

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO***

**Esecuzione immobiliare n. 141/2023/R.G.E.I..**

**Creditore procedente: xxxxxxxxxx quale procuratrice di  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**

**Debitrice eseguita: xxxxxxxxxxxxxxxx.**

**Giudice: Ill.ma Dott.ssa Assunta Gioia.**

**C.T.U.: Ing. Francesco Papianni.**



# 1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## PREMESSO CHE

- il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia, con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita del 23/01/2024, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria dello stesso 23/01/2024, il sottoscritto Ing. Papianni Francesco, nato a Cosenza il 14/10/1984 e residente in Piane Crati (CS) - Corso Garibaldi n. 116, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5300/A, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 4333, per l'Esecuzione Immobiliare n. 141/2023/R.G.E.I. promossa dalla xxxxxx xxxx xxxx contro xx xxxx xxxx xxxxxxxx (debitrice esecutata);
- in data 25/01/2024 il sottoscritto C.T.U. ha depositato telematicamente accettazione di incarico e giuramento, secondo il modello presente nel decreto di fissazione di udienza e di nomina; il Giudice ha disposto che il nominato esperto provvedesse alla redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att c.p.c., disponendo che lo stesso esperto depositasse la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza (inizialmente fissata per il 12/06/2024) con invio della copia alle parti al momento del deposito, concedendo a tutte le parti sino a



15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica ed autorizzando le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito; inoltre, il Giudice ha formulato all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

- 1) verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare controllando la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento), restituendo gli atti al G.E., senza altra attività, nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, e descrivendo sommariamente i beni e procedendo alla redazione della



perizia per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati;

- 2) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che il C.T.U. ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 39 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);



descrivere le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati catastali in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



8) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40 sesto comma della L. 28 Febbraio 1985 n. 47; in particolare, in caso di opere abusive, l'esperto dovrà controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, l'esperto dovrà verificare 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, l'esperto dovrà verificare, 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 L. 28 Febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



- 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n. 1078; fornire comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) accertare se l'immobile sia libero o occupato; acquisire il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se



risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene; in difetto di titolo dell'occupante determinare il valore locativo del bene;

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13bis) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;





- 14) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e con analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); procedere, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute; indicare il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;
- 15) riportare in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione (essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita): - la



- descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base; - evidenziare, inoltre, in via riassuntiva, eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1) a 14);
  - dopo avere effettuato uno studio accurato di tutti i documenti presenti nel fascicolo telematico e dopo avere acquisito la documentazione necessaria a procedere alle fasi successive, il sottoscritto C.T.U., in data 26/01/2024, si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di accesso alla scheda planimetrica catastale ed all’elaborato planimetrico dell’immobile oggetto di pignoramento, protocollo n. CS0012014; la scheda planimetrica catastale è stata rilasciata dall’Agenzia delle Entrate nella stessa data del 26/01/2024 (si veda allegato n. 1 della presente), mentre in banca dati catastale non risulta depositato l’elaborato planimetrico catastale; tali documenti sono stati richiesti al fine di effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale dell’immobile pignorato;
  - in data 27/01/2024 il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del fondo spese stabilito dal Giudice a mezzo pec del difensore costituito della



creditrice; a tale pec è stata data risposta, in data 31/01/2024, pervenuta dalla stessa creditrice, al fine di fornire i dati di fatturazione; nella stessa data del 31/01/2024 il sottoscritto C.T.U. ha risposto a quest'ultima comunicazione pec, effettuando le opportune precisazioni e ribadendo la correttezza nella richiesta del fondo spese; tale corrispondenza è riportata all'allegato n. 2 della presente;

- a seguito di accordi con il custode nominato è stato fissato accesso all'immobile pignorato per la data 19/02/2024, ore 16.00; la debitrice ha ricevuto avviso con raccomandata A/R inviata dal custode nominato;
- in data 07/02/2024 è pervenuto il versamento del fondo spese da parte del creditore precedente;
- in data 19/02/2024, come da accordi da precedente verbale di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. si è recato in Cosenza al Viale della Repubblica x. xxx, ove è sito l'immobile oggetto di pignoramento; erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., la debitrice esecutata, l'Avv. xxxxxxxx xxxxxx per la debitrice e il custode nominato; dalle ore 16.00 alle ore 16.45 il C.T.U. ho proceduto ad effettuare i rilievi fotografici dell'appartamento (ambiente per ambiente) posto al quarto piano e della relativa soffitta posta al piano quinto; dalle ore 16.45 alle ore 17.35 il sottoscritto esperto stimatore ha redatto gli schemi grafici dell'appartamento e della relativa soffitta, effettuando numerosi rilievi



metrici, come si può evincere dagli schemi grafici allegati al verbale; il sottoscritto C.T.U. ha rilevato quali impianti tecnologici sono presenti, le caratteristiche costruttive dell'immobile e i dettagli costruttivi; le operazioni peritali svolte nel corso del sopralluogo hanno avuto termine alle ore 17.45; il verbale di sopralluogo (allegato n. 3 della relazione) si compone di due pagine, scritte a mano dal C.T.U., oltre altre due pagine dove sono riportati gli schemi grafici e le relative misurazioni;

- in data 20/02/2024, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, a seguito di prenotazione avvenuta il 17/02/2024 e di compilazione delle richieste di accesso alle visure catastali, presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, visura catastale storica dell'immobile oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS0024768/2024, ottenendo il rilascio di tale visura e il relativo prospetto di liquidazione (n. 4394 del 20/02/2024); visura catastale storica e relativo prospetto di liquidazione sono riportati all'allegato n. 4 della presente;
- nella stessa data 20/02/2024 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di ispezione ipotecaria relativa all'immobile oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS16801/2024 e precedentemente redatta dal sottoscritto; tale richiesta è stata subito evasa dal suddetto ufficio, nella stessa data del 20/02/2024, e



