre al vano scala e ai posti auto/marciapiede lungo via Giovanni Falcone, ha come dotazioni comuni la corte che si sviluppa al piano terra sui lati est, nord ed ovest, mentre sul lato sud declina fino alla quota del piano seminterrato consentendo l’accesso anche carrabile all’immobile n. 1.

Caratteristiche dei Beni Pignorati: I due beni in esame, come constatato al momento del primo sopralluogo, pur essendo accatastati distintamente, oltre a presentare difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie allegate all’istanza di condono e in quelle catastali e che saranno espone nelle risposte ai Punti 4 e 6, risultano uniti di fatto poiché non esistono muri divisorii che li rendano funzionalmente indipendenti tra loro e sono inoltre collegati in verticale dal vano scala e dall’ascensore; in aggiunta a ciò, al piano seminterrato l’immobile n. 2 (sub. 38) risulta unito di fatto anche con il sub. 39, di proprietà di terzi, in quanto è assente, in parte, il muro di confine tra le due unità immobiliari; anche gli impianti tecnologici, sono comuni sia ai due subalterni pignorati che all’immobile sub. 39. Si può supporre, osservando la finitura del muro divisorio e dall’esame del Certificato di Agibilità n.754 del 10/07/2000 prot. n.8135, che le due unità immobiliari al piano terra sub. 27 e sub. 3 erano unite di fatto e successivamente si è provveduto a separarle, cosa che non è stata fatta per gli immobili siti al piano seminterrato sub. 38 e sub. 39 il che ha portato ad indagare sui confini e sull’effettiva estensione del sub. 38.

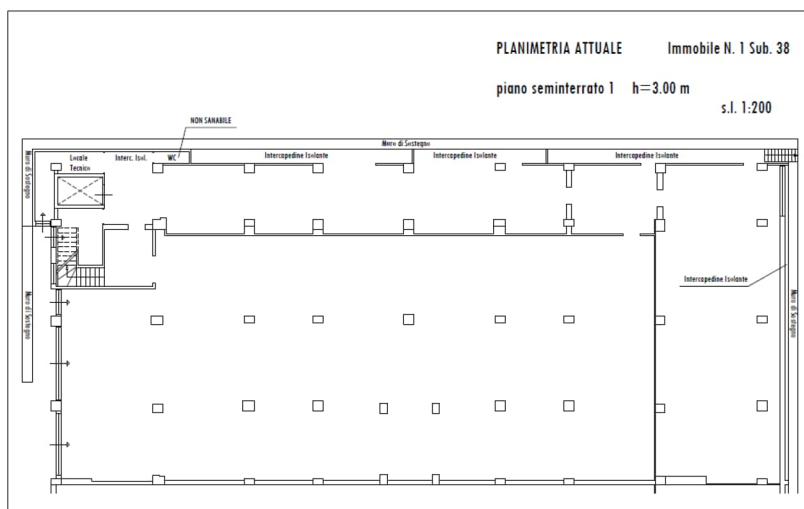
### IMMOBILE N. 1

Ubicazione: L’immobile n. 1 è ubicato nel Comune di Acri alla via Giovanni Falcone nn. 19-21-23.

Descrizione: Locale Deposito sito al piano seminterrato dotato di tre accessi dalla corte condominiale lato sud; l’immobile è composto da un vano principale e da altri tre vani secondari, due disimpegni, oltre a un vano tecnico e un WC [NON SANABILE], e si estende anche nell’intercapedine esistente tra il muro di sostegno e i pilastri perimetrali; rispetto alla planimetria allegata al condono, dal rilievo è emerso un aumento di 25 cm della larghezza dell’intercapedine tra i pilastri perimetrali del fabbricato e il muro di sostegno (da progetto l=0,85 m, da rilievo l=1,10 m) limitatamente al lato sud; il vano principale è l’unico con accesso diretto dall’esterno (l’accesso

## RELAZIONE

carrabile è limitato al solo civico 23), il secondario è retrostante ad esso mentre il terzo vano, che si sviluppa longitudinalmente, funge anche da corridoio collegando i due disimpegni, il quarto vano,



di dimensioni minori, è situato a fianco all'ascensore nella zona sottoscala; il primo disimpegno mette in comunicazione l'ambiente principale e quello longitudinale e consente inoltre l'accesso all'immobile sub. 27 attraverso la scala interna; dal vano longitudinale si accede poi all'ascensore, al quarto vano, al locale tecnico posto nell'intercapedine, e al WC, ricavato anch'esso nell'intercapedine, e al secondo disimpegno, che collega direttamente il locale principale a quello secondario retrostante; da quest'ultimo locale, tramite un varco sulla parete ad ovest, si accede ad una scala metallica a singola rampa, con funzioni di sicurezza, posizionata nello spigolo nord-ovest dell'intercapedine, che porta a livello della corte condominiale (lato via Suor Maria Teresa De Vincenti) e la cui uscita è chiusa da una grata orizzontale, inoltre è presente anche un'apertura a bocca di lupo per l'aerazione; dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di ascensore, che



lo collega verticalmente con il sovrastante immobile sub. 27, di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario, mentre non è presente l'impianto termico.

## RELAZIONE

Si pone in evidenza, come già ricordato, l'assenza della parte centrale del muro divisorio tra il bene in esame e l'immobile confinante ad est (sub. 39) che andrà ripristinata, a tal riguardo si veda la risposta al Punto 4.

Superficie calpestabile: 769 mq

Altezza interna: 3,00 m

Caratteristiche delle finiture: Gli infissi esterni del locale di deposito sono costituiti da serrande avvolgibili cieche e da porte vetrate in alluminio; gli infissi interni per il quarto vano, il locale tecnico e il WC sono a soffietto in PVC, mentre quelli esistenti tra i locali e i disimpegni sono del tipo antincendio. Le pareti e i pilastri a vista sono prevalentemente allo stato rustico, mancando a volte anche l'intonaco, e solo in parte tinteggiati, i soffitti sono intonacati e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, nel WC sono state utilizzate piastrelle in ceramica sia per la pavimentazione che per il rivestimento. I gradini della scala che collega i due immobili sono rivestiti in travertino.

Stato di conservazione: Lo stato di conservazione appare mediocre. L'immobile presenta notevoli situazioni di degrado e necessita di opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione atte a conservarne la funzionalità; gli impianti tecnologici presenti, elettrico, idrico ecc., comuni sia ai due subalterni pignorati che al sub. 39, appaiono obsolescenti e dovranno essere preventivamente separati e quindi verificati e adeguati per la messa a norma. Per quel che riguarda l'impianto ascensore non è stato possibile reperirne né le caratteristiche né la documentazione tecnica perché, come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio 6° Settore del Comune di Acri (PEC del 26/07/2021), “ ... 6. in merito alla presenza dell'impianto di un ascensore di collegamento alle due unità immobiliari in questione, non risultano pervenuti atti o istanze che autorizzano la realizzazione dell'impianto tecnologico riscontrato.”. Un radicale intervento di manutenzione deve essere quindi effettuato non solo per le finiture delle pareti e per riparare il pavimento in taluni tratti ammalorato, ma soprattutto per intervenire sugli impianti tecnologici, oltre che per dotare di idonei servizi igienici l'unità immobiliare, considerato che il WC esistente è posizionato nell'intercapedine e presenta dimensioni al di sotto degli standard. Si rileva inoltre la presenza di merce di varia natura ammassata in gran parte nel locale principale e che dovrà essere rimossa e smaltita opportunamente; a tale scopo si stima un costo di 1.750,00 €.

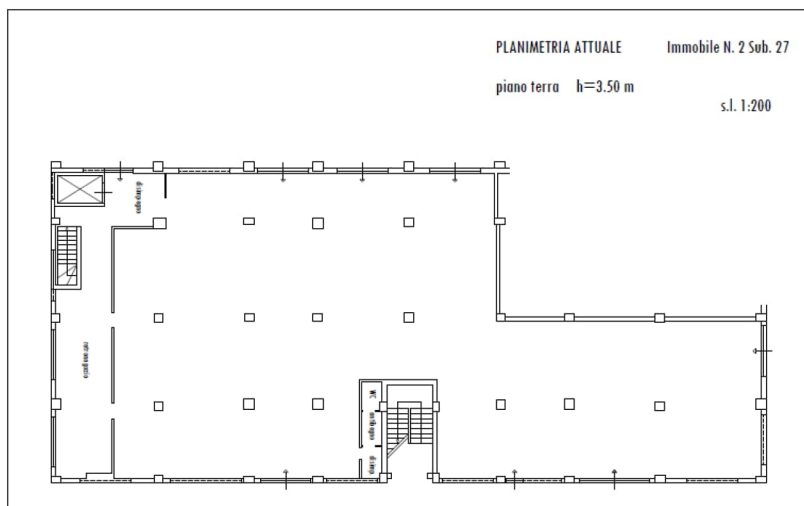
## RELAZIONE

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: Non risultano pertinenze ed accessori. I Millesimi sono 146,00.

### IMMOBILE N. 2

Ubicazione: L'immobile n. 2 è ubicato nel Comune di Acri alla via Suor Maria Teresa De Vincenti n. 5.

