

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

12/7/11

ORIGINALE

Ill. mo sig. g. e.: DOTT. GIUSEPPE GRECO

Procedimento esecutivo immobiliare: N. 220/1991

Promosso da: [redacted]

rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Trimboli

contro: [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
CANCELLERIA
Deposito
Oggi ... 8 APR 2011 ...
Il Cancelliere
[Signature]

Data: 05.04.2011

Il CTU: Ing. Alessandra Legato

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
CANCELLERIA
Deposito
Oggi ... 8 APR 2011 ...
Il Cancelliere
[Signature]

INGEGNERE
ALESSANDRA LEGATO
Laurea Specialistica
Sezione A n. 4089
Settore Civile Ambientale
[Signature]

INDICE

| | |
|---|---------|
| 1. PREMESSA | pag. 3 |
| 2. OPERAZIONI | pag. 4 |
| 3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO | pag. 7 |
| 3.1 QUESITO 1 | pag. 7 |
| a) Ubicazione | pag. 8 |
| b – c) Caratteri generali e tipologici – estensione | pag.11 |
| d) identificazione catastale | pag.15 |
| e) confini | pag.17 |
| f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile | pag.17 |
| g) vincoli locativi | pag.18 |
| h) situazione urbanistica | pag.18 |
| 3.2 QUESITO 2 | pag.19 |
| 3.3 QUESITO 3 | pag.20 |
| 3.4 QUESITO 4 | pag.21 |
| 3.4.1 IMMOBILE A | pag.22 |
| 3.4.2 IMMOBILE B | pag.24 |
| 3.4.2.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE | pag.24 |
| 3.4.2.2 VALORI DI MERCATO DI RIFERIMENTO | pag.24 |
| 3.4.2.3 CALCOLO VALORE UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA | pag.29 |
| 3.4.3 IMMOBILE C | pag.29 |
| 3.4.3.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE | pag.29 |
| 3.4.3.2 VALORI DI MERCATO DI RIFERIMENTO | pag.29 |
| 3.4.3.3 CALCOLO VALORE UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA | pag.32 |
| 3.4.4 IMMOBILE D | pag. 32 |
| 3.5 QUESITO 5 | pag. 33 |
| 3.6 QUESITO 6 | pag. 33 |
| 3.7 QUESITO 7 | pag. 34 |



1. PREMESSA

Con ordinanza del 24/05/2010 la sottoscritta Ing. Alessandra Legato, nata a Cosenza il 26/06/1981, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza Sez A n.4689 e all'Albo dei Consulenti tecnici di Cosenza al n. 4063, veniva nominata esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 220/1991 invitandola a comparire all'udienza del 28.09.2010, successivamente rinviata al 14.12.2010.

In tale data la sottoscritta accettava l'incarico conferitole, prestava il giuramento di rito e ritirava il verbale contenente l'elenco dei quesiti riportati di seguito:

- 1) Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;
 - b) caratteri generali e tipologici;
 - c) estensione;
 - d) identificazione catastale;
 - e) confini;
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;
 - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.
- 2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, o ve possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
 - 3) stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).



- 4) Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.
- 5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.
- 6) Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
 - a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento.
 - b) Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

2. OPERAZIONI

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- verifica stato dei luoghi,
- rilievo dell'immobile,
- stima dell'immobile.



Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, pertanto, si riassumono di seguito:

- in data 02/02/2011 e 28/02/2011 ispezioni eseguite presso l'**Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza** al fine di verificare rispettivamente l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure ed estratti di mappa nonché trascrizioni, iscrizioni, privilegi e annotazioni (allegati 5, 6, 7, 8, 9).

- In data 08/02/2011 accertamenti eseguiti presso l'**Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza** al fine di verificare i vincoli locativi (allegato 10).
- Indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di causa presso il **Comune di Castrolibero** attraverso richiesta scritta (allegato 11a) con prot. N. 2874 del 28/02/2011 attraverso cui sono stati reperiti i seguenti documenti conformi agli originali:
 - o Certificato di destinazione urbanistica del terreno censito in catasto al Foglio 10 p.lla 275 del Comune Castrolibero (allegato 11b)
 - o progetto originario a firma del Geom. [REDACTED] (allegato 11c) datato al 19/02/1973 e contenente i seguenti elaborati:
 - planimetria generale e particolare planimetrico;
 - pianta fondazioni;
 - pianta piano seminterrato;
 - pianta piano rialzato;
 - pianta piano primo;
 - pianta piano secondo;
 - pianta piano sottotetto;
 - sezione A-A;
 - sezione B-B;
 - Prospetto principale;
 - Prospetto laterale.
 - o Licenza di costruzione n. 398 del 02/02/1974 (allegato 11d)
 - o rinnovo licenza di costruzione datato al 18/02/1975 (allegato 11e)
 - o documenti sanatoria con prot. N. 2807/92 rilasciata in data 08/04/1992 (allegato 11g) a nome del Sig. [REDACTED]
 - certificato di sanatoria con prot. N. 2807/92;
 - relazione descrittiva delle opere abusive;
 - dichiarazione sullo stato di fatto dei lavori relativi;
 - progetto delle opere abusive contenente i seguenti documenti:
 - planimetria generale e particolare planimetrico;
 - pianta dei locali oggetto di sanatoria;
 - sezione trasversale con indicazione dei locali oggetto di sanatoria;
 - prospetto principale con indicazione locali oggetto di sanatoria;



- progetto di variante a firma dell'Ing. [REDACTED] riportante sulla testata solo il nulla osta del genio civile n. 11664 del 27/06/1990 contenente i seguenti elaborati (allegato 11h):

- relazione illustrativa;
- planimetria generale e particolare planimetrico;
- pianta fondazioni;
- pianta piano seminterrato;
- pianta piano rialzato;
- pianta piano primo;
- pianta piano secondo;
- pianta piano tetto;
- sezione A-A;
- sezione B-B;
- Prospetto principale;
- Prospetto laterale.



- Planimetria catastale riportante il frazionamento della particella 970 Foglio del Comune di Castrolibero in 273, 274, 275. Quest'ultima interessata dal pignoramento in esame (allegato 11i).
- Atto di compravendita a rogito notaio Italo Scornajenghi del 14.05.1980 rep. n. 152579 (allegato 11j);
- Atto di compravendita a rogito notaio Roberto Gervasio del 27/12/1972 rep. n. 28336 (allegato 11k).
- in data 14/03/2011 **sopralluogo** n. 1 a Castrolibero presso gli immobili oggetto di causa alla presenza dei Sigg. [REDACTED] proprietari degli immobili pignorati (allegato 1).
- In data 25/03/2011 **sopralluogo** n.2 a Castrolibero presso gli immobili oggetto di causa alla presenza dei Sigg. [REDACTED] proprietari degli immobili pignorati (allegato 2).
- In data 28/03/2011 **sopralluogo** n.3 a Castrolibero presso gli immobili oggetto di causa alla presenza dei Sigg. [REDACTED] proprietari degli immobili pignorati, nonché in presenza della [REDACTED] occupante l'appartamento censito al foglio 10 p.lla 141 sub 15 del Comune di Castrolibero (allegato 3).

