

TRIBUNALE DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°99/2021 RGEI

promossa da:

BCC NPLs 2018 s.r.l.

contro

Immobili in: Bisignano (CS), viale Roma n°106

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice dell'Esecuzione.: Dott.ssa

Il Consulente



Ill.mo Sig. G.E. [REDACTED]
Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Tribunale di Cosenza

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°99/2021 RG

Parti:

- BCC NPLs 2018 s.r.l. - Creditore
- [REDACTED] – Debitore
- AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE – Creditore Intervenuto

▪ **Premessa**

Con Decreto di nomina e contestuale fissazione d'udienza del 19 aprile 2022, la S.V. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa [REDACTED] del Tribunale di Cosenza, ha nominato il sottoscritto arch. [REDACTED], libero professionista con studio in Cosenza alla [REDACTED] - iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Cosenza al numero [REDACTED] ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al numero [REDACTED] - *Esperto Stimatore* nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°99/2021 RG, pendente presso il Tribunale di Cosenza e promossa da BCC NPLs 2018 s.r.l. – con sede in Conegliano, via V. Alfieri n°1, rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED], con studio in Milano, [REDACTED] [REDACTED] – nato a [REDACTED] e residente in [REDACTED]), [REDACTED] - disponendo il termine di sette giorni dalla notifica del suddetto provvedimento di nomina per l'accettazione dell'incarico e la formulazione dei quesiti, e disponendo la redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis c.p.c., rispondendo ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento.

Il mandato affidatomi è articolato nei seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione,*



interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

- 2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*
- 3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
- 4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione esterna ed interna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio, nonché ai principali collegamenti verso il centro della città);*
- 5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



8. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*
9. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
10. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;*



- 11. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*
- 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13 bis. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*
- 15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto*



oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Inoltre, la S.V., nel disporre le modalità ed i termini di consegna dell'elaborato peritale - *almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita* (inizialmente stabilita per il 20.09.2022) – ha autorizzato il sottoscritto ad estrarre copia degli atti del fascicolo d'ufficio e ad accedere ai competenti uffici per effettuare le opportune verifiche ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Pertanto, in merito al mandato conferito, relaziono quanto segue.

▪ **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Verificata preliminarmente, come richiesto dal G.E., la completezza della documentazione di cui all'567 c.p.c., - con le risultanze esposte ai paragrafi 1 e 2 della presente Relazione - ho sollecitamente provveduto a richiedere copia dell'atto di proprietà relativo agli immobili in oggetto (**rif. allegato n°1**), acquisendo lo stesso in data 10/05/2022.

Il giorno 01/06/2022, successivamente a contatti per le vie brevi, ho formalmente trasmesso al Protocollo del Comune di Bisignano istanza di accesso agli atti, finalizzata all'acquisizione della documentazione relativa alla destinazione d'uso urbanistica e quella necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati, rilasciata dallo stesso Comune parte in data 27/12/2021 e parte in data 21/12/2022, come si esporrà di seguito (**rif. allegato n°3**).

In data 06/06/2022, a seguito di richiesta appuntamento per l'accesso agli uffici, mi sono recata presso l'Agenzia del Territorio, per acquisire le planimetrie, gli estratti di mappa e le visure catastali storiche (**rif. allegato n°2**).

Successivamente, il giorno 07/07/2022, non avendo ricevuto alcun riscontro in merito alla richiesta di accesso agli atti urbanistici, ho richiesto proroga dei termini di consegna e trasmissione alle parti dell'elaborato peritale, accolta e concessa dal G.E. come da Verbale di causa del 02/08/2022, nel quale si concedeva proroga al 15/10/2022 del suddetto termine.

La suddetta istanza di acquisizione atti urbanistici e rilascio certificazioni risultava inevasa alla data del 14/10/2022, nonostante i solleciti effettuati, rivolti ai competenti uffici; pertanto, nella stessa data ho depositato ulteriore richiesta di proroga dei termini di consegna, concessa dalla S.V. con atto del 01/12/2022, nel quale si è differita al 21/02/2023 per l'udienza per la comparizione delle parti e la decisione sull'autorizzazione alla vendita, ed il termine per il deposito dell'elaborato sino a 45 giorni prima dell'udienza, scadenti pertanto il 07/01/2023.



Nel medesimo atto la S.V., ritenendo *“che la mancata ottemperanza da parte del Comune di [REDACTED] a fornire la documentazione richiesta è già suscettibile di configurare una violazione di quanto previsto dall’art. 388 c.p.”*, invitava la sottoscritta ad informare l’ente locale che, *“nel caso lo stesso non ottemperi a fornire la documentazione richiesta in tempi ragionevoli, la circostanza verrà segnalata all’autorità competente affinché vengano assunti gli opportuni provvedimenti”*, ed a relazionare in merito entro il 15/12/2022, per poter assumere le opportune determinazioni.

Pertanto, con nota del 17/12/2022 trasmessa a mezzo pec all’indirizzo comune.bisignano.protocollo@pec.it, indirizzata al Responsabile UTC del Comune di [REDACTED], Ing. [REDACTED], la sottoscritta indicava il termine del **22/12/2022** per il rilascio di quanto sopra, sulla scorta del succitato atto del 01/12/202, emesso dal Giudice dell’Esecuzione. La documentazione ancora non acquisita è stata trasmessa a mezzo pec dal Comune di Bisignano con nota prot. 21409 del 21/12/2022 (Rif. allegato n°3).

Nelle more, in data 19/12/2022, ho formalmente convocato le parti – a mezzo Raccomandata 1 con prova di consegna n°05267498509-5 al debitore Signor [REDACTED] e pec all’indirizzo di posta certificata del rappresentante del creditore procedente - per il sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di procedura, stabilito per il giorno 28/12/2022 alle ore 9.30.

Accertato il buon fine delle suddette spedizioni, il giorno 22/12/2022, come stabilito, mi sono recata presso gli immobili oggetto di procedura.

Sul posto era presente il Signor [REDACTED], cugino del debitore [REDACTED], e da egli delegato per le operazioni di sopralluogo ed autorizzato alla sottoscrizione del relativo verbale, come da allegata documentazione; nessuno era presente per i creditori.