Descrizione: Negozio sito al piano terra dotato di accesso principale da Via Suor Maria Teresa De Vincenti n. 5, e accessi secondari da via Giovanni Falcone nn. 7-9-11-13-15<sup>1</sup> ed inoltre dalla corte



condominiale lato ovest che prospetta su via Paolo Borsellino (già via Ronzo) nn. 51-53-55-57-61-63-65-67<sup>2</sup>; il locale, avendo ampia metratura, risulta idoneo ad essere utilizzato per esercizi commerciali classificabili come M1 - Medie strutture di minore dimensione - con una superficie di



vendita compresa tra 251 e 900 mq; l'immobile è composto da un ampio vano principale e da un vano retrostante oltre a servizi igienici, costituiti da un WC dotato di antibagno e vano antistante; il vano secondario funge anche da disimpegno per il vano scala e l'ascensore che mettono in

<sup>1</sup> L'accesso dal civico 13 è chiuso dall'interno.

<sup>2</sup> L'accesso dai civici 51,53,57, 61 e 67 è chiuso dall'interno.

## RELAZIONE

collegamento diretto i due beni oggetto del pignoramento; l'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario, oltre all'ascensore, mentre non è presente l'impianto termico.

Superficie calpestabile: 516 mq (Locale principale) - 64 mq (Locali accessori)

Altezza interna: 3,50 m (2,90 m misurata fino al controsoffitto)

Caratteristiche delle finiture: Gli infissi esterni dell'immobile sono costituiti da serrande avvolgibili cieche e/o con inserti a giorno per l'aerazione e da porte vetrate in alluminio, attualmente alcuni accessi sono chiusi solo dall'interno totalmente e/o parzialmente con pannelli di cartongesso (facilmente rimovibili per la restituzione in pristino) senza modifiche all'esterno e quindi sui prospetti; nel locale secondario e nel vano scala sono presenti tre finestre in alluminio di grandi dimensioni, protette anch'esse esternamente da serrande avvolgibili cieche; la scala prende luce ulteriormente da una finestra di dimensioni ridotte posta a livello dei gradini angolari; le porte della zona servizi sono in legno; le pareti e i pilastri a vista sono intonacati e tinteggiati ad eccezione dei muri che separano l'unità immobiliare dall'adiacente sub. 3 (di proprietà di terzi) che si presentano senza la finitura dell'intonaco; inoltre si individuano saltuariamente tratti di parete con rivestimento in piastrelle; i controsoffitti, estesi a tutto l'ambiente, sono del tipo sospeso con struttura metallica e pannelli in cartongesso che alloggiavano i corpi illuminanti e in alcune parti si presentano ribassati; la pavimentazione è in piastrelle di marmo, mentre nella zona servizi sono state utilizzate piastrelle in ceramica sia per la pavimentazione che per il rivestimento ove presente; sulla parete di fondo del vano principale sono stati realizzati quattro banconi in muratura con il piano in granito.

Stato di conservazione: Lo stato di conservazione appare normale anche se l'unità immobiliare presenta alcuni elementi di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici per integrare zone, anche ampie, della controsoffittatura (soggette in passato ad infiltrazioni di acqua), per riparare alcune finestre, ma anche per separare ed adeguare gli impianti tecnologici, come già precedentemente segnalato; considerata poi la metratura dell'unità immobiliare i servizi igienici che appaiono sottodimensionati come numero. Si rileva inoltre la presenza di oggetti di varia natura che dovranno essere rimossi e smaltiti opportunamente, a tale scopo si stima un costo di 250,00 €.

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: Non risultano pertinenze ed accessori. I Millesimi sono 366,00.

## RELAZIONE

Per quanto attiene alle caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 si precisa quanto segue:

- i beni in esame sono immobili strumentali per natura (categorie catastali C/1 e C/2) e di proprietà di società commerciale (non costruttrice) e pertanto occorre fare riferimento all'Art. 10, comma 1, n. 8-ter) del D.P.R. 633/1972 che prevede, in generale, per la cessione di immobili strumentali, il regime di esenzione IVA, al quale il cedente (soggetto esecutato) può comunque derogare esercitando l'opzione all'assoggettamento ai fini I.V.A. (aliquota del 22%) con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento; nel secondo caso, l'IVA dovrà essere assolta mediante l'applicazione del “reverse charge”, qualora ne ricorrano le condizioni;
- in entrambi i casi la cessione dei beni sarà inoltre assoggettata alle seguenti imposte:
  - Imposta di Registro € 200,00;
  - Imposta Ipotecaria 3% con minimo di € 200,00;
  - Imposta Catastale 1% con minimo di € 200,00.

Risposta al Punto 3 [... provveda l'esperto ... ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985]

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in esame è stato realizzato dopo il 2 settembre 1967.

Risposta al Punto 4 [... provveda l'esperto ... ad accertare 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive 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 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria]

In seguito alla richiesta di accesso formale ai documenti inoltrata al Comune di Acri via PEC dalla scrivente in data 29/01/2021, è stata acquisita il 17/02/2021 la documentazione esistente in archivio relativa al fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati; successivamente è stata



## RELAZIONE

presentata, tramite PEC del 30/06/2021, una richiesta di Attestazione relativamente alla situazione urbanistica, di esistenza di gravami e/o vincoli e di autorizzazioni amministrative inerenti i beni in esame alla quale è stata data risposta tramite la nota dell'Ufficio 6° Settore del Comune di Acri (PEC del 26/07/2021).

La documentazione relativa al fabbricato che si allega è la seguente:

### 1. Pratica - Concessione Edilizia

- 1.1. Richiesta Rilascio concessione edilizia del 04/07/1981 prot. 6317 con parere commissione edilizia del 21/07/1981;
- 1.2. Autorizzazione Ufficio Genio Civile di Cosenza ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 64/1974 prot. n. 16286 del 03/08/1981;
- 1.3. Concessione prot. n. 7943 rilasciata al costruttore per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- 1.4. Relazione e Disegni del Progetto con assenso preliminare per concessione edilizia n. 32 del 24/07/1981 allegati alla Concessione Edilizia n. 14 del 05/08/1981;

### 2. Pratica - Condono ai sensi della Legge n. 47/1985

- 2.1. Ricevuta n. 1019/D del 18/12/1985 Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza Documentazione Catastale prevista dall'art.35 della Legge 47/1985;
- 2.2. Domanda di Sanatoria per abusi edilizi (ai sensi della Legge n. 47/1985) - difformità fabbricato del 31/07/1986 n. del registro 1572 prot. n. 14913 del 04/08/1986;
- 2.3. Comunicazione dell'intendimento di dare completamento alle opere oggetto di domanda di condono del 05/12/1986 prot. 24156 con allegati: dichiarazione Direzione Lavori, Perizia Giurata, Certificato di Idoneità Statica e Progetto a firma dell'Ing. XXXXXXXXXX;
- 2.4. Concessione edilizia in sanatoria n. 17/1988 del 09/03/1988 prot. n.14913;

### 3. Pratica - Agibilità

- 3.1. Richiesta del costruttore di Autorizzazione di Agibilità-Abitabilità del 10/03/1992 prot. n.3780;
- 3.2. Comunicazione del Comune di Acri in merito alla richiesta al punto 3.1. del 08/03/1993 prot. n.3780;
- 3.3. Parere preventivo Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza del 04/03/1994

## RELAZIONE

prot. 16128 Pratica n.7581 con Disegni di progetto allegati a firma di Ing. [REDACTED];

3.4. Certificato di collaudo opere elettriche del 08/06/1994 prot. n.9346 a firma del p.i. [REDACTED];

3.5. Richiesta Certificato di Agibilità del 03/07/2000 prot. 8135 per i locali al piano terra Fg. 85 P.lla 207 sub 3 e sub 27 con allegati: Prospetto riassuntivo lavori eseguiti, Certificato di conformità impianto elettrico ed idrico, Relazione tecnica, Planimetrie, Progetto impianto elettrico;

3.6. Atto di proprietà, visure e planimetrie catastali;

3.7. Certificato di Agibilità n. 754 del 10/07/2000 prot. 8135 per i locali siti in Acri alla via Pastrengo nn. 120-122-124-126 piano terra (Fg. 85 P.lla 207 sub 3 e sub. 27) ad uso Commerciale;

Ancora agli atti:

4. Certificato di destinazione d'uso del 14/09/1987 prot.16812 riportante gli estremi della Concessione Edilizia n. 14 del 05/08/1981 per i locali posti al piano terra e per quelli al piano interrato;
5. Attestazione di destinazione d'uso del 23/01/2002 riportante gli estremi della Concessione edilizia in sanatoria n. 17/1988 del 09/03/1988 per tutti gli immobili del fabbricato ubicati ai vari piani.

### Estremi del Titolo Edilizio - Esistenza o meno di Certificato di Agibilità

Dall'esame della documentazione acquisita si è appurato che la costruzione dell'edificio è stata realizzata in base a:

- Concessione edilizia n. 14 del 05/08/1981;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 17/1988 del 09/03/1988.