- In data 05/04/2011 accertamenti presso l'Archivio Notarile di Cosenza.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

3.1 QUESITO 1

Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione;*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.*



Gli immobili oggetto della presente consulenza riguardano due appartamenti di *categoria catastale A/2* (abitazioni di tipo civile), un immobile contraddistinto dalla *categoria catastale C/2* (magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa) e da una striscia di terreno di qualità catastale *ficheto*, per come indicato nelle visure catastali allegate (allegato 7).

Si sottolinea che:

- i beni censiti al foglio 10 p.la 141 sub 13 e 14 sono stati oggetto di sanatoria per un cambio di destinazione d'uso da locali garages a locali per attività commerciale (allegato 11 g);
- la particella 275 contraddistinta al foglio 10 del Comune di Castrolibero, come si evince dall'allegato 6a, era riportata erroneamente sull'estratto di mappa in quanto non si evinceva

il frazionamento del 23/11/1974 n. 3045/1974 per come presente nella relativa visura (allegato 7).

Il sottoscritto CTU ha dovuto, pertanto, richiedere una rettifica tramite espressa domanda con prot. N. CS0063144/2011 presentata in data 28/02/2011 (allegato 5).

Dal nuovo estratto di mappa, quindi, con prot. N. T237472/2011 del 02/02/2011 (allegato 6b) sono visibili le geometrie delle aree in esame.

Gli immobili risultano conformi alle planimetrie catastali (allegato 8) tranne il bene censito al foglio 10 p.lla 141 sub 13 e sub 14 che nelle situazione reale è costituito da *una sola unità*. Ciò significa che non è stata effettuata una variazione catastale per fusione.

a) Ubicazione.

Gli immobili sono situati tutti in località Rusoli nel Comune di Castrolibero (Cs), a circa 1 km in direzione Nord dall'arteria di Via degli Stadi che conduce al centro della Città di Cosenza. Il fabbricato è inserito nel centro abitato, è censito al numero civico 15 ed è prospiciente il Viale Mancini.



FOTO 1: ORTOFOTO CON INDICAZIONE DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO

Di seguito si riportano foto aeree esplicative dell'inserimento urbanistico del fabbricato con relativa corte.





FOTO 2: VISTA NORD

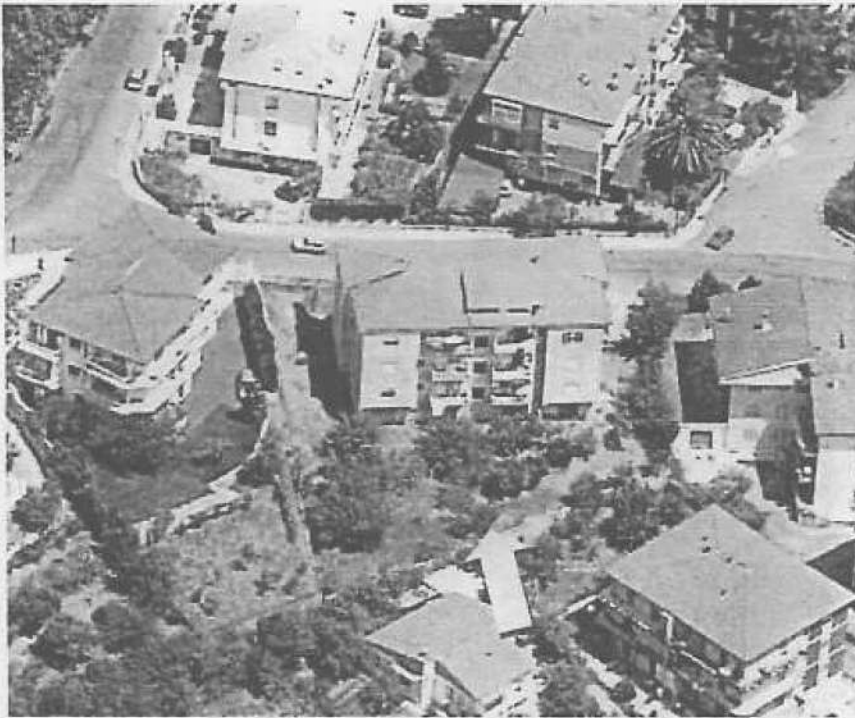


FOTO 3: VISTA EST





FOTO 4: VISTA OVEST



FOTO 5: VISTA SUD



- c) Caratteri generali e tipologici – estensione.

Si premette che per semplicità gli immobili oggetto del pignoramento saranno denominati come segue:

- IMMOBILE A → bene censito al foglio 10 p.lla 141 sub 13 - 14;
- IMMOBILE B → bene censito al foglio 10 p.lla 141 sub 7;
- IMMOBILE C → bene censito al foglio 10 p.lla 141 sub 15;
- IMMOBILE D → bene censito al foglio 10 p.lla 275;



1) CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra e raggiunge un' altezza massima di 12.60 m misurata dal piano campagna alla linea di gronda (estradosso solaio di copertura). La struttura in elevazione è costituita da travi, pilastri e solai in c.a. Il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, dotato di pluviali e canali di gronda per la raccolta delle acque piovane. E' presente la recinzione al contrario del cancello pedonale e di quello carrabile. Il giardino condominiale appare non curato e senza percorsi pedonali. L'accesso al vano scala avviene tramite un portoncino in ferro e vetro di vecchia fattura. Il vano scala è intonacato, dotato di pavimentazione in marmo e corrimano in ferro. Non è presente l'ascensore.

L'edificio si presenta con parti di intonaco visivamente deteriorate per infiltrazioni d'acqua, i muri ed i pilastri del vano scala presentano in alcuni punti muffe e rigonfiamenti d'intonaco (allegato 14 - foto 1,2,3,4).

Il fabbricato necessita, pertanto, dei seguenti interventi:

- sostituzione delle parti di intonaco deteriorato;
- tinteggiatura delle pareti con pittura idrorepellente per evitare la formazione di muffe all'interno delle unità immobiliari e per garantire un adeguato isolamento dagli agenti atmosferici (pioggia, vento, ecc);
- scavo laterale intorno al fabbricato con adeguato vespaio per lo sfogo dell'umidità proveniente dal terreno sottostante in modo da preservare le pareti laterali dei locali posti al piano terra (tra cui il vano scala).

Inoltre per quanto riguarda i terrazzi risultano necessari:

- la coibentazione degli stessi;
- il ripristino dei frontalini ove indispensabile;
- la collocazione di scossaline e gocciolatoi al fine di allontanare l'acqua meteorica ed evitare infiltrazioni;
- la riverniciatura delle ringhiere.