In occasione del sopralluogo tecnico si rilevavano difformità tra la disposizione planimetrica interna dell’appartamento oggetto di procedura e la planimetria catastale, rilasciata quale “ultima planimetria in atti”.

Pertanto, il giorno 08/01/2023 ho richiesto alla S.V. ulteriore proroga, necessaria per i suddetti approfondimenti ed ai fini della corretta redazione dell’elaborato peritale, avendo necessità di maggiore tempo per il completamento del mandato affidato; la suddetta richiesta è stata accolta nel corso dell’udienza del 21/02/2023, nella quale la S.V. ha concesso alla sottoscritta il termine del **28/03/2023** per il deposito dell’elaborato.

Come detto, sulla base di quanto rilevato in occasione del sopralluogo tecnico in merito alla conformità catastale, il giorno 14/01/2023 ho formalmente richiesto all’Agenzia del Territorio, con riferimento agli immobili in oggetto la consultazione e l’eventuale estrazione di copia della documentazione relativa alla VARIAZIONE DEL 06/03/1978 Pratica n. 435966 in atti dal 02/12/2002 AMPL.DIV. DISTR. SPAZI INTERNI (n. 329.1/1978), emergente dalle visure storiche catastali, chiedendo altresì l’eventuale riallineamento ed aggiornamento dei dati e delle planimetrie catastali. Detta richiesta è stata riscontrata in data 27/01/2023 (Rif. allegato n°2), come più in dettaglio si esporrà al punto 6 della presente Relazione.

Infine, il giorno 24/03/2023 mi sono recata presso gli uffici provinciale dell’Agenzia del Territorio, servizi di pubblicità immobiliare, al fine di acquisire le visure ipotecarie aggiornate, in riscontro al quesito 2 (Rif. allegato n°4).



Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e del sopralluogo, ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, nonché di opportuna indagine di mercato per la determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, presento la seguente Relazione di Perizia, che, corredata della descritta documentazione, del rilievo fotografico e del verbale di sopralluogo del 22/12/2022 quali allegati, si articola in paragrafi corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti posti dal Sig. G.E., come riportati nell'atto di nomina e sopra elencati.

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);**

A norma dell'art.173 bis C.P.C. ed in risposta al quesito n°1, io sottoscritto Esperto Stimatore ho preliminarmente controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. , verificando che gli stessi risultano validamente sostituiti da Certificazione notarile del 23 agosto 2021, a firma del Notaio ██████████ ██████████ in Corleone, completa delle risultanze dei registri catastali, della provenienza dal ventennio e dell'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto.

In particolare, con riferimento alla Procedura esecutiva in oggetto, a carico di ██████████ ██████████, nato ██████████ ██████████) codice fiscale ██████████ ██████████ ed al Verbale di pignoramento immobili del 04/06/2021 - numero di repertorio 1598, notificato dal Tribunale di Cosenza, trascritto il 28/06/2021 ai nn. 17042/13518 a favore di BCC NPLS 2018 S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 04942020266 - relativo ai seguenti immobili:

- ██████████ ██████████, piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in BISIGNANO (CS), Foglio 37 particella 538 subalterno 6, Natura C2 Consistenza 37 metri quadri Indirizzo VIALE ROMA N. 68;
- ██████████ ██████████, piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in BISIGNANO (CS), Foglio 37 particella 538 subalterno 9, Natura A3 Consistenza 11,5 vani Indirizzo VIALE ROMA N. 68,

il Notaio Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza, certifica che, nel ventennio preso in esame, alla data del 28/06/2021 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



- all'esecutato, [REDACTED], la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto d'esecuzione è pervenuta per atto di divisione del ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1989 protocollo n. 311746 Repertorio n. 92880, Rogante: [REDACTED], Sede: Rende, Registrazione UR Sede: Cosenza n. 2698 del 03/07/1989 trascritto il 04/07/1989 nn. 17766/203729 in comproprietà con [REDACTED] nato [REDACTED], [REDACTED] nato [REDACTED]
- A [REDACTED], la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di donazione accettata del ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1989 protocollo n. 45421 Repertorio n. 23570, Rogante: [REDACTED] Sede: Rende, Registrazione UR Sede: Cosenza n. 2698 del 03/07/1989 trascritto il 04/07/1989 nn. 17765/203728 da parte di [REDACTED]
- A [REDACTED], la quota di 2/9 di piena proprietà, a [REDACTED] la quota di 1/3 di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] registrata il 04/01/1978 al numero di repertorio 70/115 UFFICIO REGISTRO di Cosenza, trascritta il 04/01/1978 ai nn. 181/14343 devoluta per legge.

Dalla certificazione si rileva inoltre la seguente nota:

NB: Risulta trascritta in data 12/08/2021 ai nn. 22733/18148 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in [REDACTED] del 21/06/1989 rep. n. 92880.

Si certifica inoltre quanto segue:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE NN. 12261/1511 DEL 08/06/2001 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 07/06/2001 Numero di repertorio 229928 Notaio [REDACTED] Sede RENDE (CS) A favore di CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI S.C.A R.L. Sede MONTALTO UFFUGO (CS) Codice Fiscale 02300410780 (Domicilio ipotecario eletto MONTALTO UFFUGO CORSO ITALIA, 178), contro [REDACTED] [REDACTED], capitale £ 300.000.000 Totale £ 600.000.000 Durata 20 anni – Grava su Bisignano Foglio 37, particella 538 Sub 9.
A margine risultano: * IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 11802/1001 DEL 06/05/2021 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/06/2001 [REDACTED] [REDACTED] Sede Rende Numero di repertorio 229928;
- **ISCRIZIONE NN. 7015/695 del 30/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/03/2015 Numero di repertorio 1828/2015 emesso da TRIBUNALE Sede BOLOGNA, A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. Sede

MODENA Codice Fiscale (Domicilio ipotecario eletto C/O [REDACTED] P.ZZA DELLA LIBERTA' RENDE), contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 29.757,36 Totale € 54.000,00 - Grava su Bisignano Foglio 37, particella 538 Sub 9;