Per quel che riguarda la procedura dell'agibilità si evidenzia che il Certificato di Agibilità (punto 3.7.) di cui sopra è stato rilasciato nell'anno 2000 per un immobile unico esteso a tutto il piano terra costituito dall'unione di fatto del sub. 27 (oggetto del pignoramento) e del sub. 3 (proprietà di terzi).

Nel 1992 era già stata richiesta l'agibilità per un immobile posto su due livelli e formato dall'unione di fatto del sub. 27 e del sub. 3 -al piano terra- e dall'unione di fatto del sub. 38 (oggetto del pignoramento) e del sub. 39 (anch'esso come il sub. 3 di proprietà di terzi) -al piano

## RELAZIONE

seminterrato-; agli atti del Comune di Acri non risulta però che tale agibilità sia mai stata rilasciata.

### Difformità Urbanistico-Edilizie

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistico-edilizie (si indica anche l'epoca **presunta** della loro realizzazione):

#### **1. Comuni ai due Immobili**

- 1.1. (1986) aumento di 10 cm della dimensione minore in pianta del fabbricato (da progetto L=19,00 m, da rilievo L=19,10 m);
- 1.2. (1994) installazione di un ascensore ad uso esclusivo dei due beni che, in aggiunta alla scala prevista in progetto, collega verticalmente i due immobili in esame;

#### **2. Immobile n. 1 (sub. 38) - piano seminterrato**

- 2.1. (1994) realizzazione di un WC nell'intercapedine ovest;
- 2.2. (1994) posizionamento allo spigolo nord-ovest dell'intercapedine di una scala metallica;
- 2.3. (1994) realizzazione di divisioni interne con conseguente formazione di quattro vani, due disimpegni e di un locale tecnico, posto nell'intercapedine, a servizio dell'ascensore;

#### **3. Immobile n. 2 (sub. 27) - piano terra**

- 3.1. (1988) lo stato di fatto dell'immobile non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria del piano terra allegata al condono dove sono rappresentati due immobili separati; tali unità immobiliari agli atti catastali erano distinti, fino al 1988, dai subalterni 1 e 2 che hanno poi originato per fusione l'attuale subalterno 27;
- 3.2. (1994) modifiche alle divisioni interne con conseguente formazione di ulteriori due vani oltre a quello principale: uno di dimensioni rilevanti che affaccia a sud (retronegozio) l'altro ricavato nella zona servizi.

### Possibilità di Sanatoria, Ulteriori Opere

Ai fini del controllo della possibilità di sanatoria per le difformità rilevate si osserva che:

- il WC di cui al punto 2.1. **non è sanabile** e andrà smantellato perché non rispetta gli standard minimi igienico-sanitari ed inoltre essendo specificato nella pratica di condono che: *“... Le difformità a cui fa riferimento la domanda di sanatoria consistono in: OMISSIS che ha comportato la creazione di OMISSIS e di volumi tecnici sotto il marciapiede. ...”* l'ambiente potrà essere utilizzato solo come locale tecnico o

## RELAZIONE

intercapedine isolante;

- le difformità di cui al punto 1.1. non sono rilevanti in quanto rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, consentita dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001;
- l'installazione dell'ascensore riportata al punto 1.2. rientra tra i lavori di edilizia libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. b), volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - attività 21); tali lavori possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (Glossario unico per le opere di edilizia libera – D.M. 2 marzo 2018); ai fini sismici l'intervento rientra, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 94bis, comma 1, lett. c) e del Regolamento Regione Calabria n. 1 del 04 gennaio 2021 - Allegato 3 - Elenco C, tra gli interventi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità, e pertanto secondo quanto previsto dal Regolamento, è soggetto a deposito;
- le opere che comportano una diversa distribuzione degli spazi interni (punti 2.3. e 3.2.), il posizionamento della scala metallica (punto 2.2.) e l'accorpamento delle due unità immobiliari al piano terra (punto 3.1.), possono ricondursi alla categoria della manutenzione straordinaria art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001;

Per quanto finora esposto, la scrivente ritiene che le difformità rilevate ed elencate precedentemente, ad **eccezione** del WC ricavato nell'intercapedine del sub. 38, siano sanabili, ad istanza dell'eventuale aggiudicatario, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001. Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia va presentata quindi Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, in accertamento di conformità, e con opere di ripristino a farsi per il WC non sanabile.

Come già riferito precedentemente, l'immobile n. 1 (sub. 38) è unito di fatto al sub. 39 (proprietà di terzi) e tale situazione è conforme a quanto rappresentato nella planimetria del piano seminterrato

## RELAZIONE

allegata al condono; per ottenere però la piena autonomia e funzionalità del bene pignorato, al fine di consentire la vendita degli immobili, occorre realizzare il completamento del muro di confine tra i due beni; inoltre occorre realizzare un servizio igienico in sostituzione di quello esistente non sanabile; entrambi gli interventi possono ricondursi alla categoria della manutenzione straordinaria art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001 e rientrano tra quelli subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) art. 6-bis del DPR 380/2001;

### Costi relativi

In ordine alla sanzione si applica quanto previsto dal comma 4 del predetto art. 37; poiché la somma dovuta, non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00 €, è *“stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio”* si suppone, ai presenti fini e in maniera del tutto arbitraria, che la sanzione sia pari a 1.000,00 €.

Per i lavori di ripristino, smantellamento del vano WC, si stima un importo di 1.000,00 €.

Nella relazione del 11/06/2021 stilata dalla scrivente e inviata tramite PEC del 11/06/2021 al Custode, che ha provveduto a depositarla sul PCT in data 15/06/2021, per realizzare al piano seminterrato la separazione fisica tra l’immobile n. 1 sub. 38 e il confinante sub. 39 è stato stimato un importo complessivo per i lavori, le spese amministrative e quelle tecniche variabile tra 12.000,00 e 17.000,00 euro in funzione del contributo di costruzione che sarà calcolato dal responsabile del procedimento solo dopo formale presentazione della pratica edilizia; considerando un valore medio di costo di circa € 15.000,00 e ritenendo equo attribuire una quota del 50% di tali spese al confinante, l’incidenza del costo di tali opere risulta pari a 7.500,00 €. Inoltre per la realizzazione del nuovo servizio igienico si stima un importo di 3.500,00 €.

In considerazione di quanto suesposto i costi occorrenti per le procedure necessarie alla regolarizzazione degli immobili dal punto di vista amministrativo per gli abusi sanabili, per ripristinare lo stato dei luoghi per quelli non sanabili e per la realizzazione delle opere essenziali per rendere autonoma l’unità immobiliare sub. 38 e adeguarla agli standard, sono stati stimati complessivamente in 12.500,00 € per l’immobile N.1 (sub. 38) e in 500,00 € per l’immobile N.2 (sub. 27).

## RELAZIONE

Risposta al Punto 5 [... *provveda l'esperto ... ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985*]

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto la presente procedura non ha per oggetto terreni.

Risposta al Punto 6 [... *provveda l'esperto ... 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 mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative*]

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti, alla data del pignoramento stesso, dalla documentazione catastale in merito ad intestati, localizzazione (foglio, particella, subalterno) e categoria per entrambi i beni pignorati e sono:

### IMMOBILE N. 1

**Dati catastali originali da pignoramento:** Catasto Fabbricati - Comune di Acri Foglio 85, Particella 207, Sub. 38 (ex Sub. 37), Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 779 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 173 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 804,64 - Indirizzo Via Paolo Borsellino piano S1 - Intestato: [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] - Proprietà per 1000/1000 (Visura catastale del 21/01/2021).

### IMMOBILE N. 2

**Dati catastali originali da pignoramento:** Catasto Fabbricati - Comune di Acri Foglio 85, Particella 207, Sub. 27, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 600 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 619 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 4.338,24 - Indirizzo Via Pastrengo n. 10 piano T - Intestato: [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] - Proprietà per 1000/1000 (Visura catastale del 21/01/2021).

Riguardo alla verifica della conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali, al momento dell'accesso (18/01/2021) è stato constatato che per l'unità immobiliare n. 2 (sub. 27) sita al piano terra, risultavano le difformità già segnalate nella risposta al Punto 4 ma non risultavano a prima vista difformità riguardo ai confini e all'estensione; mentre per l'immobile n. 1 (sub. 38) sito al piano seminterrato, è stato constatato che la planimetria catastale era completamente difforme dallo stato dei luoghi sia per i confini che per la superficie, infatti essa riportava solo una frazione

## RELAZIONE

dell'immobile oggetto del sopralluogo, che invece, occupava l'intero piano seminterrato; si è proceduto pertanto a svolgere ulteriori indagini catastali necessarie per procedere all'individuazione e all'identificazione dell'immobile.