- così il sottoscritto ha ricevuto la visura ipotecaria dell'immobile pignorato e il relativo prospetto di liquidazione n. 4832 del 20/02/2024, quietanza di pagamento n. 232/130 del 20/02/2024; l'ispezione ipotecaria e il relativo prospetto di liquidazione sono riportati all'allegato n. 5 della presente;
- in data 21/02/2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto copia dell'atto notarile di compravendita per notaio xxxxxx xxxxxx, repertorio xxxxx, che rappresenta il titolo di proprietà della debitrice; nella stessa data 21/02/2024 il sottoscritto C.T.U. ha acquisito tale atto pubblico (allegato n. 6 della presente);
  - in data 15/03/2024 il sottoscritto C.T.U. ha redatto la richiesta di documentazione riguardante eventuale presenza di vincoli locativi ovvero di contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento; tale richiesta (di cui all'allegato 7 della presente) è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data del 15/03/2024 ed è stata protocollata in data 20/03/2024 al n. 57430;
  - in data 16/03/2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto all'amministratore di condominio documentazione con riguardo all'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile pignorato, oltre che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi



- due anni anteriori alla richiesta inviata dal sottoscritto C.T.U. (allegato n. 8 della presente relazione);
- in data 17/03/2024 il sottoscritto C.T.U., dal momento che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, ha depositato, presso gli Uffici Anagrafe, Stato Civile e Servizi demografici del Comune di Cosenza (CS), la richiesta dei certificati di residenza, di stato civile e di stato di famiglia con riferimento alla debitrice (allegato n. 9 della presente);
  - in data 18/03/2024 il sottoscritto C.T.U. ha depositato, presso gli Uffici Imposte, Tasse, Tributi e Riscossione del Comune di Cosenza (CS), richiesta di certificazione di abitazione principale dell'immobile pignorato per la debitrice (allegato n. 10 della presente);
  - in data 19/03/2024 il sottoscritto C.T.U. ha depositato istanza di accesso agli atti e di copia di documentazione tecnica presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e al Settore 10 - Urbanistica del Comune di Cosenza (allegato n. 11 della presente); in particolare è stato richiesto di poter acquisire tutta la documentazione progettuale e le eventuali autorizzazioni e certificazioni (permessi di costruire, concessioni edilizie, licenze edilizie, varianti e/o sanatorie a tali titoli abilitativi, D.I.A., S.C.I.A., certificato di agibilità e/o di abitabilità, ecc.) relativamente all'immobile pignorato;



- in data 26/03/2024 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza ha rilasciato i certificati di residenza, di stato civile e di stato di famiglia dell'esecutata (già richiesti dal sottoscritto, precedentemente, in data 17/03/2024); tali certificazioni sono riportate all'allegato n. 12 della presente relazione;
- in data 11/04/2024 il sottoscritto C.T.U. ha depositato regolare istanza di proroga dei termini, richiedendo una proroga di 60 giorni; tale istanza di proroga è stata autorizzata dal Giudice in data 15/04/2024 e notificata dalla cancelleria in data 17/04/2024;
- in data 18/04/2024 l'amministratore di condominio ha inviato la documentazione condominiale precedentemente richiesta (in data 16/03/2024) dal sottoscritto C.T.U.; in particolare, l'amministratore di condominio ha attestato le spese condominiali mensili per l'immobile pignorato, la situazione del debito dell'esecutata, alla data del 18/04/2024, nei confronti del condominio e la previsione dei lavori straordinari; tale documentazione è riportata all'allegato n. 13 della presente relazione;
- in data 01/06/2024 il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato sollecito, protocollato al n. 120177, indirizzato a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per il rilascio dell'attestazione riguardante eventuale presenza di vincoli locativi ovvero di contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento, già richiesta il 15/03/2024 (allegato n. 14 della presente);



- in data 12/06/2024 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato ulteriore richiesta di proroga dal momento che sia l'agenzia delle Entrate di Cosenza sia il Comune di Cosenza non avevano ancora ottemperato alle richieste di documentazione a loro indirizzate; tale istanza di proroga è stata accolta e il Giudice ha rinviato all'udienza del 09/10/2024;
- in data 17/06/2024 l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ha inviato al sottoscritto C.T.U., a mezzo pec, l'attestazione richiesta dallo scrivente nella precedente data del 15/03/2024 e sollecitata in data 01/06/2024; in tale attestazione è riportato che, sulla base di quanto risulta dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione (o vincoli locativi) registrati riguardanti il bene pignorato (allegato n. 15 della presente);
- in data 26/06/2024 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza per effettuare la ricerca e per estrarre copia di tutta la documentazione tecnica necessaria per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Giudice; in particolare, tale documentazione è stata estratta al fine di effettuare le opportune verifiche urbanistiche e di conformità edilizia; sono stati ritirati i seguenti documenti: documenti autorizzativi di cui progetto dell'Istituto Autonomo Case Popolari, xx° xxxx, approvato il xx/xx/xxxx; prospetto principale di progetto; planimetria generale del xx° xxxx, riportante data xx/xx/xxxx,





con caratteristiche generali dei corpi e dei tipi di fabbricati; piante, prospetti e sezioni relativi ai corpi di fabbrica tipo x, xx, xx e xx, approvazione del xx/xx/xxxx; tutti i suddetti documenti sono riportati all'allegato n. 16 della presente relazione;

- la presente relazione viene depositata nei termini di proroga concessi ed anche nel termine di almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 09/10/2024.

### TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti depositati nel fascicolo telematico ed operato lo studio degli stessi, effettuati il sopralluogo e le operazioni tecniche presso l'immobile pignorato, effettuate le necessarie ricerche, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza (attestazione sull'esistenza di contratti di locazione), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio (visura catastale storica, visura ipotecaria e copia accatastamento riportate in allegato), esaminato il titolo di proprietà della parte debitrice riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, effettuate vaste indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato, avendo provveduto ad effettuare l'inquadramento territoriale dell'immobile pignorato (allegato n. 17), avendo raccolto ed elaborato le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 18) e le offerte relative ad annunci immobiliari (allegato n. 19), avendo altresì redatto gli elaborati grafici di cui all'allegato n.



20 e la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 21, ed avendo infine predisposto il foglio riassuntivo (allegato n. 22)

DEPOSITA

la propria Relazione di Consulenza Tecnica.



## **2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa.** Verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controllando la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento), restituendo gli atti al G.E., senza altra attività, nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, descrivendo sommariamente i beni e procedendo alla redazione della perizia per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore pignorante per l'immobile sito in Cosenza (CS) ed oggetto di pignoramento, è valida e completa.



In particolare, il creditore ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio xxxxxx xxxxxxxx xxxxx xxxxxxx; tale certificazione riporta la data del xx/xx/xxxx.

Da tale certificazione risulta che oggetto del pignoramento in questione è:

- l'abitazione di tipo economico (categoria A/3) sita in Cosenza (CS) al Viale della Repubblica x. xxx, piani x-x, in catasto al foglio xx particella xxx sub. xx, consistenza vani 5,5, rendita catastale euro 355,06.

Tale immobile è di proprietà, per la quota intera, di xxxx xxxxxx (debitrice esecutata), nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Dal certificato risulta che non vi è nessuna discrepanza con l'atto di pignoramento.

Nella certificazione è riportato che nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento del xx xxxxxxxx xxxx, rep. xxx, Ufficiale Giudiziario di Cosenza, trascritto in data x xxxxx xxxx ai xx. xxxxx/xxxxx, a favore di xxxxxxx xxxx xxx, con sede in xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx, credito di euro 109.377,37, oltre interessi e spese, a carico di xxxxxxxx xxxxx, nata a Cosenza il xxx xxxxxxxx xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota intera della proprietà;
- ipoteca volontaria iscritta in data xx xxxxx xxxxx ai xx. xxxxx/xxxx, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del xx xxxxxxx xxxx, rep.



xxxxxx/xxxxx, notaio xxxxxxxx xxxxxxxx di xxxxxxxx, a favore di xxxxx  
xxxxxxx del xxxxxxxxxx xxxxxxxx per xxxx con sede in xxxxxxxx c.f.  
xxxxxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto: sede legale in xxxxxxxx, per la  
complessiva somma di euro 180.000,00 di cui capitale euro 100.000,00 tasso  
interesse annuo 5,7% durata anni 23 mesi 6, a carico di xxxxxxxx xxxx, nata a  
xxxxxxx il xx xxxxxxxx xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota intera  
della proprietà, - annotazione n. xxxx del xx xxxxxx xxxx (erogazione a  
saldo); - annotazione n. xxxx del xx xxxxxx xxxx (quietanza e conferma).

I suddetti dati catastali dell'immobile pignorato, dalle verifiche effettuate dal  
sottoscritto C.T.U. attraverso la richiesta e il rilascio della visura catastale  
storica presso l'Agenzia delle Entrate, risultano completi e corretti, rispetto alla  
certificazione redatta dal Notaio xxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, ovvero:  
foglio xx, particella xxx, subalterno xx, categoria A/3 di classe 2, consistenza  
vani 5,5, rendita euro 355,06.

Con riguardo alla provenienza dell'unità immobiliare pignorata, nella  
certificazione a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, è  
riportato che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla xxxxx xxxx  
xxxxxxxxx per atto pubblico notarile di compravendita del xx xxxxx xxxx, rep.  
xxxxx/xxxxx, notaio xxxxxxxx xxxxxxxx di Cosenza, trascritto in data xx xxxxx  
xxxx ai nn. xxxxx/xxxx, da parte di xxxxx xxxx, nata a xxxxxxx il xx xxxxxxx  
xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxx xxxxx, nata a xxx xxxxx xx xxxxxxx



(CS) il xx xxxxx xxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxx xxxxxxxxxxx, nato a Cosenza il xx xxxxx xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), acquistando, a risultanza della nota di trascrizione, in regime di separazione di beni, la quota intera dell'immobile pignorato.

Inoltre, al ventennio l'immobile sopradescritto risultava di proprietà di xxxxx xxxxxxxxxxx, nato a xxx xxxxx xx xxxxx il xx xxxxx xxxx, e xxxxx xxxxx, nata a xxxxx il xx xxxxx xxxx per la quota di 1/2 ciascuno tra loro in regime di comunione legale, in forza di atto rogato in forma pubblico amministrativa del xx xxxxx xxxx rep. xxxx, trascritto in data xx xxxxx xxxx ai nn. xxxxx/xxxx.

In morte di xxxxx xxxxx, nata a xxxxx il x xxxxx xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), deceduta l'x xxxxx xxxx, risultano: - certificato di denunciata successione del xx xxxxx xxxx, rep. xxxx/xxxx/x Ufficio del xxxxx di xxxxx, trascritto in data x xxxxx xxxx ai nn. xxxxx/xxxx; - accettazione tacita di eredità in forza di atto del xx xxxxx xxxx, rep. xxxx/xxxx Not. xxxxx di xxxxx, trascritta in data xx xxxxx xxxx ai nn. xxxxx/xxxx; a favore di xxxxx xxxxx, nato a xxx xxxxx xx xxxxx il xx xxxxx xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 3/18, xxxxx xxxx, nata a xxxxx il xx xxxxx xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 2/18, xxxxx xxxxx, nata a xxx xxxxx xx xxxxx il xx xxxxx xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 2/18 e xxxxx xxxxxxxxxxx, nato a



Cosenza il xx xxxxx xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 2/18, che hanno accettato la proprietà dell'immobile oggetto dell'odierno pignoramento.