- **ISCRIZIONE NN. 5360/587 del 01/03/2017** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 28/02/2017 Numero di repertorio 2479/2017 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA, A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA Codice Fiscale 1376881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA SVAMPA 11 BOLOGNA), contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 35.811,93 Totale € 71.623,86 - Grava su Bisignano Foglio 37, particella 538 Sub 6;
- **ISCRIZIONE NN. 11802/1001 del 06/05/2021** IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 07/06/2001 Numero di repertorio 229928 Notaio [REDACTED] Sede RENDE (CS) A favore di CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI S.C.A R.L. Sede MONTALTO UFFUGO (CS) Codice Fiscale 02300410780 (richiedente BCC NPLS SRL via Alfieri 1 Conegliano), contro [REDACTED]
[REDACTED], capitale € 154.937,06 Totale € 309.874,13 - Grava su Bisignano Foglio 37, particella 538 Sub 9;
- **TRASCRIZIONE NN. 17042/13518 del 28/06/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/06/2021 Numero di repertorio 1598 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA, A favore di BCC NPLS 2018 SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04942020266 (richiedente BCC NPLS SRL via Alfieri 1 Conegliano), contro [REDACTED]
[REDACTED], capitale € 154.937,06 Totale € 309.874,13 - Grava su Bisignano Foglio 37, particella 538 Sub 9.

In riferimento alla situazione degli atti catastali si certifica che, alla data del 28/06/2021 quanto in oggetto risulta così censito:

- Catasto Fabbricati di BISIGNANO (CS), **Foglio 37 particella 538 subalterno 6**, Natura C2 Classe Unica Consistenza 37 metri quadri Totale 58 mq Rendita catastale Euro 66,88 Indirizzo VIALE ROMA Piano T,
in ditta a: [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà 1/9.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie



Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/03/1978 protocollo n. 435966 in atti dal 02/12/2002
AMPL. DIV. DISTR. SPAZI INTERNI (n. 392.1/1978);

- Catasto Fabbricati di BISIGNANO (CS), **Foglio 37 particella 538 subalterno 9**, Natura A3 Classe 2 Consistenza 11,5 vani Totale 192 mq Totale escluse aree scoperte 185 Rendita catastale Euro 415,75 Indirizzo VIALE ROMA Piano 1-4-S1

in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà 1/9.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/03/1978 protocollo n. 435966 in atti dal 02/12/2002
AMPL. DIV. DISTR. SPAZI INTERNI (n. 392.1/1978)

Quanto sopra descritto è documentato anche dalle visure storiche catastali al 06/06/2022, e riportate in allegato (Rif. allegato n°2).

2. **predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;**

Dalla documentazione presente agli atti della procedura, ed in particolare dalla Certificazione notarile sostitutiva del 23 agosto 2021, emerge che nel ventennio preso in esame (a tutto il 28/06/2021), gli immobili in oggetto risultano gravati dalle formalità esposte al punto 1 della presente Relazione, al quale si rinvia.

3. **acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;**

In data 06/06/2022 sono state acquisite, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza, le visure catastali storiche e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di procedura (Rif. allegato n°2), che identificano puntualmente e correttamente i cespiti in perizia.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n 9232/2022 (Rif. allegato n°3), è stato rilasciato alla sottoscritto dal Comune di Bisignano in data 21/10/2022, a seguito dell'istanza di accesso agli atti prot. n.9232 del 01/06/2022, da me presentata.

Per quanto attiene alle visure ipotecarie, le stesse sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Ufficio Pubblicità immobiliare in data 24/03/2023 prot. CS 26241, esaminando il periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 23/03/2023. Le visure ipotecarie per immobile, relative ad entrambi gli immobili oggetto di procedura (*appartamento sub 9 e magazzino sub 6*) sono state acquisite in forma sintetica, ed in forma integrale – a favore e contro – per le seguenti formalità:



- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 28/06/2021**, R.G. 17042 R.P. 13518 del 28/06/2021 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di BCC NPLS 2018 SRL Via V. Alfieri 1 Conegliano (TV), contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili distinti in catasto al Fgl. 37 del Comune di Bisignano, part.IIa 538 sub 6 (magazzino) e sub 9 (abitazione);
- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 12/08/2021**, ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/06/1989, Rogante [REDACTED] Rep. 92880 (Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità), a favore dei seguenti soggetti: [REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota di 2/9 ciascuno, relativamente agli immobili distinti in catasto al Fgl. 37 del Comune di Bisignano, part.IIa 538 sub 6 (magazzino) e sub 9 (abitazione).

Quest'ultima risultava evidenziata quale annotazione in calce alla Certificazione Notarile del 23/08/2021 di cui al punto 1, agli atti, e pertanto si è ritenuto opportuno acquisire la stessa in forma integrale (Rif. allegato n°4).

Non emergono discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di lettura e controllo incrociato.

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

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate in viale Roma al civico 68, nel Comune di Bisignano, in posizione centrale, fronte piazza e lungo l'arteria che rappresenta il corso principale del paese.

Gli immobili, un appartamento ed un magazzino, sono posti ai piani primo e terra di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, sviluppatosi su 4 livelli fuori terra oltre seminterrato, occupato da cantine, e livello 5 (catastalmente piano 4), occupato da soffitte, con accesso sul lastrico di copertura praticabile.

Si tratta di un'area consolidata, caratterizzata da edilizia estensiva, attività commerciali di piccole dimensioni e servizi (farmacia, ufficio postale, scuola), ben servita dalla viabilità e dai mezzi pubblici di collegamento con Cosenza, Rende ed Acri.

Di seguito si riportano inquadramento territoriale ed estratto del foglio di mappa con l'individuazione dell'area.





1 - ortofoto



2 - estratto foglio di mappa catastale

Il fabbricato risale agli anni '20 del secolo scorso, come risulta dalla Relazione Tecnica del 16/12/2002 (Rif. allegato n°3) di cui al richiesta di sanatoria presentata nel 1987, della quale si dirà di seguito, e modificato in epoche successive.

Le strutture in elevazione sono in muratura portante, con solai in ferro (Travi IPE) e tavelloni di laterizio, per la porzione di fabbricato originaria, mentre la porzione posta a sinistra del vano scale realizzata in epoca più recente, (anni '60/70, in ampliamento, come si dirà di seguito), presenta struttura portante costituita da telai in c.a.