### Individuazione e identificazione dell'Immobile n. 1 sub. 38

Gli accertamenti sono stati svolti richiedendo ulteriori visure storiche presso l'Ufficio del Territorio e inviando, tramite PEC del 27/01/2021, la richiesta di accesso agli atti per prendere visione della documentazione relativa all'edificio (busta mod.58) motivandola con la difformità rilevata tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi. Dopo la segnalazione della scrivente, l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza comunicava, con nota del 05/02/2021, che: *“in riferimento a quanto segnalato si comunica che questo Ufficio ha effettuato le opportune verifiche in merito alla u.i.u. in oggetto ed ha riscontrato che alla stessa era stata abbinata la planimetria relativa ad un'altra u.i.u.; pertanto si è provveduto ad abbinare all'unità immobiliare foglio 85 particella 207 subalterno 38 (ex 37 per duplicazione) la planimetria corretta ovvero quella derivante dalla variazione 448/1988.”* mentre non veniva dato seguito alla richiesta di visionare direttamente il fascicolo della documentazione. Acquisita ed esaminata la nuova planimetria catastale abbinata al sub. 38, si riscontrava che permaneva la discordanza con gli ambienti posti al piano seminterrato e visitati durante il sopralluogo; tale circostanza ha indirizzato le indagini sia sugli elaborati progettuali relativi all'edificio che sull'atto di provenienza dell'immobile per avere effettiva contezza degli immobili pignorati e stabilire l'esatta individuazione dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato e l'identificazione della stessa con riguardo prevalentemente ai confini ed alla sua estensione; dopo l'acquisizione presso l'Archivio Notarile di Cosenza dell'atto di compravendita che indicava i confini degli immobili e citava le variazioni catastali che li avevano originati, si è provveduto, ad inoltrare una nuova richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (PEC del 22/02/2021) per visionare tutte le variazioni che avevano interessato i beni oggetto del procedimento e richiedendo precisazioni in merito al sub. 39 identificativo della corte nell'Elaborato Planimetrico e di una unità immobiliare di categoria C/2 nell'Elenco Immobili, e ciò al fine dell'esatta ricostruzione della storia catastale dei beni in esame. Visionati in Catasto gli atti in data 02/03/2021, la scrivente riceveva con PEC del 09/03/2021 dall'Ufficio Territoriale di

## RELAZIONE

Cosenza la documentazione richiesta (si vedano allegati). Dalla disanima di tutti i documenti presenti nel fascicolo si evince che il fabbricato è stato accatastato il 18/12/1985 (Variazione del 18/12/1985 n.1019/D/1985) e che, a quella data, al piano terra erano ubicati i subalterni 1, 2 e 3 mentre al piano seminterrato i subalterni 19, 20, 21, 22 e 25 quest'ultimo bene comune non censibile B.C.N.C. ai sub. 19-20-22; successivamente sul fabbricato sono state presentate, nel 1988 nello stesso giorno (25/06/1988), una serie di variazioni consecutive su più unità immobiliari che venivano a loro volta variate; quelle di interesse per i beni pignorati sono le seguenti<sup>3</sup>:

- sub. 27 (**Immobile n.2**)
  - derivante da fusione del sub. 1 e del sub. 2 - Variazione del 25/06/1988 prot. 439
- sub. 36 (ex sub. 35) e sub. 37 (ex sub. 36)
  - derivanti da frazionamento del sub. 25 che da B.C.N.C. ai sub. 19-20-22 diventa bene censibile - Variazione del 25/06/1988 prot. 447
- sub. 38 (**Immobile n.1**) (identificato con il sub. 37 fino al 2001)<sup>4</sup>
  - derivante da fusione del sub. 19, del sub. 20 e del sub. 36 - Variazione del 25/06/1988 prot. 448

Alla fine della ricostruzione della storia catastale degli immobili pignorati, dall'esame della documentazione presente in atti al Catasto unitamente alle indagini svolte presso il Comune di Acri e l'Archivio Notarile di Cosenza, si evince pertanto che la planimetria catastale corretta dal Catasto dopo la segnalazione, individua il sub. 38 a meno delle difformità riportate nel seguito.

### Problematiche catastali

La serie di variazioni del 25/06/1988 esposte precedentemente hanno portato a successive modifiche e inesattezze sia riguardo alla numerazione dei subalterni che al corretto abbinamento con le planimetrie corrispondenti; tali problematiche hanno prodotto, per quel che concerne gli immobili pignorati, sia l'abbinamento della planimetria errata al sub. 38, poi rettificato in base alla segnalazione della scrivente, e sia la duplicazione del subalterno 39 che, come ricordato precedentemente, nell'Elenco Immobili identifica l'unità immobiliare di categoria C/2 posta al piano S1 (che è l'unità confinante con l'immobile sub. 38 oggetto del pignoramento) mentre nell'Elaborato Planimetrico lo stesso subalterno 39 individua la corte del fabbricato. Per

---

<sup>3</sup> Per tutte le variazioni succedutesi dal 25/06/1988 all'attualità si vedano le allegate visure storiche degli immobili.

<sup>4</sup> Cioè fino alla rettifica del subalterno sub. 37 per duplicazione a seguito dell'istanza n. 199682/2001 non reperita in atti.



## RELAZIONE

quest'ultima situazione, già precedentemente segnalata tramite la PEC inviata il 22/02/2021 all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio a cui non era stato dato seguito, la scrivente, allo scopo di ottenere la necessaria correzione dei dati, ha presentato all'Agenzia delle Entrate-Servizi Online tramite Contact Center una prima richiesta di rettifica duplicati di particella in data 01/10/2021 e dopo riscontro telefonico con l'Ufficio Territoriale di Cosenza una ulteriore richiesta del 13/10/2021 tramite lo stesso canale che è stata poi seguita da un successivo inoltro di istanza formale del 14/10/2021 all'Ufficio provinciale di Cosenza con la richiesta dell'attribuzione del subalterno 43 alla corte comune. La comunicazione dell'avvenuta trattazione della pratica da parte del Contact Center è stata ricevuta il 18/10/2021, mentre quella dell'Ufficio di Cosenza è del 21/10/2021.

### Difformità Catastali

Come già illustrato anche nelle risposte ai Punti 2 e 4 del Quesito la scrivente, durante il sopralluogo, ha appurato una serie di discordanze; quelle relative all'aspetto catastale sono elencate di seguito:

#### **Immobile n. 1 (sub. 38) - piano seminterrato**

- aumento di 10 cm della dimensione minore in pianta del fabbricato (da progetto L=19,00 m, da rilievo L=19,10 m);
- le due u.i.u. sono collegate in verticale oltre che dalla scala anche da un ascensore a loro uso esclusivo;
- l'intercapedine tra il muro di sostegno e i pilastri perimetrali, sempre esistita fin dall'edificazione del fabbricato, non è presente nella planimetria catastale del sub. 38 lungo i lati sud ed ovest mentre lungo il lato nord risulta inoltre presente un ulteriore intercapedine isolante;
- realizzazione di un WC [NON SANABILE] nell'intercapedine ovest;<sup>5</sup>
- posizionamento allo spigolo nord-ovest dell'intercapedine di una scala metallica che porta a livello della corte condominiale;
- realizzazione di divisioni interne con conseguente formazione di quattro vani, due disimpegni e di un locale tecnico, posto nell'intercapedine, a servizio dell'ascensore;
- il sub. 38 risulta unito di fatto con il contiguo sub. 39, di proprietà di terzi, in quanto manca, in

---

<sup>5</sup> sulla planimetria catastale aggiornata dalla scrivente non è riportato il WC perché andrà smantellato in quanto non sanabile.

## RELAZIONE

parte, il muro di confine tra le due unità immobiliari; nel corso della procedura, dopo espressa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il Custode Giudiziario o l'eventuale aggiudicatario provvederanno a ripristinare la divisione fisica tra i due subalterni;<sup>6</sup>

- l'indirizzo dell'immobile è errato, l'u.i.u. non ha accessi da Via Paolo Borsellino;

### **Immobilie n. 2 (sub. 27) - piano terra**

- aumento di 10 cm della dimensione minore in pianta del fabbricato (da progetto L=19,00 m, da rilievo L=19,10 m)
- le due u.i.u. sono collegate in verticale oltre che dalla scala anche da un ascensore a loro uso esclusivo;
- modifiche alle divisioni interne con conseguente formazione di ulteriori due vani oltre a quello principale: uno di dimensioni rilevanti che affaccia a sud (retronegozio) l'altro ricavato nella zona servizi;
- l'indirizzo dell'immobile è variato per aggiornamenti della toponomastica e per modifica dell'accesso principale.

Considerate tali difformità, come richiesto dal presente Punto, si è proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili. Si premette che stante l'unione di fatto dei due immobili si sarebbe dovuto procedere ad una fusione dei due subalterni che avrebbe portato alla costituzione di un nuovo e unico subalterno, ma si è tenuto conto che nel caso in esame l'ipoteca del creditore procedente grava su entrambi i beni mentre l'ipoteca legale dell'E.T.R. S.p.A. solo sul bene n. 1 (sub. 38) e pertanto nell'aggiornamento catastale si sono unicamente variati i due subalterni per mantenere la divisione catastale già in atti, al fine di non modificare gli effetti del pignoramento sui singoli beni.

Per sanare le irregolarità, si è provveduto a presentare due Dichiarazioni di Variazione, una per ogni immobile; l'aggiornamento catastale, pur senza modifica degli identificativi, ha originato per i due immobili una diversa consistenza e conseguentemente una diversa rendita catastale, mantenendo comunque la categoria e la classe; i dati catastali attuali sono riportati di seguito.