In morte di xxxxx xxxxxxxx, nato a xxx xxxxxxx xx xxxxxxx il xx xxxxxx xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), deceduto il 4 ottobre 2011, risultano: - certificato di denunciata successione del xx xxxxxx xxxx rep. xxx/xxxx/xx Ufficio del xxxxxxxx di xxxxxxxx, trascritto in data xx xxxxxx xxxx ai nn. xxxxx/xxxxx; - accettazione tacita di eredità in forza di atto del xx xxxxxx xxxx rep. xxxxx/xxxxx Not. xxxxxxx xxxxxxx di xxxxxxx, trascritta in data xx xxxxx xxxx ai nn. xxxxx/xxxx; a favore di xxxxx xxxx, nata a xxxxxxx il xx xxxxxx xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 4/18, xxxxx xxxxxx, nata a xxx xxxxxxx xx xxxxxxx il xx xxxxx xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 4/18 e xxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxx il xx xxxxx xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 4/18, che hanno accettato la proprietà dell'immobile oggetto dell'odierno pignoramento.

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (dal 1984 al 5 ottobre 2023; quest'ultima data rappresenta la data in cui è stato trascritto il pignoramento).

Con riguardo all'estratto catastale, i dati catastali contenuti nella certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio xxxxxxx



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono riportati in maniera corretta e identificano proprio l'immobile oggetto di pignoramento.

Non risulta, invece, in atti depositati dal creditore precedente alcun certificato di stato civile della xxxxxxxxxxxxxxxx. A tal proposito, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto tale certificato al Comune di Cosenza (si vedano richiesta di cui all'allegato n. 9 della presente, datata 17 marzo 2023). La certificazione richiesta (residenza, stato civile e stato di famiglia) è stata inviata dal Comune di Cosenza (allegato n. 12 della presente, datata 25/03/2023), in maniera esaustiva e completa.

**2.2. Identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.** 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.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a disaminare tutti i documenti depositati, a richiedere l'atto di compravendita attraverso cui la debitrice ha acquistato l'immobile pignorato, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) la





scheda planimetrica catastale dell'immobile pignorato (cioè l'accatastamento) e la visura catastale storica.

Si può affermare che, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, l'immobile oggetto di pignoramento è:

- 1) un'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3 di classe 2), di cui appartamento posto al piano quarto e soffitta posta al piano quinto, sita in Cosenza (CS) al Viale della Repubblica x. xxx e riportata al N.C.E.U. al foglio xx, particella xxx, subalterno xx, categoria A/3 di classe 2, consistenza catastale vani 5,5, rendita euro 355,06.

Dal sopralluogo effettuato lo stato effettivo di tale unità immobiliare (dai rilievi effettuati dal sottoscritto C.T.U.) rispecchia perfettamente quanto è riportato nella scheda planimetrica catastale; le destinazioni d'uso di ogni singolo ambiente e le divisioni tra gli ambienti corrispondono all'accatastamento. L'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente; l'abitazione pignorata è accessibile dalla strada Viale della Repubblica, accedendo dal portone principale comune posto a piano terra e percorrendo il vano scala comune.

Riguardo alla formazione di più lotti per la vendita il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che l'abitazione presenta unico accesso e che risulta impossibile, inconveniente e non funzionale creare altri ingressi e suddividere appartamento



e soffitta in più lotti. La soffitta, anche se posta ad un piano differente rispetto all'appartamento, è pertinenza indiretta dell'appartamento; non è conveniente frazionare la soffitta dall'appartamento perché la soffitta è posta al piano quinto e il fabbricato non è provvisto di ascensore. Peraltro, la posizione degli impianti e la funzionalità dei vari ambienti che compongono l'appartamento fanno risultare dispendioso e inopportuno dividere l'immobile pignorato in più lotti. Pertanto, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno l'immobile pignorato debba formare un unico lotto di vendita.

**2.3. Descrizione sommaria dei beni, enunciazione delle caratteristiche oggettive degli immobili e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A..** 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Abitazione in Cosenza, Viale della Repubblica xxx.

Il bene pignorato è sito in Cosenza ed è riportato in Catasto Fabbricati al foglio xx, particella xxx, subalterno xx.



Il bene è disposto su due livelli, piano quarto e piano quinto, non comunicanti direttamente ma indirettamente tramite vano scala comune. Al piano quarto è posto l'appartamento, mentre al piano quinto la soffitta.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere le piante del bene pignorato, riportandole all'allegato n. 20 della presente.

Il bene fa parte di un fabbricato a più piani (n. 5 piani), costruito a seguito di progetto approvato dal Sindaco di Cosenza il xx/xx/xxxx, presentato dall'Istituto Autonomo Case Popolari - xx° xxxxx (xxxxx xxx xx - xxx xxxxxx, oggi Viale della Repubblica).

La documentazione tecnica appena citata è riportata all'allegato n. 16 della presente, estratta a seguito di accesso agli atti, da parte del sottoscritto C.T.U. presso il Comune di Cosenza.

Si tratta di un'abitazione che è accatastata con la categoria A/3 (abitazione di tipo economico); la categoria catastale rispecchia pienamente le caratteristiche costruttive e i dettagli edilizi dell'immobile.

Le strutture del bene in questione, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa l'immobile pignorato, sono in muratura portante, con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) delle tamponature perimetrali di circa cm 38; le tramezzature divisorie interne sono realizzate in laterizio forato e presentano uno spessore, complessivo di intonaco di circa 15 cm.



Il pavimento è composto: per il piano quarto da mattonelle di ceramica (monocottura) e per il piano quinto da mattonelle in granigliato; il pavimento di balcone, veranda e ripostiglio è anch'esso in ceramica. Il rivestimento a parete di cucina, bagno e ripostiglio è in ceramica.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è misto metallo-legno del tipo blindato, mentre la porta di ingresso alla soffitta è in legno; anche le porte interne sono tutte in legno; gli infissi sono in alluminio con doppio vetro senza taglio termico; vi è anche la presenza delle tapparelle e, all'interno, del cassonetto.