RELAZIONE DI PERIZIA
Tribunale di Cosenza – Procedura esecutiva Immobiliare n. 99/2021 RG

L'intero fabbricato è coperto da lastrico solare praticabile e pavimentato, con accesso dalle soffitte, realizzato in epoca successiva all'edificazione originaria, mentre la sovrastante copertura risulta priva di manto e rifinita con guaina bituminosa. I prospetti sono rifiniti ad intonaco tradizionale, tinteggiato in giallo ocra, e presentano infissi esterni in legno; la scala interna, a servizio delle abitazioni, ha pedate e ringhiera in legno, con pianerottolo pavimentato in piastrelle di sabbia e cemento.

Le unità immobiliari oggetto della procedura consistono, come detto, in magazzino posto al piano terra ed appartamento ad uso abitazione, che occupa l'intero piano primo del suddetto fabbricato, cui risultano annessi quali superfici accessorie una cantina al piano interrato e porzione di soffitta con ampio terrazzo (lastrico solare), al piano quarto.



3: prospetto su viale Roma



4: porzione lastrico solare uso esclusivo



5:prospetto nord - ingresso fabbricato



6: prospetto sud – ingresso magazzino



L'immobile a destinazione abitativa (sub 9) confina per tre lati con spazi liberi e per un lato con piccolo spazio antistante un terrapieno (collina Castello), e presenta due ingressi, a destra e sinistra del vano scale comune, con portoncini caposcala in legno.

L'appartamento, con altezza netta interna di metri 3.50, si compone di corridoio, quattro camere, cucina e bagno, oltre due balconcini a livello, nella porzione posta a destra del vano scale, di più antica costruzione; la porzione posta a sinistra del vano scale, di realizzazione più recente, si compone di soggiorno-pranzo, cucinino, una camera, wc e ripostiglio.

Le finiture interne sono di livello medio: nella porzione di immobile più antica i pavimenti sono in cementine decorate, ed in piastrelle di ceramica in cucina e nel bagno, gli infissi esterni in legno verniciato di colore chiaro, con scuri interni verniciati, le porte interne sono ad anta battente in legno smaltato di colore chiaro, con sopra luce in vetro, e le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio, parte con rivestimenti in piastrelle di ceramica (cucina e bagno), parte rivestite con carta da parati e le parte rimanente rifinite ad idropittura. Nella porzione di immobile più recente i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, come i rivestimenti di bagno e cucina, gli infissi esterni ed interni in legno smaltato di colore chiaro e le pareti rifinite ad intonaco civile liscio con idropittura.

Per quanto attiene gli impianti tecnologici, si evidenzia la mancanza di impianto termico di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico non è sottotraccia, e sembrerebbe non conforme alle normative vigenti; le cucine sono alimentate da bombole a gas, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler elettrici.

L'unità immobiliare si compone inoltre di cantina al piano interrato e soffitta al piano quarto, con accesso sull'ampio e panoramico terrazzo, come rappresentati nella planimetria catastale.

L'abitazione, occupata dal proprietario per brevi periodi dell'anno, presenta distribuzione degli ambienti di tipo tradizionale, con stanze ben esposte ed illuminate, sui due lati del corridoio centrale; il livello generale di conservazione e manutenzione è soddisfacente.



7: ingresso e corridoio – dx corpo scale



8: salottino – dx corpo scale



9: cucina – dx corpo scale



RELAZIONE DI PERIZIA
Tribunale di Cosenza – Procedura esecutiva Immobiliare n. 99/2021 RG



10: camera – dx corpo scale



11: soggiorno – dx corpo scale.



12: wc – dx corpo scale



13: ingresso – sx corpo scale



14: soggiorno pranzo – sx corpo scale



15: wc – sx corpo scale



16: cantina piano interrato



17: soffitta piano quarto



18: soffitta piano quarto



Il magazzino (sub 6), posto al piano terra del fabbricato, sul prospetto esposto a sud, ha accesso indipendente da una traversa cieca, pavimentata in betonelle.

Vi si accede attraverso infisso esterno a due ante in alluminio anodizzato, ed è composto da un vano, con retrostante piccolo servizio igienico.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile liscio, e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di tipo ordinario, e risultano presenti e funzionanti l'impianto elettrico e l'impianto idrico.



19: ingresso magazzino – piano terra



20: interno magazzino



21: interno magazzino

La situazione degli atti catastali è, al 06/06/2022, la seguente:

➤ **MAGAZZINO:**

- Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà intestazione parziale per 1/9 (*vedi punto 6*).
- Dati identificativi (dal 02/12/2002): Comune di Bisignano, Foglio 37, particella 538 sub 6;
- Indirizzo: VIALE ROMA Piano T
- Dati di classamento: Rendita Euro 66,88, categoria C/2, classe U, consistenza 37 m²;
- Dati di superficie: Totale 58 m² - Totale escluso aree scoperte 58 m²;
- ANNOTAZIONI: Variazione del 06/03/1978 Pratica n. 435966 in atti dal 02/12/2002 – AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 329.1/1978)

➤ **ABITAZIONE:**

- Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà intestazione parziale per 1/9 (*vedi punto 6*).
- Dati identificativi (dal 02/12/2002): Comune di Bisignano, Foglio 37, particella 538 sub 9;
- Indirizzo: VIALE ROMA Piano S1 – 1 – 4;
- Dati di classamento: Rendita Euro 415,75, categoria A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani;



- Dati di superficie: Totale 192 m² - Totale escluso aree scoperte 185 m²;
- ANNOTAZIONI: Variazione del 06/03/1978 Pratica n. 435966 in atti dal 02/12/2002 – AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 329.1/1978).

Non risultano accessori o millesimi di parti comuni, né risulta costituito condominio.

Computo superfici commerciali

Il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito secondo la norma UNI 15733/2011, attualmente in uso per la determinazione delle superfici commerciali.