---

<sup>6</sup> il muro di confine anche se mancante è stato riportato nella planimetria aggiornata dalla scrivente motivando adeguatamente nella variazione tale peculiarità.

## RELAZIONE

### IMMOBILE N. 1

**Dati catastali attuali:** Catasto Fabbricati - Comune di Acri Foglio 85, Particella 207, Sub. 38, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 769 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 819 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 794,31 - Indirizzo Via Giovanni Falcone nn. 19-21-23 piano S1 - Intestato: [REDACTED] con sede in [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000 (Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 11/11/2021).

### IMMOBILE N. 2

**Dati catastali attuali:** Catasto Fabbricati - Comune di Acri Foglio 85, Particella 207, Sub. 27, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 554 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 589 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 4.005,64 - Indirizzo Via Suor Maria Teresa De Vincenti n. 5 piano T - Intestato: [REDACTED] con sede in [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000 (Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 08/11/2021).

Si allegano Dichiarazioni di Variazione e relative ricevute di trasmissione e di avvenuta denuncia di variazione.

*Risposta al Punto 7 [... provveda l'esperto ... 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 risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione]*

Dalla disamina delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/10/2021 e dalla certificazione notarile in atti emerge che, all'atto della notifica del pignoramento del 23/07/2020 trascritto in data 31/07/2020 ai nn. 16629/12040, le unità immobiliari in esame erano intestate al debitore esecutato [REDACTED] per l'intera proprietà. Non risultano pertanto comproprietari indivisi.

*Risposta al Punto 8 [... provveda l'esperto ... 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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente]*

## RELAZIONE

Dalla disamina del certificato notarile agli atti del 25/09/2020 del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, e degli atti notarili acquisiti dalla scrivente il 22/02/2021 presso l'Archivio Notarile di Cosenza, risultano, nel ventennio antecedente al pignoramento, le seguenti provenienze per i beni oggetto della procedura.

- 1) Atto di Regularizzazione di Società di Fatto in Società in Nome Collettivo del 30/06/1997 per Notaio Maria De Vincenti prog. n. 9700 e rep. n. 29489 registrato ad Acri il 07/07/1997 al n. 54 serie 2<sup>a</sup> e trascritto il 30/07/1997 ai n.n. 16045/13025 di registro generale e particolare.

Con tale atto i Sig.ri [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], unici soci della società di fatto denominata [REDACTED], regolarizzano tale società conferendole la forma di società in nome collettivo sotto la ragione sociale [REDACTED]; le quote di partecipazione alla società sono del 36% per [REDACTED], del 14% per [REDACTED] e del 50% per [REDACTED]; nel patrimonio della società sono compresi i beni immobili oggetto del pignoramento. Nell'atto di regularizzazione della società viene inoltre precisato che le predette unità immobiliari "... sono pervenute ai soci, nelle rispettive misure di partecipazione alla società, con atto De Vincenti del 30 agosto 1989, Rep. n. 16164, registrato ad Acri il 18 settembre 1989 al n. 397 - Serie IV, ancora non volturato. Si precisa, al riguardo, che, poiché il socio [REDACTED] è in regime di comunione legale col coniuge [REDACTED], insegnante, nata a [REDACTED] il [REDACTED] e domiciliata ad [REDACTED] alla via [REDACTED], C.F. [REDACTED], il suo acquisto, pari al 50%, anche se effettuato nella veste di socio per conto della società è stato trascritto anche a favore di lei. Quest'ultima, però, pure qui presente, riconosce ad ogni effetto di legge che ella non ha mai vantato diritti né ha mai goduto di tale bene considerato, fin dall'origine, nella sua interezza bene strumentale all'attività della società stessa di cui non ha mai fatto parte e della quale si è sempre ritenuta del tutto estranea. Pertanto mentre dichiara di non avere nulla a pretendere né dal coniuge, quale socio, né dalla società, autorizza sia il Conservatore dei Registri Immobiliari che l'Ufficio Tecnico Erariale

## RELAZIONE

*a volere trascrivere e volturare a favore della società in nome collettivo, qui costituita, la detta quota del coniuge nella sua interezza, esonerandoli da ogni responsabilità al riguardo. ...”<sup>7</sup>;*

- 2) Atto di compravendita del 30/08/1989 per Notaio Maria De Vincenti prog. n. 5967 e rep. n. 16164 registrato ad Acri il 18/09/1989 al n. 397 serie 1V e trascritto il 23/09/1989 ai n.n. 24246/209227 di registro generale e particolare

Con tale atto la Società di Fatto [redacted] con sede in [redacted] P.IVA [redacted] - in persona dei suoi soci i Sig.ri [redacted] e [redacted] (in regime di comunione legale con [redacted]) e nella rispettiva misura di partecipazione della società - ha acquistato dai Sig.ri [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], la piena proprietà delle “... seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in Acri, Via Ronzo n. 41, e precisamente:

- a) *locale-deposito interrato, di circa metri quadrati ottocento (mq 800), confinante con corte del fabbricato, da cui si accede, restante proprietà dei venditori e, da due lati, con terrapieno. In catasto alla Partita 3736 - in ditta agli alienanti - foglio 85 - particella 207 sub 37<sup>8</sup> - Via Ronzo - P. SI, giusta denuncia di variazione - Mod. 44/N - presentata all’Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza - N.C.E.U. - in data 25 giugno 1988 - prot. n. 448, in quanto derivante dalla fusione delle originarie particelle 207 sub. 19, sub. 20 e sub. 35, quest’ultima, a sua volta, derivante per frazionamento dall’originaria particella 207 sub. 25, come dall’altra denuncia di variazione - Mod. 44/N - presentata allo stesso U.T.E. il medesimo giorno, prot. n. 447.*
- b) *locale-negozio a piano terra, di circa metri quadrati seicento (mq 600), confinante con restante proprietà dei venditori, e, dagli altri lati, con la corte del fabbricato dalla quale pure si accede. In catasto alla detta Partita 3736 - foglio 85 - particella 207 sub 27 - Via Pastrengo n. 10-14, giusta denuncia di variazione - Mod. 44/N - presentata al*

<sup>7</sup> Si fa presente che nella certificazione notarile sostitutiva, relativamente alle provenienze e in particolare all’atto di compravendita, tra i soci della Società di Fatto [redacted] è elencata anche la Sig.ra [redacted], coniugata con il Sig. [redacted] in regime di comunione legale.

<sup>8</sup> Si evidenzia che l’immobile contraddistinto al catasto dal sub. 38 è stato rettificato per duplicazione ex Fg. 85 P.IIa 207 sub.37 Ist. n. 199682/2001 e pertanto negli atti è riportato il sub. 37 invece del 38 (si veda risposta al Punto 6).

## RELAZIONE

*predetto U.T.E. in pari data 25 giugno 1988 - prot. n. 439, in quanto derivante per fusione dalle originarie particelle 207 sub. 1 e sub. 2. ...”*

Ne deriva che gli immobili in esame sono intestati alla

con sede in per l'intera e piena proprietà.

Dal certificato notarile agli atti e da ulteriore ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza dalla scrivente il 18/10/2021, sui beni in esame, fino alla data del 15/10/2021, risultano, nel ventennio antecedente al pignoramento, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

– Iscrizioni:

- **Iscrizione n. 37817/6864 del 26/11/2009** - Ipoteca in rinnovazione (num. reg. part. 16952 del 28/11/1989) derivante da ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di finanziamento num. rep. 16515 per Notaio Maria De Vincenti del 21/11/1989

A favore:

Mediocredito Italiano S.p.A. con sede in Milano

Contro:

- a. nato a il C.F. (proprietà per 1/4)
- b. nata a il C.F. (proprietà per 1/4)
- c. nato a il C.F. (proprietà per 1/4)
- d. nata a il C.F. (proprietà per 1/4)
- e. con sede in (diritto di proprietà)

Finanziamento: € 303.676,66

Ipoteca: € 349.124,86

Gravante sugli immobili:

Immobile n. 1 - Fg. 85 P.IIa 207 sub. 38 (ex sub. 37)

Immobile n. 2 - Fg. 85 P.IIa 207 sub. 27

## RELAZIONE

- **Iscrizione n. 6787/2740 del 14/02/2005** - Ipoteca legale derivante da: A norma art.77 DPR 29/09/1973 num. 602 Repertorio n. 18688/34 del 20/01/2005

A favore:

E.T.R. S.p.A. con sede in Cosenza

Contro:

██<sup>9</sup>. con sede in ██████████

Debito: € 130.925,92

Ipoteca: € 261.851,84

Gravante sull'immobile:

Immobile n. 1 - Fg. 85 P.lla 207 sub. 37<sup>10</sup>

– Trascrizioni:

- **Trascrizione n. 16629/12040 del 31/07/2020** nascente da Pignoramento immobiliare n. 1574 del 23/07/2020 - Tribunale di Cosenza

A favore:

Verbania Securitisation s.r.l. con sede in Roma

Contro:

██ con sede in ██████████ C.F. ██████████

Gravante sugli immobili:

Immobile n. 1 - Fg. 85 P.lla 207 sub. 38 (ex sub. 37)

Immobile n. 2 - Fg. 85 P.lla 207 sub. 27

Si segnala all'attenzione del G.E. che l'iscrizione di ipoteca in rinnovazione e il pignoramento gravano sugli immobili oggetto della procedura mentre l'ipoteca legale a favore di E.T.R. S.p.A. con sede in Cosenza colpisce solo l'immobile n.1.