2) IMMOBILE A

L'immobile si presenta costituito da due vani comunicanti separati da una vetrata e da una porta in ferro e vetro. L'accesso avviene dalla strada interna al lotto che immette all'interno del VANO A (allegato 12) tramite una porta garage in lamiera da 2.80 m. Tramite una porta similare è possibile anche l'accesso dal lato posteriore del fabbricato.

Tutto l'immobile si sviluppa su una superficie al lordo delle murature esterne di circa 58,50 mq. L'altezza netta interna è di 2,90 m, i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica o analoghe. Il locale risulta solo intonacato e presenta in alcuni punti delle pareti, all'attacco con il pavimento, muffe e distacchi d'intonaco (allegato 14 - foto 6).

All'interno di tale immobile è stato ricavato un vano come previsto nella sanatoria prot. N. 2807/92 (allegato 11g) ma non utilizzato come wc, secondo il relativo progetto, bensì adibito a ripostiglio; in quest'ultimo inoltre è stata aperta una finestra che affaccia sul fronte posteriore dell'edificio, non prevista in sanatoria (allegato 14 – foto 9 e 10).

Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrico.

3) IMMOBILE B

L'appartamento si sviluppa su una superficie al lordo delle murature esterne di circa 145 mq e risulta così articolato (allegato 12):

- Ingresso ~ 2,30 mq,
- primo connettivo (disimpegno n.1) ~ 10,80 mq, lungo il quale sono dislocati:
 - o bagno 1 ~ 5,20 mq,
 - o ripostiglio ~ 1,40 mq,



- o tinello ~ 17,50 mq
- o angolo cottura ~ 7,20 mq,
- o soggiorno/salotto ~ 30,50 mq;
- secondo connettivo (disimpegno n.2) ~ 6,70 mq attraverso il quale si accede a:
 - o camera da letto n.1 ~ 18,30 mq,
 - o camera da letto n. 2 ~ 10,90 mq,
 - o studio ~ 9,50 mq,
 - o bagno 2 ~ 6,80 mq.



sono presenti n. 3 terrazzi rispettivamente di 8,20 mq, 6,00 mq e 2,05 mq con pavimentazione in piastrelle in ceramica o similare.

L'altezza netta dei locali è di 2,90 m.

Le pareti sono tinteggiate, le porte sono in legno ma di vecchia fattura, gli infissi sono in legno senza vetrocamera con persiane esterne in plastica, i pavimenti sia interni che dei terrazzi sono in ceramica o similare così come i rivestimenti dei bagni ed i sanitari.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia indipendente e termostato.

L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono realizzati sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico e dalla caldaia posta all'esterno dell'appartamento.

L'esposizione prevalente è ad Ovest.

Lo stato di conservazione non è completamente buono per una serie di motivi:

1. i pavimenti dell'immobile risultano lesionati e completamente sconnessi in più zone dell'appartamento (allegato 14 – foto 11 e 12).
2. In alcuni punti delle pareti verticali sono presenti tracce di condensa e muffe, in particolare in prossimità dei radiatori di calore sotto le finestre (allegato 14 – foto 13).
3. Nella camera da letto n. 1 è presente anche una lesione in corrispondenza di una delle pareti del bow window e condensa con rigonfiamento d'intonaco lungo il solaio sovrastante (allegato 14 – foto 14 - 15).

4) IMMOBILE C

L'appartamento si sviluppa su una superficie al lordo delle murature esterne di circa 145 mq e risulta così articolato (allegato 12):

- Ingresso ~ 1,60 mq,
- connettivo (disimpegno) ~ 13,80 mq, intorno al quale sono dislocati:
 - o bagno 1 ~ 6,60 mq,
 - o ripostiglio ~ 3,60 mq,
 - o cucina ~ 13,90 mq
 - o salotto ~ 26,00 mq;
 - o camera da letto n.1 ~ 21,00 mq,
 - o camera da letto n. 2 ~ 15,80 mq,
 - o soggiorno ~ 20,10 mq,
 - o bagno 2 ~ 4,10 mq.

Sono presenti n. 3 terrazzi rispettivamente di 8,20 mq, 6,00 mq e 2,05 mq con pavimentazione in piastrelle in ceramica o similare.

L'altezza netta dei locali è di 2,90 m.

Le pareti sono tinteggiate, le porte sono in legno ma di vecchia fattura, gli infissi sono in legno senza vetrocamera con persiane esterne in plastica, i pavimenti sia interni che dei terrazzi sono in ceramica o similare così come i rivestimenti dei bagni ed i sanitari.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia indipendente e termostato.

L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono realizzati sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico e dalla caldaia posta all'esterno dell'appartamento.

L'esposizione prevalente è ad Ovest.

Lo stato di conservazione è sostanzialmente buono tranne che per alcuni punti dell'appartamento in cui è presente condensa (come nel salotto soprattutto in corrispondenza degli angoli e sotto le finestre).



5) IMMOBILE D (CORTE)

L'immobile è costituito da una porzione di terreno con una superficie complessiva di 240,00 mq. E' esposto a Est ed è collocato al centro tra le altre due particelle con cui forma una corte posta dietro il fabbricato in oggetto (allegato 14 – foto 41 - 42).

d) *Identificazione catastale.*

Si precisa che gli immobili non risultano tutti corrispondenti con i dati catastali derivanti dalla trascrizione del pignoramento (allegato 9). In quest'ultima infatti, a pag. 3 nel Quadro B – immobili si leggono le seguenti denominazioni:

- 1) Comune di Castrolibero, Catasto Urbano, Foglio 10 part. 141 sub. 6;
- 2) Comune di Castrolibero, Catasto Urbano, Foglio 10 part. 141 sub. 7;
- 3) Comune di Castrolibero, Catasto Urbano, Foglio 10 part. 141 sub. 5;
- 4) Comune di Castrolibero, Catasto Urbano, Foglio 10 part. 141 sub. 8;
- 5) Comune di Castrolibero, Catasto Terreni, Foglio 10 part. 275 .