I principali coefficienti di ponderazione sono riportati nella seguente tabella:

DESCRIZIONE	INCIDENZA
Superficie calpestabile	100%
Muri perimetrali	100%
Muri perimetrali in comunione	50%
Mansarda (altezza media minima mt 2,40)	75%
Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50)	35%
Balconi	25%
Terrazzi	35%
Box	50%
Cantine e soffitte	35%
Area scoperta	10% fino alla superficie dell'UI poi 2%

Il seguente prospetto riporta il calcolo delle superfici commerciali dell'immobile oggetto di perizia, derivante dalla superficie effettiva lorda degli immobili e dai coefficienti di ponderazione applicati.

Le superfici per destinazione sono state calcolate a seguito di verifica in sito della consistenza, confronto con documentazione catastale ed urbanistica e misurazioni campione; pertanto, in riferimento alle unità immobiliari oggetto di procedura, si ha:

Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie commerciale (mq)
Abitazione sub 9 (superficie lorda, escluso vano scala – h 3,50)	1°	177,60	100%	177,60
Balconi (n. 2)	1°	4,30	25%	1,1
Cantina	S1	6,80	35%	2,40
Soffitta (h 2:80)	4°	26,30	35%	9,20
Terrazzo	4°	79,30	35%	27,70
Magazzino sub 6 (locale di sgombero)	T	58,00	60%	34,80

SOMMANO SUPERFICI COMMERCIALI MQ 252,80 - arr. Mq 252

RELAZIONE DI PERIZIA
Tribunale di Cosenza – Procedura esecutiva Immobiliare n. 99/2021 RG

5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'identificazione 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;

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Bisignano (CS), in viale Roma n. 68, e consistono in: a) abitazione al piano 1° con annessi cantina al piano interrato e soffitta con terrazzo al piano 4° corte esclusiva; b) magazzino (locale di sgombero) al piano terra.

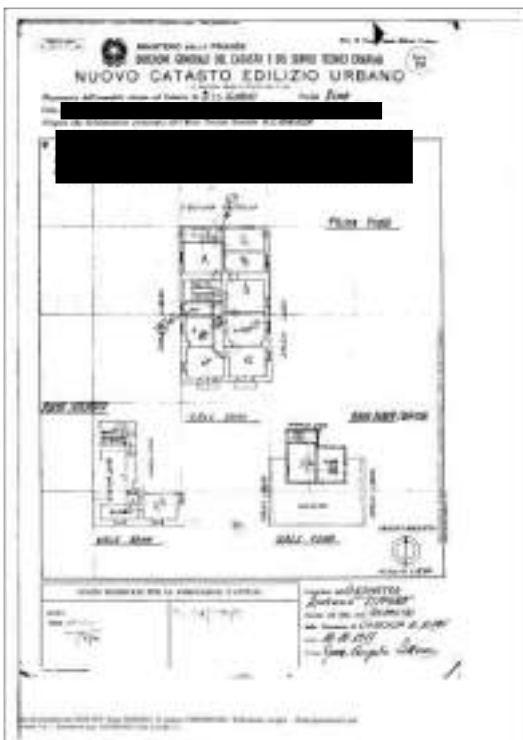
Gli stessi immobili sono descritti, nell'atto di pignoramento immobiliare del 06/05/2021, come segue:

- **“immobile sito in Bisignano (CS), Viale Roma n. 68, censito al N.C.E.U. al foglio 37, mappale 538, subalterno 6, categoria C/2 classe U, 37 mq, r.c. euro 66,88;**
- **“immobile sito in Bisignano (CS), Viale Roma n. 68, censito al N.C.E.U. al foglio 37, mappale 538, subalterno 9, categoria A/3 classe 2, 11,5 vani, r.c. euro 415,75”**

La descrizione attuale degli immobili, come indicata al punto 4 della presente relazione, è conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 06/05/2021.

6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie per l'accatastamento;

La documentazione catastale acquisita evidenzia difformità rispetto all'effettiva situazione attuale, sia per i dati relativi agli intestatari, sia per quanto riguarda le disposizioni planimetriche interne rappresentate nelle planimetrie (Rif. allegato n°2) e riportate di seguito.



In particolare, per quanto riguarda le risultanze degli atti catastali, si evidenzia quanto segue:

- le planimetrie - risultate entrambe “ultima planimetria in atti” – risultano difformi e “disallineate” per i seguenti motivi:

- a) riportano quali dati degli intestatari i nomi di: [REDAZIONE] propr. di 9/36; [REDAZIONE] propr. di 9/36; [REDAZIONE] propr. di 9/36.

Pertanto, non risultano aggiornate e volturate in seguito alla registrazione dell’Atto del 21/06/1989 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Sede RENDE (CS) Repertorio n. 23570 – UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 2898 registrato in data 03/07/1989 – DONAZIONE E DIVISIONE Voltura n. 5512.2/1989 – Pratica n. 454521 in atti dal 11/12/2002.

Il suddetto atto rappresenta il titolo di proprietà in favore dell’esecutato (Rif. allegato n°1), emerge dalle visure storiche catastali acquisite, e risulta quindi regolarmente depositato in catasto;

- b) la disposizione planimetrica interna non risulta aggiornata in seguito al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 11281/86 del 21 maggio 2003, acquisita dalla sottoscritta e riportata in allegato (Rif. allegato n°3).
- Anche le visure catastali storiche al 06/06/2022 riportano il nominativo dell’esecutato signor [REDAZIONE] quale intestatario all’attualità per una quota pari ad 1/9 (ineseguita voltura).

Si evidenzia in proposito che la sottoscritta ha trasmesso a mezzo mail all’Agenzia del Territorio, in data 14/01/2023, istanza di accesso agli atti, chiedendo la consultazione e l’eventuale estrazione di copia della VARIAZIONE DEL 06/03/1978 Pratica n. 435966 in atti dal 02/12/2002 AMPL.DIV. DISTR. SPAZI INTERNI (n. 329.1/1978), risultante dalle visure storiche per immobile già acquisite dalla sottoscritta – al fine di valutare l’eventuale conformità planimetrica interna – e chiedendo altresì l’eventuale riallineamento ed aggiornamento dei dati e delle planimetrie catastali.

La richiesta è stata riscontrata con nota dell’Agenzia del Territorio Prot. CS0013003/2023 del 27/01/2023, nella quale è stato comunicato alla sottoscritta che, nonostante le accurate ricerche, non è stato possibile reperire la documentazione richiesta (Rif. allegato n°2).