Tali formalità saranno cancellate nel corso della procedura.

Dall'esame della documentazione acquisita e in atti non si rilevano, a carico dei beni in esame, altre formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Tra gli oneri e i vincoli che comunque risulteranno regolarizzati nel contesto della

<sup>9</sup> Come riportato nel Certificato Notarile; nell'Ispezione Ipotecaria eseguita dalla scrivente risulta invece: ██████████

<sup>10</sup> Attuale sub. 38

## RELAZIONE

procedura si segnalano le seguenti difformità:

Difformità Urbanistico-Edilizie: già relazionate in risposta al Punto 4, per il cui costo di regolarizzazione si è stimato un importo pari ad € 13.000,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta;

Difformità Catastali: già relazionate in risposta al Punto 6, per le quali si è proceduto alla regolarizzazione presentando le denunce di Variazione catastale dei beni pignorati.

Risposta al Punto 9 [... *provveda l'esperto ... a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del 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 ed 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*]

L'incarico affidato consiste nel determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati per la determinazione del prezzo base di vendita. Viene adottato il metodo di stima sintetico-comparativo pluriparametrico con modello moltiplicativo. Come parametro di riferimento è stata assunta la superficie commerciale  $S_{comm}$  che è stata moltiplicata per il più probabile valore unitario stimato  $V_{us}$ , a tale valore si perviene individuando attraverso le fonti disponibili il valore medio di compravendita unitario  $V_{um}$  di immobili analoghi a quelli in esame ponderato poi mediante un coefficiente  $K$  che permette di tenere conto di tutti i contributi al valore legati alle caratteristiche dell'immobile in esame.

La stima con modello moltiplicativo si fonda quindi su tre fasi:

- 1) ricerca di  $V_{um}$ ;
- 2) analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima e attribuzione ad ognuna di esse di un punteggio e successivo calcolo del coefficiente globale  $K$ , rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile;
- 3) formulazione del giudizio di stima del valore unitario ponderato  $V_{us}=V_{um} \times K$ .

Le caratteristiche di un immobile che in varia misura influenzano il suo valore sono:

- **posizionali estrinseche** (Coefficiente  $K_{pe}$ ) in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile - tipologia della zona, fronte del bene su una strada a rilevanza commerciale,



## RELAZIONE

salubrità, viabilità e trasporti pubblici, vicinanza a servizi pubblici e commerciali, contesto sociale;

- **posizionali intrinseche** (Coefficiente  $K_{pi}$ ) in funzione dell'ubicazione dell'edificio - panoramicità, orientamento, luminosità, soleggiamento, altezza dal suolo;
- **tecnologiche-intrinseche** (Coefficiente  $K_i$ ) in funzione dello stato di conservazione dell'edificio nel suo insieme e di quello del singolo bene oltre che delle qualità generali della costruzione - per l'edificio: stato delle facciate, delle parti e degli impianti comuni; per il bene: stato di manutenzione dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), dei servizi igienico-sanitari, dotazione e stato d'uso degli impianti; livello delle finiture interne ed esterne riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera;
- **economiche-produttive** (Coefficiente  $K_e$ ) in funzione dell'utilizzo del cespite - disponibilità, oneri di manutenzione, imposizioni fiscali, attitudine a produrre redditi.

I coefficienti assumono un valore maggiore di 1 se le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima sono superiori alla media del segmento di mercato, sono pari a 1 se le caratteristiche dei beni sono assimilabili alla media mentre avranno un valore minore di 1 se inferiori alla media;  $K$  è pertanto pari a:

$$K=(K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_e).$$

L'unità immobiliare destinata a locale di deposito, viste le sue caratteristiche peculiari (accesso diretto dal negozio e uso di pertinenza esclusiva della medesima attività commerciale) può essere considerata un sottonegozio e pertanto sarà valutata in base a tale criterio, applicando un coefficiente di 0,70 direttamente al risultato del valore unitario stimato del negozio  $V_{usNeg}$ ; per tenere conto però dello stato di manutenzione (mediocre) dell'unità sarà applicato un ulteriore coefficiente di 0,90:

$$V_{usDep}=0,70 \times 0,90 \times V_{usNeg}.$$

### **Determinazione della superficie commerciale $S_{comm}$**

La superficie commerciale degli immobili da stimare è espressa in metri quadrati, seguendo le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, e computando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria

## RELAZIONE

delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie del retronegozi, che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale), si determina applicando alla superficie il coefficiente di ragguglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente; nel calcolo della superficie del sub. 38 è stata esclusa l'intercapedine.

Le superfici commerciali calcolate sono le seguenti:

Immobile	S <sub>comm</sub> (mq)
N. 1 - Locale di Deposito piano S1 - Sub. 38	819
N. 2 - Negozio piano T - Sub. 27	634

### **Ricerca di mercato del valore medio di compravendita unitario**

Premesso che non si dispone di numerosi prezzi da comparare, considerato che la dinamicità del mercato immobiliare di Acri è molto bassa, che il numero di transazioni è limitato a poche unità e che i più noti operatori del settore non dispongono di agenzie immobiliari nella zona di Acri, per la ricerca di mercato si ritiene congruo prendere come riferimento le fonti indirette e cioè le banche dati che forniscono i valori più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi. Sono stati prese in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelle del portale Borsinoimmobiliare.it; i dati che sono stati utilizzati per la presente valutazione sono raccolti nelle tabelle che seguono.

Fonte: Agenzia Entrate - OMI

Quotazioni Immobiliari Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA Comune: ACRI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ED AREE LIMITROFE - PIAZZA ANNUNZIATA, VIA MATTEOTTI, VIA AMENDOLA, VIA ROMA

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Commerciale

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq × mese)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Negozi	700	980	4,6	6,8

## RELAZIONE

Lo stato di conservazione e manutenzione può assumere i valori ottimo/normale/scadente; quello più frequente di zona è quello “normale”, per la tipologia Negozi però il giudizio ottimo/normale/scadente è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell’unità immobiliare. Il Valore di Mercato, espresso in Euro/mq, e il Valore di Locazione, espresso in Euro/mq per mese, sono riferiti alla superficie lorda.

Fonte: [Borsinoimmobiliare.it](http://Borsinoimmobiliare.it)

Quotazioni Immobiliari novembre 2021

Quotazioni Immobiliari CALABRIA - COSENZA (CS) - ACRI

Quotazioni Negozi Vendita

Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
581,22	752,50	923,79

Quotazioni Negozi Affitto

Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
3,91	5,10	6,28

### **Determinazione del Valore medio di compravendita unitario $V_{um}$**

Il  $V_{um}$  per l’unità immobiliare destinata a negozio sub. 27 è calcolato utilizzando i dati della ricerca di mercato precedentemente esposta:

Valore OMI: valore medio tra max e min =  $(700+980)/2=840$  €/mq

Valore Borsinoimmobiliare.it: valore medio = 752,50 €/mq

pertanto, il valore medio di compravendita unitario più probabile, che si pone alla base della stima, è espresso dal valore medio tra i due:

$$V_{um}=(840,00+752,50)/2=796,25 \text{ €/mq}$$

### **Calcolo del coefficiente globale K**

Per le condizioni e lo stato di conservazione degli immobili e per le caratteristiche della zona dove sono ubicati, si fa riferimento a quanto riportato nella precedente risposta al Punto 2.

I valori dei vari coefficienti attribuiti per l’unità immobiliare destinata a **negozio** sub. 27 sono:

$K_{pe}=1,50$  - la posizione dell’edificio è particolarmente favorevole al commercio;

$K_{pi}=1,00$  - la caratteristica è ininfluente per la tipologia di immobile;

$K_i=0,85$  - età (10-40 anni), qualità (medio) e stato (buono) dell’edificio

## RELAZIONE

- stato di manutenzione (buono) dell'immobile;

$K_e=1,00$  - l'immobile è libero;

il coefficiente K risulta quindi pari a:

$$K=(K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_e)=1,50 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00=1,28$$

### Calcolo del valore unitario stimato $V_{us}$

Il valore unitario stimato per gli immobili in esame è calcolato come segue:

#### **IMMOBILE N.2**

Per l'unità immobiliare destinata a **negozio** sub. 27 il  $V_{us}$  è calcolato ponderando il valore unitario medio  $V_{um}$  tramite il coefficiente globale K e risulta quindi:

$$V_{usNeg}=V_{um} \times K=796,25 \times 1,28=1.019,20 \text{ €/mq}$$

#### **IMMOBILE N.1**

Per l'unità immobiliare destinata a **locale di deposito** sub. 38 il  $V_{us}$  è calcolato sulla base della stima precedente applicando i coefficienti 0,70 e 0,90 e risulta quindi:

$$V_{usDep}=0,70 \times 0,90 \times V_{usNeg}=0,70 \times 0,90 \times 1.019,20=642,10 \text{ €/mq}$$

I valori unitari stimati sono riepilogati nella seguente tabella:

Immobile	$V_{us}$ (€/mq)
N. 1 - Locale di Deposito piano S1 - Sub. 38	<b>642,10</b>
N. 2 - Negozio piano T - Sub. 27	<b>1.019,20</b>

### Calcolo del più probabile Valore di mercato $V_s$

Il più probabile Valore di mercato è dato dalla seguente formula:

$$V_s=S_{comm} \times V_{us}$$

che per i due beni in esame è pari a:

Immobile	$V_s$ (€)
N. 1 - Locale di Deposito piano S1 - Sub. 38	<b>525.879,90</b>
N. 2 - Negozio piano T - Sub. 27	<b>646.172,80</b>

## RELAZIONE

### **Calcolo del Valore finale V e del Prezzo da porre a base d'asta P**

Il valore finale dei beni sarà calcolato applicando ai rispettivi  $V_s$  gli adeguamenti dovuti e le necessarie correzioni della stima elencati di seguito:

- a) abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti;
- b) oneri di regolarizzazione urbanistica, risposta al Punto 4;
- c) spese condominiali insolute, risposta al Punto 11;
- d) spese per rimozione e smaltimento di merce varia, risposta al Punto 2.