Attualmente, invece, gli immobili risultano censiti come segue (allegato 6):

- 1) Comune di Castrolibero, Catasto Urbano, **Foglio 10 part. 141 sub. 13;**
- 2) Comune di Castrolibero, Catasto Urbano, **Foglio 10 part. 141 sub. 7;**
- 3) Comune di Castrolibero, Catasto Urbano, **Foglio 10 part. 141 sub. 14;**
- 4) Comune di Castrolibero, Catasto Urbano, **Foglio 10 part. 141 sub.15;**
- 5) Comune di Castrolibero, Catasto Terreni, **Foglio 10 part. 275 .**



Si riportano di seguito le tabelle catastali esplicative corrispondenti:

1. Immobili siti nel Comune di CASTROLIBERO(Codice C108) - Catasto dei Terreni

| N | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | |
|---|---------------------|------------|-----|------|---------------------|---|-------------|----|--------|--|-----------------------|-----------------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Perz | Qualità Classe | | Specie (mq) | | Deduz. | | Reddito | |
| | | | | | | | La area ca | | | | Dominicale | Agrario |
| 1 | 10 | 275 | | - | FICHETO | 1 | 02 | 40 | | | Euro 1,74 L. 3.360 | Euro 1,12 L. 2.160 |

Unità Immobiliari site nel Comune di CASTROLIBERO (Codice C108) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|------------|-----------------------------|
| | Sezione Urbanica | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Macro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | | 10 | 141 | 7 | 2 | | A/2 | 2 | 7,5 vani | | Euro 813,42 L. 1.575.000 |
| 2 | | 10 | 141 | 13 | 2 | | C/2 | 3 | 23 m ² | | Euro 86,71 L. 167.900 |
| 3 | | 10 | 141 | 14 | 2 | | C/2 | 3 | 25 m ² | | Euro 94,25 L. 182.500 |
| 4 | | 10 | 141 | 15 | 2 | | A/2 | 2 | 7 vani | | Euro 750,10 L. 1.470.000 |

Si ribadisce che gli immobili censiti al Foglio 10 part. 141 sub. 13 e sub. 14 non sono conformi alle relative planimetrie catastali (allegato 8) e che, nella situazione reale, costituiscono un'unica unità (allegato 12). Ciò significa che non è stata effettuata la variazione catastale per fusione.

Confini.

L'IMMOBILE A confina:

- a Sud con altra unità immobiliare in ditta a terzi,
- a Nord con il vano scala,
- ad Est con la corte esterna al fabbricato,
- ad Ovest con la strada interna al lotto.

L'IMMOBILE B confina:

- a Nord con il vano scala e con l'IMMOBILE C,
- non confina con altre proprietà sugli altri lati.

L'IMMOBILE C confina:



- a Sud con il vano scala e con l'IMMOBILE B,
- non confina con altre proprietà sugli altri lati.

L'IMMOBILE D confina con le seguenti particelle ricadenti nello stesso foglio:

- a nord con la particella 274,
- a sud con la particella 273,
- ad Est con la particella 693,
- ad Ovest con la particella 141.



D) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.

Tutti gli immobili in oggetto sono di proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted] in ragione di metà ciascuno acquisiti, come si evince dalla Certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale a firma del Notaio Stanislao Amato, con atto di compravendita per Notaio Italo Scornajenghi del 14 Maggio 1980 rep. N. 152579, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 27.06.1980 ai nn. 11852/192245 dal sig. [redacted] (cfr. allegato 11j).

g) Vincoli locativi.

Dall'accertamento sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 16/02/2011 prot. 2011/22559 (allegato 10), non risultano contratti di locazione a nome dei sigg. [redacted]

Tuttavia durante i sopralluoghi effettuati è emerso, per come dichiarato dal Sig. [redacted] che l'appartamento contraddistinto in catasto al foglio 10 part. 141 sub 15 risulta attualmente locato a Sigg. [redacted] ma ad oggi non esiste alcun contratto registrato (allegati 1 e 3).

Considerate le dichiarazioni riportate nel verbale in data 14/03/2011 (allegato 1) tutti gli altri immobili oggetto di pignoramento sono occupati dai proprietari.

b) Situazione urbanistica.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castrolibero è il Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 28 Dicembre 2001 n°115.

In base alle previsioni di esso, per come evidenziato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castrolibero l'11/03/2011 prot. N. 3580 (allegato 11 b), il terreno con p.lla 141 del foglio di mappa n. 10 ricade in zona sub ambiti urbanizzati da riqualificare, AUB2.

Per il fabbricato che insiste sulla p.lla 141 foglio di mappa 10, il sottoscritto CTU ha effettuato una ricostruzione storica attraverso i documenti che ha potuto reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero:

- L'edificazione del fabbricato è stata autorizzata con Licenza di costruzione n. 398 del 02/02/1974 a firma del Sindaco di Castrolibero (allegato 11d). Successivamente è stato rilasciato il rinnovo della licenza di costruzione datato al 18/02/1975 (allegato 11e).
- E' stato eseguito il collaudo statico a firma dell'Ing. [REDACTED] in data 02/04/1983 (allegato 11f).
- E' stato altresì presentato al Comune di Castrolibero un progetto di variante architettonica a firma dell'Ing. [REDACTED] riportante sulla testata solo il nulla osta del genio civile n. 11664 del 27/06/1990 (allegato 11h).
- E' inoltre stata ottenuta una sanatoria con prot. N. 2807/92 rilasciata in data 08/04/1992 per il piano terra, dove il locali adibiti a garages sono stati trasformati in locali per attività commerciali (allegato 11g).

Al Comune di Castrolibero non risultano altre sanatorie all'infuori di quella sopra descritta.



3.2 QUESITO 2

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, o ve possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

Per quanto riguarda la conformità dei beni oggetto del pignoramento ai documenti reperiti presso il Comune di Castrolibero, è emerso che:

- a) L'IMMOBILE A non risulta conforme alla sanatoria prot. N. 2807/92 rilasciata in data 08/04/1992 per la finestra ricavata all'interno del w.c. (allegato 12), e per la differenza di altezza utile tra il progetto (3.00 m) e la situazione attuale (2.90 m). Tale differenza di altezza, tuttavia, essendo quella reale inferiore a quella di progetto non comporta alcun tipo di variazione urbanistica.
- b) L'IMMOBILE B nella distribuzione interna non risulta conforme al progetto di variante alla Licenza di costruzione n. 398 del 02/02/1974 (allegato 11h - pianta piano rialzato). In particolare (allegato 12):
1. al posto del vano cucina di progetto sono stati ricavati un bagno ed un angolo cottura, quest'ultimo diviso dal soggiorno/tinello tramite un muro separatore alto 1 m.
 2. Il bagno di progetto previsto sul lato nord dell'edificio è attualmente uno studiolo.
 3. L'accesso al ripostiglio non avviene come da progetto ma tramite apposito disimpegno.
 4. L'accesso alla zona notte avviene tramite un secondo connettivo/disimpegno.
 5. I connettivi, pertanto, risultano attualmente in numero di 2, di contro a quanto previsto in progetto.
 6. L'altezza utile è pari a 2.90 a differenza di quella di progetto pari a 3.00 m. Tale differenza di altezza, essendo quella reale inferiore a quella di progetto non comporta alcun tipo di variazione urbanistica.
- c) L'IMMOBILE C nella distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme al progetto di variante alla Licenza di costruzione n. 398 del 02/02/1974 (allegato 11 h - pianta piano rialzato).



Si sottolinea che tuttavia tali distribuzioni interne per entrambi gli appartamenti (IMMOBILE B e IMMOBILE C) risultano essenzialmente corrette nelle planimetrie catastali (allegato 8).