Pertanto, si rende necessario aggiornamento degli atti catastali e quindi:

- a) **richiesta di voltura** del richiamato Atto di Donazione e Divisione, in virtù del quale il signor [REDAZIONE] [REDAZIONE] diventato proprietario per la quota intera (1/1) degli immobili oggetto di procedura;
- b) **richiesta di variazione planimetrica**, motivata dalla diversa distribuzione degli spazi interni, come da documentazione urbanistica aggiornata ed eventuali aggiornamenti (vedi punto 9 della Relazione), e pertanto il deposito di nuove planimetrie relative agli immobili in oggetto, da importare in DOCFA.

A titolo indicativo si presume che le spese complessive per la regolarizzazione catastale, fra diritti spettanti all’Agenzia del Territorio e competenze tecniche (volture, redazione e deposito degli elaborati) ammontino a circa **Euro 1.500,00**.



7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili in oggetto sono parte, come detto, di un fabbricato a destinazione residenziale, sito in Viale Roma n°68 del Comune di Bisignano, e censiti in catasto al Foglio n. 37 part.lla 538 sub 6 e sub 9.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 9232/2022 del 20/10/2022 acquisito (Rif. allegato n°3), attesta che la suddetta particella ricade in **ZONA A CENTRO STORICO**; si tratta, quindi, di aree consolidate, o complessi anche isolati, che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale.

La suddetta ZONA A Centro Storico, per la particolare condizione di degrado in cui versa, viene individuata e perimetrata dal P.R.G.C. come zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978, con le seguenti prescrizioni: nelle more della predisposizione ed approvazione del Piano Attuativo di Recupero, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/1978, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quanto previsto dall'art. 49 della LR 19/2002 (Legge Urbanistica), quindi eventuali miglioramenti tecnologici ed il recupero a fini commerciali dei piani interrati e seminterrati ed ai fini abitativi dei sottotetti, al fine di contenere i consumi energetici, purchè siano rispettati i requisiti di abitabilità.

Si evidenzia che è prescritto il divieto di installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, anche se realizzati con tecniche di mitigazione visiva nella copertura e nell'involucro edilizio.

Per ulteriori specifiche si rinvia alla documentazione in allegato.

- 8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;**

Come rilevabile dal richiamato atto di provenienza e titolo di proprietà degli immobili oggetto di procedura (*DONAZIONE E DIVISIONE del 21/06/1989 – Rep. 92880; condividenti* [REDACTED] - [REDACTED] - acquisito dalla sottoscritta in via prioritaria, al fine di avviare le necessarie indagini urbanistiche propedeutiche al sopralluogo tecnico - i suddetti immobili risultavano interessati da pratiche di condono e richieste di sanatoria edilizia in itinere, le cui domande ex L. 47/85 (*Modello 47/85 – A, progressivi n. 0723859210/1, 0723859210/2, 0723859210/3*) sono allegate al suddetto atto, corredate di ricevuta dell'avvenuto versamento dei 2/3 dell'oblazione di cui al settimo comma dell'art.35 della L. 47/85.



Pertanto, sulla scorta della suddetta documentazione, ho trasmesso in data 01/06/2022 istanza di accesso agli atti al Comune di Bisignano, richiedendo in particolare - con riferimento ai Modelli 47/85 – A sopra richiamati ed allegati al titolo di proprietà – informazioni e documentazione in merito all’istanza di condono, che risultava perfezionata con il rilascio della **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Prot. 11281/86 del 21 maggio 2003, “per lavori consistenti nell’ampliamento del piano primo e quota parte sottotetto di un fabbricato con struttura portante in muratura ordinaria e struttura in c.a. destinato alla residenza distinto in catasto al foglio n. 37 part.lla n. 538, ubicato al Viale Roma”**. (Rif. allegato n°3).

Dalla lettura della Relazione Tecnica allegata alla richiesta di Sanatoria Edilizia , si evince che le opere edilizie abusive furono realizzate in diverse epoche; in particolare, nel 1963 è stata realizzata sopraelevazione parziale del quarto piano destinato a soffitta e terrazzo, nel 1970 ampliamento in c.a. lungo il lato rivolto verso la Collina Castello per tutti i piani (realizzazione del magazzino e di locali abitabili ai piani superiori).

In sede di sopralluogo tecnico, sulla scorta degli elaborati grafici allegati al suddetto titolo urbanistico e riportati in allegato (Rif. allegato n°3), ho appurato **la sostanziale conformità dello stato dei luoghi alla documentazione (piante e prospetti) allegata; tuttavia sono state riscontrate le seguenti lievi modifiche:**

- demolizione di un divisorio del soggiorno – stanza da pranzo, lato sx vano scale (vedi foto 14), per maggiore spaziosità del suddetto ambiente;
- realizzazione di un servizio igienico nel magazzino al piano terra.

Dette modifiche sono di lieve entità, e sono sanabili – ai sensi dell’art. 36 DPR 380/2001, mediante la presentazione di CILA in sanatoria, relativa a modifiche distributive del piano terra e del piano primo – in conformità a quanto previsto dall’art.46, comma 5, DPR 380/2001.

A titolo indicativo si presume che le spese complessive per la regolarizzazione urbanistica, fra sanzioni, diritti e istruttoria e competenze tecniche (redazione e deposito degli elaborati), ammontino a circa Euro 1.200,00.

Alla luce di quanto esposto, ai fini della valutazione commerciale degli immobili, i costi di cui al punto 6 ed al presente punto 8 (*complessivamente € 2.700,00*), saranno portati in detrazione, come previsto dal quesito.

Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 11281/86 del 21 maggio 2003, non risultano ulteriori pratiche, né è stato rilasciato Certificato di Agibilità/Abitabilità; inoltre non risultano emessi provvedimenti sanzionatori in materia urbanistica a carico degli immobili in oggetto, come risulta dal Certificato del Comune di Bisignano, rilasciato alla sottoscritta il 21/12/2022 (Rif. allegato n°3).

9. **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l’esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all’identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;**



Si ritiene opportuna e pertanto si propone la formazione di un lotto unico, pur sussistendo per gli immobili identificazione catastale autonoma, al fine di non deprezzare il valore estimativo complessivo degli immobili stessi.