L'appartamento consta di: ingresso-disimpegno (con superficie calpestabile di mq 8,50), cucina (con superficie calpestabile di mq 11,00), soggiorno (con superficie calpestabile di mq 19,80), bagno (con superficie calpestabile di mq 5,20) e due stanze da letto, rispettivamente con superficie calpestabile di mq 15,90 e mq 13,90, oltre balcone direttamente accessibile dal soggiorno (di mq 2,70), veranda e ripostiglio direttamente accessibili dalla cucina (di mq 4,60 e 1,20) e due balconi direttamente accessibili dalle stanze da letto (di mq 1,70 e mq 1,60). L'altezza è variabile tra m 3,05 e m 3,07.

La soffitta si compone di unico ambiente con superficie calpestabile di mq 18,10 e altezza variabile tra m 2,65 e m 0,30.

Ai fini del bene oggetto di pignoramento i balconi (scoperti) vengono computati al 25%, la veranda al 60% e la soffitta al 25%. La superficie interna lorda



dell'appartamento è di mq 94,00; la superficie totale dei balconi è di mq 6,00, che computata al 25% ammonta a una superficie commerciale di mq 1,50; la superficie della veranda è di mq 4,60, che computata al 60% ammonta a una superficie commerciale di mq 2,76; infine, la superficie lorda della soffitta è di mq 21,60, che computata al 25% ammonta a una superficie commerciale di mq 5,40. Pertanto, la superficie commerciale complessiva di tutto il bene pignorato è di mq 103,66.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti presso la cucina, il bagno e il ripostiglio; è presente anche autoclave con serbatoio di accumulo nel locale ripostiglio; elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente; termico, con riscaldamento generato da caldaia e apparecchi di emissione interna (radiatori) a parete; anche l'acqua calda sanitaria ha come generatore la suddetta caldaia; telefonico e citofonico; di climatizzazione.

La soffitta è dotata del solo impianto elettrico.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e si presenta in ottime condizioni statiche.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non può essere soggetta ad I.V.A. in quanto l'immobile è di proprietà di privata cittadina.

Dunque, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A..



**2.4. Indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.** 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.

L'abitazione in questione è stata costruita, per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxx xxxxxx del xx/xx/xxxx, rep. xxxxx, trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxx/R.G. e xxxx/R.P., in data antecedente alla data 01/09/1967. Anche da quanto verificato dal sottoscritto C.T.U. è emerso che effettivamente il fabbricato di cui fa parte l'immobile di specie è stato edificato in data antecedente alla data 01/09/1967, con progetto approvato dal Sindaco di Cosenza il xx/xx/xxxx, presentato dall'Istituto Autonomo Case Popolari - xx° lotto (xxxxx xxx xx - xxx xxxxx). L'immobile, anche se costruito prima del 1967, è comunque munito di titolo abilitativo di costruzione in quanto la legge urbanistica del 1942 prevedeva che per i centri abitati (come nel caso della città di Cosenza) le nuove costruzioni fosse munite di titolo abilitativo. Inoltre, può affermarsi che l'immobile sia stato costruito in epoca anteriore al 2 settembre 1967, anche sulla base dell'ispezione visiva compiuta nel corso del sopralluogo effettuato.



**2.5. Accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive.** 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 effettuare 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, verificarsi 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, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, per come riportato nel precedente paragrafo, è stato realizzato a seguito di progetto approvato dal Sindaco di



Cosenza il xx/xx/xxxx, presentato dall'Istituto Autonomo Case Popolari - xx°  
xxxxx. Non risultano in atti altri titoli autorizzativi da parte del Comune di  
Cosenza e non sono state denunciate lavorazioni edili da parte dei proprietari  
che si sono susseguiti nella storia dell'immobile.

Da quanto riscontrato dal sottoscritto C.T.U. non risultano esservi opere abusive,  
tranne che per la realizzazione della piccola veranda di mq 4,60 accessibile dalla  
cucina. Tale veranda presenta alla base una muratura di perimetro che, tuttavia,  
è stata realizzata anche per i balconi e il ripostiglio terrazzo e, dunque, è stata  
realizzata all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato e non rappresenta  
un'opera abusiva; la parte di abuso commessa rispetto al progetto approvato il  
xx/xx/xxxx riguarda le vetrate fisse (non temporanee) poste su tale muratura.

Vi è, però, da aggiungere che i telai e le parti vetrate presentano la stessa epoca  
di realizzazione degli altri infissi e, dunque, l'opera è comunque sanabile.

Il costo della sanatoria (a meno che non si opti per la rimozione dei telai e della  
parte vetrate) è di circa euro 1.000,00 per ciò che concerne i tributi da versare al  
Comune di Cosenza e di circa euro 500,00 per la presentazione della pratica da  
parte di un professionista abilitato, considerata l'esiguità dell'abuso.

Molto probabilmente, per quanto riportato in precedenza, vale a dire che i telai e  
le parti vetrate della veranda presentano la stessa epoca di realizzazione degli  
altri infissi, l'abuso è stato commesso all'epoca di realizzazione del fabbricato e,  
dunque, è da escludere che l'abuso sia stato commesso dalla xxxx xxxxxxxx





xxxx. Tale affermazione trova conferma dal fatto che le stesse identiche verande sono state realizzate su tutti i piani del fabbricato, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata e in particolar modo dalla foto che ritrae il prospetto principale (vista da Viale della Repubblica).

Nella scheda planimetrica catastale la veranda è stata già rappresentata.