Le difformità divisorie degli ambienti interni non comportano variazioni di superfici o volumetria e non necessitano di interventi in sanatoria.

Per la finestra ricavata nell'IMMOBILE A che comporta una variazione al prospetto posteriore, è invece necessario presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di Castrolibero una S.C.I.A.

regolazione Certificata d'Inizio Attività) e/o Permesso di Costruire in sanatoria. La redazione e la
 regolazione della S.C.I.A. e/o Permesso di Costruire in sanatoria comporta il costo di una sanzione
 oltre al costo del versamento per diritti di segreteria a favore del Comune di Castrolibero. A detti
 importi va aggiunto il compenso delle prestazioni professionali del tecnico per la redazione della
 regolazione in sanatoria necessaria per la regolarizzazione dell'immobile ai fini urbanistici
 (relazione descrittiva, piante, prospetti, ecc.). Il costo necessario, pertanto, per sanare il
 abuso edilizio sarà, presumibilmente, pari a circa 2.000,00 €.

12



3.3 QUESITO 3

Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per tutti i beni pignorati.

Tramite certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio Dott. Stanislao Amato, si attesta che a tutto il giorno 08 Novembre 1991, gli immobili in esame risultano di proprietà dei Sigg. [redacted] e [redacted] e non risultano gravati all'infuori dell'ipoteca e della successiva trascrizione del verbale di pignoramento entrambi relativi alla presente procedura.

Attraverso le indagini svolte (allegato 9) infatti è emerso che:

- a) sugli immobili insiste un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 04/03/1983 al numero 5647 del Registro generale e 3042 del Registro particolare, a favore della [redacted] con sede a [redacted] per somma totale di [redacted], contro i Sigg. [redacted] e [redacted]

b) In data 08/11/1991 è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il pignoramento con Registro generale n. 23419 e Registro particolare n. 19771 a favore di [REDACTED] con sede a Cosenza, contro i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

Per ciò che concerne la ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, si rimanda alla certificazione rilasciata dal Notaio Stanislao Amato già presente in atti.



3.4 QUESITO 4

Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

Il valore commerciale degli immobili relativi alla procedura esecutiva in oggetto è stato determinato facendo riferimento al "Metodo comparativo diretto", basato sul confronto tra il bene in esame ed altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato. Si precisa che la stima viene effettuata partendo dai seguenti presupposti:

- a) gli immobili si considerano nella loro totalità.
- b) Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili e ubicati nella stessa zona e, pertanto, sono state consultate diverse fonti quali:
 1. I valori di mercato ufficiali desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio relativa all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ai quali sono stati poi applicati dei coefficienti correttivi al fine di allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile ai beni da stimare. In particolare tali coefficienti derivano dalle seguenti condizioni:
 - i. Caratteristiche della zona in cui sono ubicati gli immobili (caratteristiche estrinseche).

ii. Caratteristiche specifiche di ogni singola unità immobiliare (caratteristiche intrinseche).

2. Agenzie immobiliari site nel Comune di Castrolibero.

c) Le indagini sul mercato immobiliare locale sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

3.4.1 IMMOBILE A

A partire dai seguenti fattori:

- la destinazione dell'immobile quale locale per *attività commerciali* come da sanatoria prot. N. 2807/92;
- le quotazioni del mercato immobiliare presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), riferite al secondo semestre 2010 e a condizioni di normalità dell'immobile, come di seguito riportate:

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROLIBERO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA ROMA, XX SETTEMBRE - CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



| Tipologia Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini NORMALE | 300 | 450 | L | 1.5 | 2.3 | L |
| Negozi NORMALE | 650 | 900 | L | 4.3 | 6 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- le quotazioni desunte dalle agenzie immobiliari del posto pari a 1.000 + 1.500 €/mq per immobili simili;
- lo stato di conservazione dell'immobile e del fabbricato in cui esso si trova;

il sottoscritto CTU ha ritenuto ragionevole adottare il prezzo unitario di 1.000 €/mq.

Moltiplicando, quindi, tale prezzo unitario per la superficie del bene si ottiene:

$$58,50 \text{ mq} \cdot 1.000 \text{ €/mq} = 58.500,00 \text{ €}$$

A tale importo va sottratto il costo di 2.000 € per sanare l'abuso come in precedenza descritto e quindi il valore complessivo in euro dell'immobile in oggetto diventa:

$$58.500,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 56.500,00 \text{ €}$$

Si riassume quanto detto nella tabella seguente:

| Immobile | Superficie [mq] | Prezzo di mercato [€/mq] | Valore Immobile [€] |
|----------|-----------------|--------------------------|---------------------|
| A | 58,50 | 1.000,00 | 56.500,00 |

3.4.2 IMMOBILE B

3.4.2.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie complessiva dell'abitazione, misurata al lordo dell'area relativa a:

- muri perimetrali,
- muri di confine computati per metà,
- tramezzi interni,

è pari a 145 mq oltre i terrazzi che presentano una superficie totale di 16,25 mq.

Le superfici commerciali dell'immobile sono computate con i seguenti coefficienti:



| Bene | Superficie [mq] | Coefficiente correttivo |
|--------------|-----------------|-------------------------|
| APPARTAMENTO | 145.00 mq | 1.00 |
| TERRAZZI | 16.25 mq | 0.30 |

per cui la superficie totale commerciale sarà data da:

$$S_{TOTALE} = (145 \text{ mq} \cdot 1.00) + (16.25 \text{ mq} \cdot 0.30) = 149,87 \text{ mq}$$

3.4.2.2 VALORI DI MERCATO DI RIFERIMENTO

A partire dai seguenti fattori:

- valori di riferimento desunti dalla banca dati dell'OMI in base alla fascia in cui ricade l'immobile in oggetto (loc. Rusoli) ed alla tipologia edilizia (abitazione civile) che si riportano di seguito:

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROLIBERO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - CONTRADA ANDREOTTA, RUSOLI ORTO MATERA, GAROFALO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 700 | 1050 | L | 2.9 | 4.4 | L |
| Box | NORMALE | 400 | 550 | L | 2 | 2.7 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 750 | 1100 | L | 3.1 | 4.6 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- stato di conservazione del bene e del fabbricato in cui il bene è inserito;
- prezzi dedotti dalle agenzie immobiliari del posto i quali si aggirano intorno a $900 \div 1.000$ €/mq;

il sottoscritto CTU ha desunto un prezzo unitario pari a 815 €/mq.

Tale prezzo di 815 €/mq deve essere ulteriormente aggiornato tramite dei coefficienti correttivi che tengano conto delle seguenti caratteristiche:

- posizione del bene;
- tipologia di edificio in cui è inserito l'immobile;
- caratteri intrinseci del bene.