L'incidenza del punto a) è indicata nella tabella seguente con il termine AF, quella delle voci dal punto b) a d) sono espresse dal termine C che è pari alla somma degli importi riportati nelle risposte ai Punti 4, 11 e 2:

Immobile	AF (15% $V_m$ ) (€)	C (€)
N. 1 - Locale di Deposito piano S1 - Sub. 38	78.881,99	14.438,41
N. 2 - Negozio piano T - Sub. 27	96.925,92	852,60

Il valore finale dei beni in esame, al netto di tutte le decurtazioni, è:

$$V = V_s - AF - C$$

ed è pari a:

#### **IMMOBILE N.1 - Locale di Deposito**

Catasto Fabbricati Comune di Acri Foglio 85 Particella 207 Sub. 38

$$V = 432.559,50 \text{ €}$$

#### **IMMOBILE N.2 - Negozio**

Catasto Fabbricati Comune di Acri Foglio 85 Particella 207 Sub. 27

$$V = 548.394,28 \text{ €}$$

#### **Prezzo del Lotto Unico da porre a base d'asta P**

Il prezzo del Lotto Unico da porre a base d'asta sarà quindi uguale alla somma dei valori finali dei due beni:

$$P = 980.953,78 \text{ €}$$

## RELAZIONE

che si arrotonda alle centinaia di euro:

$$P = 981.000,00 \text{ €}$$

I dati relativi alla stima sono riepilogati nella tabella che segue:

Immobile	S <sub>comm</sub> (mq)	V <sub>us</sub> (€/mq)	V <sub>s</sub> (€)	AF (15% V <sub>m</sub> ) (€)	C (€)	V (€)
N. 1 - Locale di Deposito piano S1 - <b>Sub. 38</b>	819	642,10	525.879,90	78.881,99	14.438,41	<b>432.559,50</b>
N. 2 - Negozio piano T - <b>Sub. 27</b>	634	1.019,20	646.172,80	96.925,92	852,60	<b>548.394,28</b>
<b>LOTTO UNICO</b>	Prezzo da porre a base d'asta P (€)				980.953,78	
	<b>Prezzo da porre a base d'asta P (€)</b> (arrotondato alle centinaia)				<b>981.000,00</b>	

Risposta al Punto 10 [... *provveda l'esperto ... 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*]

Considerato che i due beni pignorati:

- hanno natura e caratteristiche specifiche diverse che si riflettono in modo distinto sull'interesse del mercato immobiliare, essendo l'uno negozio (sub. 27) sito al piano terra e l'altro locale di deposito (sub. 38) sito al piano seminterrato;
- risultano uniti di fatto poiché non esistono muri divisorii che li rendano indipendenti e sono inoltre collegati in verticale dal vano scala e dall'ascensore;

per la formazione dei lotti, in linea di principio, potrebbero essere vagliate due ipotesi:

### SOLUZIONE A - Vendita per lotto unico

la vendita per lotto unico potrebbe diminuire le probabilità che all'asta partecipino offerenti con definite finalità e/o con disponibilità economiche minori, ma al contempo essa non comporterebbe la necessità di eseguire opere per separare materialmente i beni e per garantire la piena disponibilità e godimento dell'intero compendio che verrebbe acquistato da un unico proprietario;

### SOLUZIONE B - Vendita in due lotti separati

l'ipotesi di vendere separatamente i beni, formando due lotti di vendita, potrebbe risultare più

## RELAZIONE

vantaggiosa stante le diverse destinazioni d'uso dei singoli immobili, e consentirebbe la circolazione di un bene separatamente dall'altro non sussistendo tra i due immobili un rapporto di "dipendenza funzionale" come potrebbe discendere dalla vendita effettuata per lotto unico che fa apparire il deposito al piano seminterrato come una mera pertinenza del negozio soprastante; ma per procedere in tal senso occorrerebbe però eseguire delle opere per dividere le due unità immobiliari in modo da renderle autonomamente funzionali e pienamente fruibili anche in vista di un eventuale cambio di destinazione d'uso del locale di deposito al piano seminterrato; la divisione dei due subalterni in esame, secondo la scrivente, può essere realizzata in due modalità alternative che andranno a incidere o meno sulla superficie dei singoli immobili pignorati:

- **Modalità 1 - senza variazione delle superfici:** Se si vuole rispettare la divisione attuale dei due subalterni, così come riportata in Catasto, senza modificarne quindi le consistenze, le spese occorrenti per i lavori di separazione risulterebbero costose poiché occorrerebbe eliminare l'impianto ascensore, demolendo le pareti del vano che lo delimitano e ripristinando la porzione di solaio mancante, e realizzare un muro di confine a capo scala; un altro svantaggio che si avrebbe è rappresentato inoltre dal fatto che, il magazzino-deposito al piano seminterrato (sub. 38) dopo la separazione dal negozio (sub. 27) presenterebbe l'ingresso esclusivamente dal lato sud del fabbricato tramite la corte che è conformata come una rampa per l'accesso carrabile e non risulta agevole per l'accesso pedonale;
- **Modalità 2 - con variazione delle superfici:** La divisione tra i due immobili potrebbe essere realizzata più agevolmente se l'intervento venisse eseguito frazionando una piccola porzione, di circa 15 mq, del negozio al piano terra, consistente nel disimpegno antistante il vano scala e l'ascensore, per accorparla al magazzino-deposito al piano seminterrato; in tal caso i lavori necessari consisterebbero semplicemente nel chiudere con un muro i due accessi al detto disimpegno, dal lato del negozio; in questo modo il deposito (sub. 38) "guadagnerebbe" un ulteriore accesso pedonale da via Giovanni Falcone e si svilupperebbe su due livelli (terra e seminterrato) collegati dal vano scala dotato di ascensore; tale circostanza avrebbe indubbiamente anche il non trascurabile vantaggio di una maggiore appetibilità sul mercato del bene, e ciò allo scopo di non

## RELAZIONE

trascurare il fine di una vendita più proficua per l'immobile che, per la sua natura, ha meno attrattività rispetto al negozio al piano terra;

secondo quanto illustrato finora, la scrivente ritiene, nel caso della Soluzione B, che sia preferibile procedere secondo la Modalità 2 - con variazione delle superfici, realizzando l'accorpamento del vano scala, compreso l'ascensore e il relativo disimpegno, interamente ed esclusivamente al sub. 38 sito al piano seminterrato; in tale ipotesi occorrerà procedere, dal punto di vista catastale, alla denuncia di variazione con la causale di frazionamento e fusione delle due unità immobiliari, il che avrà incidenza sulla superficie attuale dei due subalterni. Lo sviluppo di questo tema esula dall'incarico affidato dal G.E. e potrebbe essere svolto nel caso dell'affidamento di un incarico esplicito e dell'autorizzazione al frazionamento degli immobili e alla conseguente variazione della consistenza.

Un altro aspetto da tenere in considerazione nella scelta tra la formazione di un lotto unico o di due lotti separati riguarda le ipoteche: l'ipoteca legale dell'ETR grava solo sul bene n. 1 (sub. 38), mentre quella del creditore precedente grava su entrambi gli immobili, (di tale circostanza si è tenuto conto anche i fini catastali come detto precedentemente) modificare quindi la consistenza degli immobili equivale a modificarne la rendita il che potrebbe avere effetti sul successivo sviluppo della procedura esecutiva.

Considerato quanto esposto finora e le caratteristiche degli immobili stimati che ne rendono impossibile la suddivisione e la vendita in lotti nello stato di fatto in cui si trovano, si ritiene di optare per la vendita per lotto unico, indicata precedentemente come 'SOLUZIONE A'. I beni pignorati sono vendibili pertanto in un lotto unico come già anticipato nella risposta ai Punti 1 e 9.