**2.6. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.** Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Poiché il bene in questione è un immobile riportato nel Catasto Fabbricati (e non nel Catasto Terreni), allora non è acquisibile la mappa censuaria né è possibile richiedere il certificato di destinazione urbanistica proprio perché trattasi di fabbricato e non di terreno.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, in data 26/01/2024, copia delle scheda planimetrica in atti del catasto (manca copia dell'elaborato planimetrico catastale, ma ciò non osta alla vendita) al fine di poter stabilire la conformità della situazione catastale dell'immobile pignorato rispetto a quella reale riscontrata dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato; da quanto verificato vi è corrispondenza.



## **2.7. Identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.**

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.

L'immobile pignorato è identificato catastalmente con i seguenti dati: foglio xx, particella xxx, subalterno xx, categoria A/3 di classe 2, consistenza vani 5,5, totale superficie catastale mq 102 (di cui mq 100 totali escluse le aree scoperte), rendita catastale euro 355,06.

Dalla disamina dell'atto di pignoramento risulta che vi è esatta corrispondenza dei dati catastali desumibili dalla visura catastale con quelli indicati nello stesso atto di pignoramento.

Non sono necessarie operazioni per l'aggiornamento catastale, dato che non vi sono delle difformità tra quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. e la planimetria catastale presente in banca dati catastale. A tal proposito il sottoscritto ha



provveduto, in data 26/01/2024, ad acquisire la scheda planimetrica catastale (si veda l'allegato n. 1 della presente relazione) presente in banca dati, oltre che, nella data del 20/02/2024, ad acquisire le visura catastali storiche dell'immobile pignorato (si veda l'allegato n. 4 della presente).

Il sottoscritto ha, altresì, provveduto a redigere gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 19 della presente, necessarie per poter stabilire con precisione quale sia la superficie commerciale complessiva del bene e, dunque, necessarie per poter determinarne il valore di mercato.

Manca l'elaborato planimetrico catastale di tutto il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, ma tale circostanza non osta alla vendita del bene pignorato in quanto l'elaborato planimetrico non è obbligatorio per le costruzioni già esistenti qualora non sia già presente in atti.

**2.8. Indicare se la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile.** 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.

L'esecutata, per i diritti di piena proprietà di 1/1, all'atto della notifica del pignoramento, era intestataria del bene pignorato in forza di atto regolarmente trascritto. Il titolo di proprietà è rappresentato dall'atto di compravendita per Notaio xxxxxxxx xxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx, trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P., attraverso cui i Sigg. xxxxx xxxxxxxx, xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxxxxx, come generalizzati nel paragrafo 2.1, vendevano (ciascuno per i diritti di 1/3 della piena proprietà) la piena proprietà dell'immobile di cui alla procedura.

Non vi sono altri comproprietari indivisi dell'immobile in questione.

Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, il bene pignorato non risulta comodamente divisibile; dunque, il bene pignorato rappresenta un unico lotto di vendita.

Pertanto, non viene predisposta la bozza di progetto divisionale. Le motivazioni principali di tale scelta sono riconducibili al fatto che l'appartamento presenta unico accesso e che risulta impossibile, inconveniente e non funzionale creare altri ingressi; inoltre, è altresì non conveniente suddividere appartamento e soffitta in due lotti diversi poiché, anche se la soffitta è posta ad un piano



differente rispetto all'appartamento, è comunque pertinenza indiretta dell'appartamento e poiché la soffitta è posta al piano quinto di un fabbricato sprovvisto di ascensore.

**2.9. Verifica dell'esatta provenienza dei beni pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazione di eventuali formalità, vincoli e oneri.** 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.

Il bene pignorato, come già illustrato nel precedente paragrafo 2.8, è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita per Notaio xxxxxxxx xxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx, trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxx/R.P..

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a ricostruire le 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





di Cosenza in data xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P.; a favore di xxxxxxxx xxxx xxx, con sede in xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx; a carico di xxxxxxxx xxxx, come sopra generalizzata, per la quota intera della proprietà; credito euro 109.377,37, oltre interessi e spese.

Non vi sono altri oneri, pesi, servitù e passaggi se non quelli già indicati in precedenza.

## **2.10. Determinazione del valore commerciale dei beni pignorati.**

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

### Abitazione in Cosenza, Viale della Repubblica xxx.

Il bene pignorato è sito in Cosenza (CS) al Viale della Repubblica n. xxx, in zona semicentrale della città Bruzia.



In particolare, il bene pignorato è sito a circa 600 m dal centralissimo Corso Mazzini e a circa 1,6 km dal municipio del capoluogo di provincia.

L'immobile è ottimamente collegato con la rete autostradale in quanto posto ad appena 500 m di distanza dallo svincolo autostradale di Cosenza, autostrada A2, detta anche del Mediterraneo; è, inoltre, posto ad appena 8 km circa dall'Università della Calabria (circa 10 minuti percorrendo tale distanza con un'autovettura). È altresì vicinissimo, a circa 1,9 km, alla Strada Statale 107 Silana-Crotonese che collega Cosenza sia alla costa tirrenica che a un altro capoluogo di provincia, Crotona, posto sul Mar Jonio, attraversando l'altopiano silano.

La zona in cui è sito il bene oggetto di pignoramento è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e, quindi, vi è la presenza della rete idrica e fognaria, della rete di illuminazione pubblica, della rete di distribuzione del metano, di strade e parcheggi.

Sono altresì presenti tutti i servizi, molteplici luoghi di culto religioso ed innumerevoli attività commerciali e produttive: ufficio postale, Istituti Comprensivi e Istituti di Istruzione Superiore, stazione dei carabinieri, questura, supermercati, ipermercati, farmacie, filiali bancarie, bar, gelaterie, negozi di generi alimentari, tabaccherie, negozi di abbigliamento, negozi di prodotti per la casa e per la cura della persona, negozi per l'agricoltura, laboratori artigianali di vario genere, officine.