Dai sopralluoghi effettuati è stato possibile determinare tali caratteristiche che vengono schematizzate di seguito attribuendo a ciascuna il coefficiente correttivo di riferimento. Si specifica che moltiplicando tra di loro i singoli coefficienti correttivi sono stati poi determinati i *coefficienti generali* che serviranno successivamente per determinare il prezzo unitario corretto.

1. Coefficiente di Zona:

| CARATTERISTICA | INDICATORE | COEFFICIENTE CORRETTIVO |
|--|------------|-------------------------|
| <u>ZONA</u> | | |
| PREGIATA | | |
| CENTRALE | | |
| SEMICENTRALE | | |
| PERIFERICA | X | 0.98 |
| SUBURBANA | | |
| <u>COLLEGAMENTI</u> | | |
| OTTIMI | | |
| BUONI | | |
| SUFFICIENTI | X | 1.00 |
| SCADENTI | | |
| ASSENTI | | |
| <u>POSIZIONE</u> | | |
| PANORAMICA | | |
| OTTIMA | | |
| BUONA | | |
| NORMALE | X | 1.00 |
| DEPRESSA | | |
| COEFFICIENTE GENERALE DI ZONA (C_Z) | | 0.98 |

2. Coefficiente edificio:

| CARATTERISTICA | INDICATORE | COEFFICIENTE CORRETTIVO |
|---|------------|-------------------------|
| <u>TIPOLOGIA STRUTTURALE</u> | | |
| COSTRUZIONE IN MURATURA | | |
| COSTRUZIONE IN C.A. | X | 1.07 |
| <u>ETA' DELLA COSTRUZIONE</u> | | |
| < 5 ANNI | | |
| 5<ANNI<15 | | |
| 15<ANNI<50 | X | 0.98 |
| >50 ANNI | | |
| <u>FUNZIONALITA'</u> | | |
| NON RAGGIUNGIBILE CON AUTO | | |
| DOTATO DI 1 BOX AUTO | | |
| DOTATO DI 2 O PIU' BOX AUTO | | |
| POSTO AUTO SCOPERTO ESCLUSIVO | X | 0.95 |
| PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO | | |
| COEFFICIENTE GENERALE EDIFICIO (C_d) | | 0.97 |



3. Coefficiente immobile:

| CARATTERISTICA | INDICATORE | COEFFICIENTE CORRETTIVO |
|---|------------|-------------------------|
| <u>LIVELLO PIANO (SENZA ASCENSORE)</u> | | |
| SEMINTERRATO | | |
| TERRA O RIALZATO | | |
| PRIMO | X | 0.92 |
| SECONDO | | |
| TERZO | | |
| QUARTO | | |
| QUINTO | | |
| SESTO | | |
| <u>ESPOSIZIONE PREVALENTE</u> | | |

| | | |
|---|---|-------------|
| NORD | | |
| SUD | | |
| EST | | |
| OVEST | X | 0.95 |
| NORD-EST | | |
| NORD-OVEST | | |
| SUD-EST | | |
| SUD-OVEST | | |
| <u>VEDUTE E AFFACCI</u> | | |
| VISTA PANORAMICA | | |
| STRADE E GIARDINI | X | 1.00 |
| CORTILI E CHIOSTRINE | | |
| <u>SERVIZI IGIENICI</u> | | |
| OTTIMI | | |
| BUONI | X | 1.03 |
| NORMALI | | |
| SCADENTI | | |
| <u>PAVIMENTAZIONI</u> | | |
| OTTIMI | | |
| BUONI | | |
| NORMALI | | |
| SCADENTI | X | 0.98 |
| <u>FINITURE</u> | | |
| OTTIMI | | |
| BUONI | | |
| NORMALI | X | 1.00 |
| SCADENTI | | |
| COEFFICIENTE GENERALE IMMOBILE (C_i) | | 0.88 |



4. Superfici:

| CARATTERISTICA | INDICATORE | COEFFICIENTE CORRETTIVO |
|-------------------------|------------|-------------------------|
| <u>SUPERFICI</u> | | |
| < 45 mq | | |
| 46 < mq < 60 | | |

| | | |
|--|---|-------------|
| 61<mq<120 | | |
| 121<mq<180 | X | 0.90 |
| >180 mq | | |
| COEFFICIENTE GENERALE SUPERFICIE (CS) | | 0.90 |

Alla luce di quanto riportato, il coefficiente di ragguglio complessivo C_R sarà dato dalla somma dei coefficienti sopra determinati:

$$C_R = C_Z \cdot C_E \cdot C_I \cdot C_S = 0.98 \cdot 0.97 \cdot 0.88 \cdot 0.90 = 0.75$$

RENDITA
1991

3.4.4.2 CALCOLO VALORE UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Il prezzo unitario corretto per l'IMMOBILE B oggetto di stima (PRZ CORRETTO) è dato dal prodotto del prezzo di riferimento desunto al paragrafo 3.4.2.2 per il coefficiente di ragguglio complessivo sopra determinato:

$$PRZ_{CORRETTO} = 815 \text{ €/mq} \cdot 0.75 = 611,25 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'IMMOBILE B oggetto di stima sarà dato, pertanto, dalla seguente formula:

$$149,87 \text{ mq} \cdot 611,25 \text{ €/mq} \sim 91.608,00 \text{ €}$$

3.4.3 IMMOBILE C

3.4.3.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie complessiva dell'abitazione, misurata al lordo dell'area relativa a:

- muri perimetrali,
- muri di confine computati per metà,
- tramezzi interni,

è pari a 145 mq oltre i terrazzi che presentano una superficie totale di 16,25 mq.

Le superfici commerciali dell'immobile sono computate con i seguenti coefficienti:



| Bene | Superficie [mq] | Coefficiente correttivo |
|--------------|-----------------|-------------------------|
| APPARTAMENTO | 145.00 mq | 1.00 |
| TERRAZZI | 16.25 mq | 0.30 |

per cui la superficie totale commerciale sarà data da:

$$S_{TOTALE} = (145.00 \text{ mq} \cdot 1.00) + (16.25 \text{ mq} \cdot 0.30) = 149.87 \text{ mq}$$

3.4.3.2 VALORI DI MERCATO DI RIFERIMENTO



Si considera come prezzo unitario di riferimento 1.000 €/mq, tenendo conto dei fattori riportati al paragrafo precedente.

Le caratteristiche determinate in sede di sopralluogo, vengono anche in questo caso schematizzate di seguito attribuendo a ciascuna il coefficiente correttivo di riferimento.