10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;

Dal pignoramento immobiliare del 06/05/2021 in atti, notificato in data 31/05/2021, e dalla relativa nota di trascrizione del 28/06/2021, acquisita dalla sottoscritta in forma integrale il 24/03/2023 (Rif. allegato n°4), si evince pignoramento per il diritto di proprietà e per l'intera proprietà degli immobili oggetto di procedura, di cui il Signor ██████████ risulta titolare per l'intera quota (1/1).

11. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

Gli immobili in oggetto risultano liberi, ed il debitore ██████████ risulta essere residente in viale Roma n. 68 del Comune di Bisignano, come constatato e rappresentato nel verbale di sopralluogo del 22/12/2022 (rif. allegato n°.....), alla presenza del delegato ██████████

Gli immobili sono pervenuti al proprietario a seguito di atto di DONAZIONE E DIVISIONE del 21/06/1989, Repertorio n. 92880, Rogante: ██████████, Sede: Rende, Registrazione UR Sede: Cosenza n. 2698 del 03/07/1989 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 04/07/1989 ai nn. 17766/203729, - avente pertanto data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, del 06/05/2021, notificato in data 31/05/2021, e dalla relativa nota di trascrizione del 28/06/2021.

Il suddetto atto comprovante la proprietà è stato acquisito dalla sottoscritta in copia conforme all' originale presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza il 16/05/2022 (rif. allegato n°1).

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

Gli immobili risultano attualmente liberi, come riportato al punto 11.



- 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Gli immobili in oggetto non sono interessati da vincoli artistici, storici, alberghieri e diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli e usi civici, come risulta dal Certificato prot. n. 0021409/2022 del 21/12/2022, rilasciato dal Comune di Bisignano (rif. allegato n°3).

- 13 bis. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Da informazioni assunte in occasione del sopralluogo del 22/12/2022, non risulta costituito Condominio presso gli immobili oggetto di procedura.

- 14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di perizia, a destinazione residenziale, si è fatto riferimento al criterio comparativo-sintetico – relativo alla rilevazione dei prezzi praticati in zona per compravendite di immobili con caratteristiche simili.

In particolare, sono stati individuati, prevalentemente sulla piattaforma on-line *"Immobiliare.it"*, alcuni immobili attualmente oggetto di compravendita, ubicati nella stessa area, come di seguito riportato:

- Appartamento, Bisignano, via Moccone (asta), 260 mq, prezzo € 105.720,00, valore unitario € 406/mq;
- Appartamento, Bisignano, viale della Repubblica (asta), 161 mq, prezzo € 72.000,00, valore unitario € 447/mq;
- Appartamento, Bisignano, via Giardini, 100 mq, prezzo € 50.000,00, valore unitario € 500/mq;
- Appartamento, Bisignano, via San Francesco, 123 mq, prezzo € 53.000,00, valore unitario € 430/mq;

Questi valori unitari risultano leggermente inferiori a quanto emerge dalle rilevazioni secondo semestre 2022 della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che cura l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai



valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, indicando i valori delle superfici lorde commerciali di immobili in stato conservativo normale, in relazione alla loro posizione urbanistica.

Per le destinazioni d'uso residenziali nelle zone centrali Corso Mazzini, Piazza del Popolo, Viale Roma - nelle quali è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione - per le compravendite di abitazioni di tipo economico i valori di mercato risultano compresi tra Euro 580,00 ed Euro 820,00/mq.

Sulla scorta dei valori riportati, si può dunque ipotizzare un valore unitario medio di **€ 550,00/mq.**

Al valore unitario medio, determinato in Euro 550,00/mq, sono stati poi applicati gli opportuni coefficienti di apprezzamento/deprezzamento C e le detrazioni D, in ragione: della posizione urbanistica (dotazione servizi) e dei collegamenti alla viabilità, dello stato di conservazione e manutentivo dell'intero fabbricato – oltre la dotazione di impianti, le caratteristiche estetiche, le caratteristiche sociali - e della singola unità immobiliare – stato conservativo e manutentivo, dotazione degli impianti tecnologici, caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, esposizione dell'immobile all'illuminazione naturale, distribuzione razionale degli ambienti interni.

Alla luce di quanto sopra esposto si ha:

- **Valore unitario medio di mercato (al mq): $V_m = \text{Euro } 550,00/\text{mq}$**
 riferito ad una zona omogenea per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazione di servizi, ecc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente;
- **Coefficienti di merito:**
 - $C_1 = 0,90$**
 relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali posizione urbanistica, collegamenti viabilità, caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali: **buono stato**
 - $C_2 = 0,75$**
 relativo all'unità immobiliare principale: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle finiture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive: **discreto stato, luminoso ed ampio, no impianto di riscaldamento**
- **Superficie commerciale immobili S_i : $S_i = \text{mq } 252,00$**
- **Valore dell'immobile V_i : $V_i = V_m * C_1 * C_2 * S_i = \text{Euro } 93.555,00$**

Al valore degli immobili così determinato è stata applicata, come previsto dal mandato, la detrazione per le attività propedeutiche alla vendita (rettifica atti catastali, C.I.L.A. in Sanatoria per divisione piano secondo, come illustrato al punto 6 e 9), ed ulteriore detrazione forfettaria del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per le spese condominiali insolute.



Pertanto:

▪ **Detrazioni al valore dell'immobile:**

D1 = Euro 2.700,00

detrazione per pratiche regolarizzazione urbanistica e catastale;

D2 = (15% Vi) = Euro 14.033,00

detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi, e per gli oneri fiscali che saranno computati sul prezzo effettivo;

Valore Commerciale dell'immobile (in c.t.)	$V = Vi - D1 - D2 - D3 =$ <u>Euro 76.822,00</u>
---	--

15. riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.
Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Di seguito ed in allegato foglio riassuntivo, contenente descrizione sintetica del lotto unico, dati catastali, titolarità giuridica del diritto, prezzo base



DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Lotto n.1 – UNICO

Il lotto si compone di due unità immobiliari: magazzino posto al piano terra ed appartamento con annessi cantina e soffitta, posti al piano primo, interrato e quarto di un fabbricato, costruito a partire dagli anni '20 del secolo scorso e successivamente ampliato e ristrutturato, ubicato in viale Roma n. 68, in zona centrale del Comune di Bisignano (CS).