Il bene, come già illustrato, fa parte di un fabbricato a più piani costruito negli anni '50; è accessibile dalla strada Viale della Repubblica, accedendo dal portone principale comune posto a piano terra e percorrendo il vano scala comune.

Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tale bene si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Cosenza per fabbricati ad uso abitativo di caratteristiche analoghe, siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato vaste indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e presso i siti internet delle principali aziende che operano sul mercato immobiliare (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista, Property Re Agency, Bakeka) confrontando i valori raccolti con quelli presenti nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento a dati oggettivi quali quelli riportati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, adottando il criterio comparativo di stima e adattando i valori correnti di mercato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di pignoramento.

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dal primo semestre dell'anno 2021 al secondo



semestre dell'anno 2023 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento semicentrale di Cosenza (codice zona C1, che include anche Viale della Repubblica) e ad abitazioni di tipo economico (si ricorda, infatti, che la categoria catastale dell'immobile è A/3).

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico, site nella stessa zona del bene oggetto di pignoramento, è stato di euro 910,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico, site nella stessa zona del bene oggetto di pignoramento, è stato di euro 1.400,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tale tipologia abitativa è di euro 1.139,00/mq.

Il bene presenta caratteristiche e rifiniture nella media rispetto alle abitazioni di tipo economico site nella stessa zona e, pertanto, è congruo fare riferimento al valore medio di euro 1.139,00/mq sopra riportato.

Il sottoscritto C.T.U., tra i numerosi annunci immobiliari presenti per abitazioni di tipo economico site nella città di Cosenza, ha individuato ben quattro immobili con caratteristiche analoghe e siti nella stessa zona del bene oggetto di pignoramento:

- 1) quadrilocale in Viale della Repubblica n. xxx, prezzo di vendita euro 200.000,00, mq 172,00, valore unitario euro 1.162,79/mq;
- 2) quadrilocale in Viale della Repubblica, prezzo di vendita euro 115.000,00, mq 98,00, valore unitario euro 1.173,47/mq;



3) appartamento in Viale della Repubblica n. xxx, prezzo di vendita euro 175.000,00, mq 200,00, valore unitario euro 875,00/mq;

4) quadrilocale in Viale della Repubblica n. xxx, prezzo di vendita euro 179.000,00, mq 167,00, valore unitario euro 1.071,86/mq.

In particolare, l'ultimo quadrilocale riportato è quello più prossimo e che presenta caratteristiche più simile al bene oggetto di pignoramento. Il valore unitario medio riscontrato tra i suddetti annunci immobiliari è di euro 1.070,78/mq, molto prossimo al valore unitario dell'ultimo quadrilocale di euro 1.071,86/mq e, dunque, congruo. Mediando il valore unitario riscontrato tra gli annunci offerti (euro 1.070,78/mq) con quello medio riscontrato dal database O.M.I. Agenzia delle Entrate per l'ultimo triennio (euro 1.139,00/mq), si perviene ad un valore unitario da porre a base della stima di euro 1.104,89 (media tra euro 1.070,78/mq ed euro 1.139,00/mq). Infine, operando una riduzione forfettaria del 5% sul valore di euro 1.104,89 (si opera tale riduzione del 5% e non del 15%, in virtù del fatto che bisogna eseguire sanatoria della veranda che comporta un costo basso in rapporto all'intero valore dell'immobile, che le spese condominiali insolute, da attestazione dell'amministratore di condominio, sono esigue e in virtù del fatto che sia alquanto improbabile la presenza di vizi occulti, anche considerando l'età del fabbricato, seppure occorrerebbe qualche opera presso i balconi e presso la soffitta) si ottiene un valore di euro 1.049,65/mq. Tale valore unitario stimato è molto prossimo al valore minimo registrato negli ultimi semestri dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, di euro 1.000,00/mq; pertanto, la stima operata dal sottoscritto C.T.U. è congrua ed oggettiva.



Per quanto già riportato, è congruo adottare, quale valore unitario già opportunamente ridotto rispetto al valore di mercato, per la stima in questione, il valore unitario di euro 1.049,65/mq.

Si ricorda che la superficie commerciale complessiva del bene è di mq 103,66 (si veda il paragrafo 2.3 della presente).

Pertanto, il valore complessivo stimato dal sottoscritto C.T.U., sulla base del valore unitario di euro 1.049,65/mq, per l'immobile oggetto di pignoramento è

$$\text{mq } 103,66 \times \text{euro } 1.049,65/\text{mq} = \text{euro } \mathbf{108.806,21} \quad (\text{euro } \mathbf{\text{centoottomilaottocentosei}/21}).$$

**2.11. Formazione di lotti per gruppi omogenei.** 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.

Per quanto già illustrato in precedenza, l'immobile pignorato non è divisibile in natura. Pertanto, all'atto di vendita il bene pignorato si indica come unico lotto (lotto n. 1).

Il valore del lotto, per come indicato nel precedente paragrafo, è di euro 108.806,21.



**2.12. Accertamento dello stato di possesso dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale.** 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 alleggi 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 relativi al bene pignorato.

L'immobile in questione è occupato dalla esecutata, che vi abita con il proprio nucleo familiare (coniuge e due figli maggiorenni); il sottoscritto C.T.U. ha provveduto anche a richiedere (allegato n. 9 della presente) il certificato di stato di famiglia; il Comune di Cosenza lo ha prontamente rilasciato e lo stesso è riportato all'allegato n. 12 della presente.

Sull'immobile grava il pignoramento di specie.