Tutto ciò premesso si ritiene consigliabile la vendita dei beni in un lotto unico così formato:

**LOTTO UNICO - Immobili N. 1 e N. 2 - Immobile N. 1**: piena ed intera proprietà di Locale Deposito ubicato in Acri alla via Giovanni Falcone nn. 19-21-23, piano seminterrato, Superficie Commerciale=819 mq; è composto da un vano principale e da altri tre vani secondari, due disimpegni, oltre a un vano tecnico e a un **WC NON SANABILE**; confina con muro di sostegno a nord, sud (in parte) e ovest, con sub. 39 e con sub. 21 stesso foglio e particella a est, con corte condominiale sub. 43 stesso foglio e particella a sud (in parte); disponibilità del bene: libero; è riportato nel **C.F. del Comune di Acri al foglio 85, P.IIa 207, sub. 38**, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 769



## RELAZIONE

mq, Superf. cat. 819 mq, Rendita € 794,31. Immobile N. 2: piena ed intera proprietà di Negozio ubicato in Acri alla via Suor Maria Teresa De Vincenti n. 5, piano terra, Superficie Commerciale=634 mq; è composto da un vano principale e da un vano secondario (retronegozio) oltre a servizi igienici (WC con antibagno e disimpegno); confina con corte condominiale sub. 43 stesso foglio e particella a nord, est e ovest e vi prospetta a sud, con sub. 3 stesso foglio e particella a nord e ovest, con vano scala sub. 26 stesso foglio e particella a nord, sud e est; disponibilità del bene: libero; è riportato nel C.F. del Comune di Acri al foglio 85, P.lla 207, sub. 27, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. 554 mq, Superf. cat. 589 mq, Rendita € 4.005,64.

**PREZZO BASE = 981.000,00 € (novecentottantunomila/00 Euro)**

Risposta al Punto 11 [... *provveda l'esperto ... 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 compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi 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 che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi 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 condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato]*

In seguito al sopralluogo del 18/01/2021 è stato verificato che gli immobili risultano liberi e nel possesso del debitore esecutato.

Per l'individuazione di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, si sono esaminati la certificazione notarile in atti, l'ispezione ipotecaria del 18/10/2021, le informazioni raccolte presso l'Ufficio 6° Settore del Comune di Acri (si veda l'allegata PEC del 26/07/2021) e le notizie fornite dall'Amministratore protempore del Condominio [REDACTED] - [REDACTED] (tramite PEC del 01/07/2021 e del 22/07/2021). Di seguito le risultanze:

- Diritti di superficie, servitù pubbliche, usi civici: Nessuno;
- Vincoli diversi oltre all'osservazione delle norme vigenti in materia di costruzioni in zona

## RELAZIONE

- sismica e delle norme urbanistiche comunali: Nessuno;
- Atti di asservimento urbanistici e Cessioni di cubatura: Nessuno;
  - Vincoli storico-artistici: Nessuno;
  - Censo, livello o uso civico: Nessuno;
  - Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: Nessuno;
  - Vincoli e oneri di natura condominiale:
    - **Regolamento di condominio con annessa tabella millesimale**: risultano espressamente richiamati nell'atto di compravendita del 30/08/1989 per Notaio Maria De Vincenti (già richiamato nella risposta al Punto 8: “... *regolamento di condominio ed annessa tabella millesimale redatti dallo stesso Ing. [REDACTED] ed allegati al mio atto del 2 dicembre 1986, registrato ad Acri il 22 detti al n. 1071, trascritto a Cosenza il 2 gennaio 1987 ai n.ri 174 R.G. e 145159 R.S.; detta tabella è stata, poi variata a seguito del condono edilizio di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 17/88, in appresso richiamata e, pertanto, nel nuovo testo è stata allegata all'altro mio atto del 24 febbraio 1989, registrato ad Acri il 14 marzo successivo al n.141-Serie IV, trascritto a Cosenza il 23 marzo 1989 ai n.ri 8935 R.G. e 197430 R.S. ...”);*
    - **Comproprietà millesimale sulle parti comuni Tabella A - Generale**:
      - IMMOBILE N. 1 piano S1      sub. 38      146,00 millesimi;
      - IMMOBILE N. 2 piano T      sub. 27      366,00 millesimi;
    - **Dotazioni condominiali**:
      - Corte (destinazione come da Regolamento Condominiale): “*Art. 14 - bis -: Destinazione Aree Esterne (Corte del fabbricato): La sistemazione delle aree esterne terrà conto della convenzione stipulata dal proprietario con il Comune. La corte del fabbricato sul lato sud avrà la seguente destinazione:*
        - 1) *La quota parte a livello della via Ronzo e compresa tra la stessa Via, l'edificio IPSIA, il muro di sostegno del terrapieno a monte sarà destinato a spazio per parcheggio e da essa si potrà accedere alla cabina Enel e alla scala esterna del fabbricato.*
        - 2) *La quota parte compresa tra la via Pastrengo, il muro di confine con il suolo IPSIA,*

## RELAZIONE

*il muro del terrapieno e il fabbricato stesso, ha la funzione specifica di permettere l'accesso ai locali interrati e all'impianto del gas GPL e di permettere il carico e lo scarico dei materiali. Lo spazio compreso tra il muro di contenimento e la recinzione del GPL sarà adibito a parcheggio così come segnato sul terreno dal proprietario.”*

In Catasto la quota parte di cui al punto 1) è identificata con il subalterno 40, mentre quella individuata al punto 2), insieme al resto della corte sui rimanenti lati è riportata con il sub. 43;

- Posti auto comuni/Marciapiede, in Catasto sub. 23;
- Dotazioni condominiali specifiche per i beni pignorati: al quesito posto dalla scrivente, con il quale si chiedeva se, relativamente alla corte Lato sud, visto il punto 2) dell'art. 14-bis del regolamento condominiale, le tabelle millesimali tengano conto della “... *funzione specifica di permettere l'accesso ai locali interrati e all'impianto del gas GPL e di permettere il carico e lo scarico dei materiali. ...*”, è stata fornita dall'Amministratore la seguente risposta: “5) *non risultano dotazioni condominiali ovviamente sono ammesse le operazioni di carico e scarico merce poiché la corte esterna risulta condominiale*”;

▪ **Importo annuo delle spese ordinarie:**

- IMMOBILE N. 1 piano S1      sub. 38      89,40 € (ottantanove/40 euro);
- IMMOBILE N. 2 piano T      sub. 27      148,80 € (centoquarantotto/80 euro);

▪ **Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto:**

- non esistono ulteriori spese straordinarie già deliberate alla data del 22 luglio 2021;

▪ **Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (al 30 giugno 2021):**

- IMMOBILE N. 1 piano S1      sub. 38      188,41 € (centottantotto/41 euro);
- IMMOBILE N. 2 piano T      sub. 27      102,60 € (centodue/60 euro).

Risposta al Punto 12 [... *provveda l'esperto ... ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità*]

Dalle indagini svolte presso il Comune di Acri risulta che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (si veda il punto 5 dell'allegata PEC del 26/07/2021 trasmessa dall'Ufficio 6° Settore).

## RELAZIONE

Risposta al Punto 13 [... provveda l'esperto ... ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri]

Si allegano alla presente relazione le planimetrie dello stato di fatto degli immobili elaborate dalla scrivente in base alle misurazioni effettuate in sede di rilievo e la relativa documentazione fotografica (sopralluoghi: 8/01/2021, 10/02/2021, 04/08/2021).

Risposta al Punto 14 [... provveda l'esperto ... 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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione immobiliare

Si allega alla presente relazione il foglio riassuntivo del lotto, contenente i dati da pubblicare nell'avviso di vendita, e già anticipato nella risposta al Punto 10.

Risposta al Punto 15 [... provveda l'esperto ... 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]

Si allega alla presente relazione una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

## CONCLUSIONI

- Gli immobili oggetto di perizia, sono siti nel Comune di Acri (CS) - Immobile n. 1 alla via Giovanni Falcone nn. 19-21-23, in Catasto al Fg. 85, P.lla 207, sub. 38, Cat. C/2 (Locale Deposito al piano seminterrato) e Immobile n. 2 alla via Suor Maria Teresa De Vincenti n. 5, in Catasto al Fg. 85, P.lla 207, sub. 27, Cat C/1 (Negozio al piano terra);
- le difformità urbanistico-edilizie sono tutte sanabili a meno del WC dell'immobile n. 1;
- sono state aggiornate le planimetrie catastali per regolarizzare le difformità catastali;
- è stato formato un lotto unico (in sintesi): Immobile N. 1: piena ed intera proprietà di Locale Deposito composto da un vano principale e da altri tre vani secondari, due disimpegni, oltre a un vano tecnico e a un **WC NON SANABILE**, Superficie Commerciale=819 mq; Immobile N. 2: piena ed intera proprietà di Negozio composto da un vano principale e da un vano secondario oltre a servizi igienici, Superficie Commerciale=634 mq.

**PREZZO BASE = 981.000,00 € (novecentottantunomila/00 Euro)**

## RELAZIONE

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. G.E. rassegno la presente relazione di stima insieme agli allegati, al Foglio Riassuntivo del lotto in formato rtf di cui al Punto 14 e alla Perizia di Stima in versione privacy di cui al Punto 15.

Rende, 18/11/2021

L'Esperto Stimatore

Ing. Rosalba Cava