- 1) Il magazzino si compone di un unico vano, con retrostante spazio a disimpegno ed un piccolo servizio igienico, e presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti rifinite ad intonaco civile liscio. Vi si accede attraverso ingresso con infisso in alluminio anodizzato, posto su traversa laterale al viale Roma, opposta a quella delle abitazioni, pavimentata in betonelle di cemento.
- 2) L'appartamento, con doppio ingresso a sinistra e destra del corpo scale comune, si compone nel modo seguente:
 - la porzione con ingresso a destra del corpo scale presenta corridoio, salotto, cucina abitabile, un bagno completo di vasca, due camere e soggiorno-pranzo, oltre due balconcini a livello;
 - la porzione con ingresso a sinistra del corpo scale presenta: soggiorno-pranzo, collegato a retrostante cucinino e ripostiglio, due camere ed un bagno.

All'appartamento descritto risultano annessi locale cantina al piano interrato e soffitta comunicante con ampio terrazzo al piano quarto del medesimo fabbricato. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. La pavimentazione è in cementine e piastrelle di ceramica nei servizi, gres del tipo monocottura 40x40, pareti rifinite ad intonaco civile, rivestite in piastrelle di ceramica (cucina e bagno), carta da parati ed idropittura, infissi esterni in legno smaltato bianco, con scuri interni in legno, porte interne ad anta battente in legno smaltato bianco, con sopra luce in vetro. Vi si accede da traversa laterale del viale Roma, attraverso portone e corpo scale comune; non è presente ascensore.

Lo stato di conservazione complessivo ed il livello di manutenzione sono soddisfacenti.

DATI CATASTALI

N.C.E.U. Comune di Bisignano

- 1) N.C.E.U., foglio 37, particella 538, subalterno 6, categoria C/2 classe U, 37 mq, r.c. euro 66,88;
- 2) N.C.E.U. al foglio 37, mappale 538, subalterno 9, categoria A/3 classe 2, 11,5 vani, r.c. euro 415,75"

Natura giuridica: piena proprietà e diritto di proprietà per 1/1 XXXXXXXXXX

PREZZO BASE

Il prezzo base complessivo stimato per l'immobile è pari a:

€ 76.822,00 (Euro Settantaseimilaottocentoventidue/00)



CONCLUSIONI

Con quanto esposto nelle pagine precedenti, confermo il valore commerciale dell'immobile in oggetto, stimato in € **76.822,00 (Euro Settantaseimilaottocentotridue/00)** sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate, dei valori di mercato attuali ed al netto delle decurtazioni come da mandato.

Si deposita la presente Relazione presso questo Spettabile Tribunale, completa degli allegati da 1 a 5, confermando disponibilità per eventuali chiarimenti.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, confermo disponibilità a fornire eventuali delucidazioni.

Con osservanza

Cosenza, 28/03/2022

Il Consulente

La presente Relazione e gli allegati sono trasmessi a mezzo pec alle parti:

➤ **BCC NPLS LOCAM SPA Creditore:**

[REDACTED]

➤ [REDACTED]:

Raccomandata A.R. n. 1173717770-7 al seguente indirizzo:

87043 Bisignano (CS), viale Roma n°68

➤ **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Creditore intervenuto**

[REDACTED]

Con osservanza

Cosenza, 28/03/2023

Il Consulente

[REDACTED]

ALLEGATI:



- 1) **Documentazione comprovante la proprietà**
 - Atto di Donazione e Divisione del 21/06/1989, Rep. 92880, Rogante Notaio [REDACTED]
- 2) **Documentazione catastale:**
 - Visura storica catastale particella 538 sub 6;
 - Visura storica catastale particella 538 sub 9;
 - Planimetria catastale particella 538 sub 6;
 - Planimetria catastale particella 538 sub 9;
 - Richiesta accesso agli atti del 14/01/2023 (consultazione atti cartacei variazione del 1978, in atti dal 2002;
 - Riscontro Agenzia delle Entrate Prot. CS0013003/2023 del 27/01/2023
- 3) **Documentazione urbanistica Comune di Bisignano:**
 - Istanza accesso agli atti Prot. 9232/2022 del 01/06/2022;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 11281/86 del 21/05/2003 e Mod.47/85-A ed elaborati allegati;
 - Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 9232/2022 del 20/10/2022;
 - Attestazione insussistenza ulteriori titoli del 21/12/2022;
 - Attestazione insussistenza provvedimenti sanzionatori in materia urbanistica del 21/12/2022;
 - Attestazione insussistenza vincoli inibitori del 21/12/2022
- 4) **Documentazione Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza, Servizio di pubblicità immobiliare:**
 - Ispezione ipotecaria dal 18/12/1990 al 24/03/2023 in forma sintetica per immobili, FG 37/part.IIa 538 sub 6;
 - Ispezione ipotecaria in forma integrale per immobili, FG 37/part.IIa 538 sub 6, NOTA DI TRASCRIZIONE RG 17042 - RP 13518 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - Ispezione ipotecaria in forma integrale per immobili, FG 37/part.IIa 538 sub 6, NOTA DI TRASCRIZIONE RG 22733 - RP 18148 – ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'IN MORTE DELLA SIGNORA [REDACTED]
 - Ispezione ipotecaria dal 18/12/1990 al 24/03/2023 in forma sintetica per immobili, FG 37/part.IIa 538 sub 9;
 - Ispezione ipotecaria in forma integrale per immobili, FG 37/part.IIa 538 sub 9, NOTA DI TRASCRIZIONE RG 17042 - RP 13518 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - Ispezione ipotecaria in forma integrale per immobili, FG 37/part.IIa 538 sub 9, NOTA DI TRASCRIZIONE RG 22733 - RP 18148 – ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'IN MORTE DELLA SIGNORA [REDACTED]
- 5) **Documentazioni sopralluoghi:**
 - Verbale di sopralluogo del 22/12/2022, completo di delega del Debitore in favore di [REDACTED] e copia documento di identità del delegante e del delegato;
 - Convocazione e Ricevuta Raccomandata 1 con prova di consegna del 19/12/2022 (convocazione)