Il titolo legittimante di possesso è l'atto di compravendita per Notaio xxxxxxxx xxxxxx del xx/xx/xxxx, rep. xxxxx, trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxx/R.P., attraverso cui i Sigg. xxxxx xxxxxxxx, xxxxx xxxx e xxxxx xxxxxx, come generalizzati nel paragrafo 2.1, vendevano (ciascuno per i diritti di 1/3 della piena proprietà) alla debitrice esecutata la piena proprietà dell'immobile di cui alla procedura.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare verifiche presso l'Agenzia delle Entrate per accertarsi se sull'immobile pignorato gravano vincoli di tipo locativo e/o se sono in essere contratti di locazione. Come risulta dal sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria e per come attestato dall'Agenzia delle Entrate, per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili.



L'immobile in questione fa parte di un condominio. L'amministratore p.t. del condominio di cui fa parte il bene pignorato ha comunicato (si veda l'allegato n. 13 della presente) che le quote condominiali mensili ordinarie riferite all'immobile di specie ammontano ad euro 30,00 e, di conseguenza, le spese ordinarie annuali ammontano ad euro 360,00; inoltre, lo stesso amministratore ha comunicato, in data 18/04/2024, che la situazione debitoria riferita alla stessa data, da parte dell'esecutata nei confronti del condominio, fosse di euro 60,00 (mensilità ordinarie di marzo e aprile, anno 2024). Infine, l'amministratore ha comunicato altresì che vi sono in previsione lavori di impermeabilizzazione da eseguirsi sul tetto per un importo, riferito all'immobile pignorato, di euro 250,00.

Una delle spese fisse con riferimento all'immobile pignorato è la T.A.R.I. (ex T.A.R.S.U.), da calcolare in base a quanto stabilito di anno in anno dal Comune di Cosenza e dipendente sia dal numero di occupanti che dalla superficie dell'immobile.

Per quanto riguarda I.M.U. e T.A.S.I., per l'immobile pignorato l'eventuale esborso di tali tributi dipenderà dal fatto se gli stessi immobili risulteranno o meno seconda casa per l'aggiudicatario.

Ulteriori spese fisse riguardano le quote fisse per i servizi di erogazione dell'acqua e dell'elettricità, che però presentano anche parte variabile in base ai consumi.



Non risulta alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non vi è l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**2.13. Accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità.** Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità avente ad oggetto l'immobile pignorato.

**2.14. Allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica.** Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad elaborare gli schemi grafici, attraverso un software di tipo Cad, e tutti i rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo del 19/02/2024. In particolare, nell'allegato n. 20 della presente, sono riportate le piante del piano quarto (appartamento) e del piano quinto (soffitta), in scala 1:100, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente e con le quotature.





La documentazione fotografica, raffigurante per almeno un fotogramma ciascun ambiente di cui si compone il bene pignorato, è riportata all'allegato n. 21 della presente.

**2.15. Precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore.**

Il sottoscritto C.T.U., successivamente alla richiesta di attestazione di residenza riguardante la debitrice esecutata, ha provveduto alla disamina delle attestazioni rilasciate dal Comune di Cosenza. Il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che l'esecutata è residente in Cosenza al Viale della Repubblica n. xxx. Tale indirizzo coincide con l'indirizzo del bene pignorato e, dunque, per l'esecutata il bene pignorato costituisce abitazione principale.

Anche nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che l'esecutata abita in maniera continua e abituale l'immobile pignorato insieme al suo nucleo familiare.

Pertanto, l'immobile pignorato costituisce a tutti gli effetti, per l'esecutata, abitazione principale.

Piane Crati (CS), lì 03/07/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Papaianni Francesco



## ELENCO ALLEGATI:

- 1) scheda planimetrica catastale;
- 2) comunicazioni per versamento fondo spese;
- 3) verbale di sopralluogo del 19 febbraio 2024;
- 4) visura catastale storica e relativo prospetto di liquidazione;
- 5) ispezione ipotecaria e relativo prospetto di liquidazione;
- 6) atto di compravendita per Notaio xxxxxx xxxxxxxx, rep. xxxxx;
- 7) richiesta documentazione presso Agenzia Entrate, per verifica presenza di vincoli e contratti locativi;
- 8) richiesta documentazione ad amministratore di condominio;
- 9) richiesta di certificato di stato civile, di residenza e stato di famiglia;
- 10) richiesta di certificato abitazione principale;
- 11) istanza accesso agli atti e copia documentazione tecnica;
- 12) certificati di residenza, di stato civile e di stato di famiglia;
- 13) documentazione inviata dall'amministratore di condominio;
- 14) sollecito indirizzato ad Agenzia delle Entrate per attestazione vincoli e contratti locativi;
- 15) attestazione Agenzia delle Entrate riguardo la presenza di vincoli e contratti locativi;
- 16) documentazione tecnica estratta presso il Comune di Cosenza;
- 17) inquadramento territoriale ed individuazione codice O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 18) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 19) annunci di offerte immobiliari;
- 20) elaborati grafici redatti dal C.T.U.;
- 21) documentazione fotografica;
- 22) foglio riassuntivo.



## INDICE

1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO .....	pag. 1
2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO .....	pag. 18
2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa.....	pag. 18
2.2. Identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.....	pag. 23
2.3. Descrizione sommaria dei beni, enunciazione delle caratteristiche oggettive degli immobili e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.....	pag. 25
2.4. Indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.....	pag. 29
2.5. Accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive .....	pag. 30
2.6. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica .....	pag. 32
2.7. Identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell’atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.....	pag. 33



2.8. Indicare se la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile .....	pag. 34
2.9. Verifica dell'esatta provenienza dei beni pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazioni di eventuali formalità, vincoli e oneri .....	pag. 36
2.10. Determinazione del valore commerciale dei beni pignorati.....	pag. 38
2.11. Formazione di lotti per gruppi omogenei .....	pag. 43
2.12. Accertamento dello stato di possesso dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale .....	pag. 44
2.13. Accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità .....	pag. 47
2.14. Allegare le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica.....	pag. 47
2.15. Precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore .....	pag. 48
ELENCO ALLEGATI .....	pag. 49