5. Coefficiente di Zona:

| CARATTERISTICA | INDICATORE | COEFFICIENTE CORRETTIVO |
|--|------------|-------------------------|
| <u>ZONA</u> | | |
| PREGIATA | | |
| CENTRALE | | |
| SEMICENTRALE | | |
| PERIFERICA | X | 0.98 |
| SUBURBANA | | |
| <u>COLLEGAMENTI</u> | | |
| OTTIMI | | |
| BUONI | | |
| SUFFICIENTI | X | 1.00 |
| SCADENTI | | |
| ASSENTI | | |
| <u>POSIZIONE</u> | | |
| PANORAMICA | | |
| OTTIMA | | |
| BUONA | | |
| NORMALE | X | 1.00 |
| DEPRESSA | | |
| COEFFICIENTE GENERALE DI ZONA (C_Z) | | 0.98 |



6. Coefficiente edificio:

| CARATTERISTICA | INDICATORE | COEFFICIENTE CORRETTIVO |
|---|------------|-------------------------|
| <u>TIPOLOGIA STRUTTURALE</u> | | |
| COSTRUZIONE IN MURATURA | | |
| COSTRUZIONE IN C.A. | X | 1.07 |
| <u>ETA' DELLA COSTRUZIONE</u> | | |
| < 5 ANNI | | |
| 5<ANNI<15 | | |
| 15<ANNI<50 | X | 0.98 |
| >50 ANNI | | |
| <u>FUNZIONALITA'</u> | | |
| NON RAGGIUNGIBILE CON AUTO | | |
| DOTATO DI 1 BOX AUTO | | |
| DOTATO DI 2 O PIU' BOX AUTO | | |
| POSTO AUTO SCOPERTO ESCLUSIVO | X | 0.95 |
| PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO | | |
| COEFFICIENTE GENERALE EDIFICIO (C_E) | | 0.97 |

7. Coefficiente immobile:

| CARATTERISTICA | INDICATORE | COEFFICIENTE CORRETTIVO |
|---|------------|-------------------------|
| <u>LIVELLO PIANO (SENZA ASCENSORE)</u> | | |
| SEMINTERRATO | | |
| TERRA O RIALZATO | | |
| PRIMO | X | 0.92 |
| SECONDO | | |
| TERZO | | |
| QUARTO | | |
| QUINTO | | |
| SESTO | | |
| <u>ESPOSIZIONE PREVALENTE</u> | | |

| | | |
|---|---|-------------|
| NORD | | |
| SUD | | |
| EST | | |
| OVEST | X | 0.95 |
| NORD-EST | | |
| NORD-OVEST | | |
| SUD-EST | | |
| SUD-OVEST | | |
| <u>VEDUTE E AFFACCI</u> | | |
| VISTA PANORAMICA | | |
| STRADE E GIARDINI | X | 1.00 |
| CORTILI E CHIOSTRINE | | |
| <u>SERVIZI IGIENICI</u> | | |
| OTTIMI | | |
| BUONI | X | 1.03 |
| NORMALI | | |
| SCADENTI | | |
| <u>PAVIMENTAZIONI</u> | | |
| OTTIMI | | |
| BUONI | | |
| NORMALI | X | 1.00 |
| SCADENTI | | |
| <u>FINITURE</u> | | |
| OTTIMI | | |
| BUONI | | |
| NORMALI | X | 1.00 |
| SCADENTI | | |
| COEFFICIENTE GENERALE IMMOBILE (C_i) | | 0.90 |



8. Superfici:

| CATEGORIA | INDICATORE | COEFFICIENTE CORRETTIVO |
|-------------------------|------------|-------------------------|
| <u>SUPERFICI</u> | | |
| < 45 mq | | |
| 46<mq<60 | | |

| | | |
|--|---|-------------|
| 61 < mq < 120 | | |
| 121 < mq < 180 | X | 0.90 |
| > 180 mq | | |
| COEFFICIENTE GENERALE SUPERFICIE (CS) | | 0.90 |

Alla luce di quanto riportato, il coefficiente di ragguglio complessivo C_R sarà dato dalla somma dei coefficienti sopra determinati:

$$C_R = C_Z \cdot C_E \cdot C_I \cdot C_S = 0.98 \cdot 0.97 \cdot 0.90 \cdot 0.90 = 0.77$$

3.4.3.3 CALCOLO VALORE UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Il prezzo unitario corretto per l'IMMOBILE C oggetto di stima (PRZ CORRETTO) è dato dal prodotto del prezzo di partenza per il coefficiente di ragguglio complessivo sopra determinato:

$$PRZ_{CORRETTO} = 1.000 \text{ €/mq} \cdot 0.77 = 770,00 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'IMMOBILE D oggetto di stima sarà dato, pertanto, dalla seguente formula:

$$149.87 \text{ mq} \cdot 770,00 \text{ €/mq} \sim 115.340,00 \text{ €}$$

3.4.3 IMMOBILE D

Tale immobile è stato valutato come un'area di pertinenza (corte) degli appartamenti sopra riportati. Si considera pertanto al 10% del medio dei prezzi unitari assunti in precedenza per gli IMMOBILI B e C e precisamente:

$$(611,25 \text{ €/mq} + 770,00 \text{ €/mq}) / 2 \sim 610,00 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'IMMOBILE D sarà quindi:

$$240,00 \text{ [mq]} \cdot 10\% \cdot 610,00 \text{ [€/mq]} = 14.640,00 \text{ €}$$





3.5 QUESITO 5

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti nella procedura esecutiva, si propone la formazione di tre lotti di vendita per garantire una maggiore vendibilità sul mercato e precisamente:

1. lotto formato da un'unica unità commerciale data dall'immobile A.
2. Lotto costituito da IMMOBILE B + IMMOBILE D , ossia da un appartamento con pertinenza esclusiva.
3. Lotto costituito dall'IMMOBILE C, ossia da un unico appartamento.

Si riporta di seguito la sintesi dei lotti con i relativi valori:

| N. LOTTO | DESCRIZIONE LOTTO | SUPERFICI [mq] | VALORE COMPLESSIVO [€] |
|----------|-------------------|---|---------------------------------------|
| 1 | IMMOBILE A | 58,50 (commerciale) | 56.500,00 |
| 2 | IMMOBILI B + D | 145,00 (appartamento) + 16.25 (terrazzi) + 240 (pertinenza esclusiva) | 91.608,00 + 14.640,00 = 106.248,00 |
| 3 | IMMOBILE C | 145,00 (appartamento) + 16.25 (terrazzi) | 115.340,00 |

3.6 QUESITO 6

Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.

A seguito di richiesta fatta durante le operazioni di sopralluogo (allegati 1, 2 e 4) è emerso che:

- l'esecutato [redacted] ha dichiarato di non essere titolare di Partita Iva e che il decreto di trasferimento dei beni in oggetto della stima sarà assoggettato ad imposta di registro.
- L'esecutato [redacted] ha dichiarato che il decreto di trasferimento dei beni in oggetto della stima sarà assoggettato ad imposta di registro, infatti pur essendo possessore di partita IVA trattasi di persona fisica.

3.7 QUESITO

Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti: la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento; le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo dei beni oggetto della procedura esecutiva.



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 220/1991

G.E.: DOTT. GIUSEPPE GRECO

QUADRO RIASSUNTIVO

↓ **DESCRIZIONE BENI PIGNORATI:**

Gli immobili sono tutti situati in Viale Pietro Mancini, 15 nel Comune di Castrolibero (Cs) e si suddividono in:

- a) Porzione di terreno (corte fabbricato) di superficie complessiva di mq. 240 .
- b) N. 1 immobile posto al piano terra destinato ad attività commerciale costituito da due vani collegati tra di loro tramite un porta ricavata all'interno di una vetrata separatrice. La superficie commerciale è di circa 58,50 mq. All'interno è presente anche un w.c. non funzionante e adibito a ripostiglio di 1.30 mq.
- c) N. 1 appartamento posto al piano primo con esposizione prevalente Ovest di 145.00 mq composto da: ingresso, soggiorno/salotto, tinello, angolo cottura, n. 2 camere da letto, n. 1 studiolo, n. 2 bagni, n.1 ripostiglio e tre terrazzi di superficie complessiva pari a 16.25 mq.
- d) N. 1 appartamento posto al piano primo con esposizione prevalente Ovest di 145.00 mq composto da: ingresso, soggiorno, salotto, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, n.1 ripostiglio e tre terrazzi di superficie complessiva pari a 16.25 mq.





↓ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

| Confronto identificativi catastali risultanti dal pignoramento e dalle visure catastali attuali | |
|---|---------------------------------------|
| Comune di Castrolibero – Foglio 10 | |
| Nota di trascrizione pignoramento del 08/11/1991 Registro generale n. 23419 Registro particolare n. 19771 | Visure catastali attuali (allegato 7) |
| <i>n. particella</i> | <i>n. particella</i> |
| 141 sub 6 | 141 sub 13 |
| 141 sub 7 | 141 sub 7 |
| 141 sub 5 | 141 sub 14 |
| 141 sub 8 | 141 sub 15 |
| 275 | 275 |

| DETTAGLIO IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI | | | | | | | | |
|--|-------------|--------|------------|---------|-----------|-----------------|------------------------|---------------------|
| Catasto Terreni – Comune di Castrolibero (Cs) | | | | | | | | |
| N. | Descrizione | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie [mq] | Reddito Dominicale [€] | Reddito agrario [€] |
| 1 | Terreno | 10 | 275 | Ficheto | 1 | 240 | 1,74 | 1,12 |
| Catasto Fabbricati – Comune di Castrolibero (Cs) | | | | | | | | |
| N. | Descrizione | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita [€] |
| 2 | Abitazione | 10 | 141 | 7 | A/2 | 2 | 7,5 vani | 813,42 |
| 3 | Magazzino | 10 | 141 | 13 | C/2 | 3 | 23 mq | 86,71 |
| 4 | Magazzino | 10 | 141 | 14 | C/2 | 3 | 25 mq | 86,71 |
| 5 | Abitazione | 10 | 141 | 15 | A/2 | 2 | 7 vani | 759,19 |

Si sottolinea che gli immobili censiti al Foglio 10 part. 141 sub. 13 e sub. 14 nella situazione reale costituiscono un'unica unità, ciò significa che non è stata effettuata variazione catastale per fusione.

↓ **QUOTA PARTE E NATURA DEL DIRITTO:**

Piena proprietà acquisita dai sigg. [redacted] e [redacted], in ragione di metà ciascuno acquisiti con atto di compravendita per Notaio Italo Scornajenghi del 14 Maggio 1980 rep. N. 152579, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 07.06.1980 ai nn. 11852/192245.

↓ **CONDIZIONE:**

Solo l'appartamento censito al foglio 10 part. 141 sub 15 risulta occupato dai Sigg. [redacted] in qualità di inquilini. Gli altri beni oggetto del presente pignoramento sono occupati

dai proprietari. In particolare l'appartamento censito al foglio 10 part. 141 sub 7 è occupato dal Sig. [REDACTED]; il bene censito al foglio 10 part. 141 sub 13-14 è utilizzato da entrambi i proprietari.

↓ **LIMITAZIONI E VINCOLI**

Insistono sui beni pignorati le seguenti formalità:

- a) ipoteca volontaria iscritta in data 04/03/1983 al numero 5647 del Registro generale e 3042 del Registro particolare, a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] per somma totale di [REDACTED].
- b) pignoramento immobiliare 19771 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] trascritto in data 08/11/1991 con Registro generale n. 23419 e Registro particolare n. 19771.

Per ciò che concerne i vincoli locativi si sottolinea che l'immobile censito al foglio 10 part. 141 sub 15 è occupato da terzi ma non risulta ad oggi alcun contratto registrato.

Tutti gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli artistici e storici.



↓ **VALORE DI STIMA N. TRE LOTTI:**

LOTTO 1: Costituito da un'unità immobiliare destinata ad attività commerciale (foglio 10 p.lla 141 sub 13, 14): il valore stimato è pari a **56.500,00 € (euro cinquantaseimilacinquecento)**.

LOTTO 2: costituito da un unico appartamento più un'area esterna di pertinenza esclusiva (foglio 10 p.lla 141 sub 7 e foglio 10 p.lla 275): il valore stimato è pari a **106.248,00 € (euro centoseimiladuecentoquarantotto)**.

LOTTO 3: costituito da un unico appartamento (foglio 10 p.lla 141 sub 15): il valore stimato è pari a **115.340,00 € (euro centoquindicimilatrecentoquaranta)**.

▯▯▯▯▯▯

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rassegno la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, nonché supporto digitale (CD-rom), rimando a sua disposizione per eventuali chiarimenti.

Elenco allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo n. 1.
- 2) Verbale di sopralluogo n. 2.
- 3) Verbale di sopralluogo n. 3.
- 4) Dichiarazione degli esecutati sul regime fiscale cui verrà assoggettato il bene.
- 5) Richiesta rettifica terreno censito catastalmente al Foglio 10 part. 275 del Comune di Castrolibero.
- 6) Estratti di mappa:
 - a. Vecchio estratto di mappa.
 - b. Nuovo e corretto estratto di mappa.
- 7) Visure catastali.
- 8) Planimetrie catastali.
- 9) Ispezioni ipotecarie.
- 10) Verifica presso l' Agenzia delle Entrate di Cosenza.
- 11) Documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero:
 - a. Richiesta documenti.
 - b. Certificato di destinazione urbanistica.
 - c. Progetto originario.
 - d. Licenza di costruzione.
 - e. Rinnovo licenza di costruzione.
 - f. Collaudo statico.
 - g. Sanatoria.
 - h. Progetto di variante.
 - i. Planimetria catastale con frazionamento.
 - j. Atto di compravendita per notaio I. Scornajenghi del 14/05/1980 rep. n. 152579.
- 12) Piante piani terra e primo.
- 13) Comunicazioni a mezzo raccomandata.
- 14) Documentazione fotografica.

Rende, li 05/04/2011

