

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare N°333/2011

G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani

Promossa da: *Sig.*

Contro: *Sig^{ra}*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Salvo

Cosenza (CS), 30 Settembre 2013

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Giuseppe Salvo, nato a Cosenza il 25/10/1950, C.F. SLV GPP 50R25 D086Q, laureato in Ingegneria Civile Sezione Trasporti presso l'Università "Federico II" di Napoli, iscritto all'albo provinciale dell'Ordine degli Ingegneri di Cosenza con il numero 539, nominato Consulente Tecnico dal Giudice del Tribunale Civile di Cosenza Sez. Esecuzioni Immobiliari, per il processo esecutivo immobiliare n° 333/2011 Reg. Esec. ad istanza del Sig. _____ in danno della Sig.^{ra} _____, con la presente consulenza tecnica esibisce risposta ai quesiti proposti (*Allegato 1*).

Il giorno 21 maggio 2013 si è proceduto all'accettazione dell'incarico relativo al procedimento esecutivo immobiliare in oggetto, le operazioni peritali hanno avuto inizio con il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento, siti nel comune di Cosenza in Via Ugo Spirito, snc effettuato il 2 Settembre 2013 (*Allegato 2*) e si sono completati in data 30 Settembre 2013 con la consegna alle parti della presente relazione.

2. Individuazione dei beni oggetti di pignoramento

Il sottoscritto, acquisito il fascicolo della E.I. n. 333/2011 negli uffici della Cancelleria, rilevava dall'Atto di pignoramento immobiliare, che i beni immobili sottoposti a esecuzione risultano essere ubicati nel comune di Cosenza Via Ugo Spirito snc e individuati in atti come segue:

- Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di Cosenza al foglio 15, p.lla 121, sub 12, Via Ugo Spirito snc, piano T, interno 1, Z.C.2, Cat. C/1, Cl.10, mq 164, R.C. € 6.237,01.

3. Sintesi delle operazioni peritali

Prestato il giuramento di rito in data **21 maggio 2013**, il sottoscritto acquisiti e esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuava le necessarie ricerche negli Uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e nell'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza.

Si fissava quale data per effettuare il primo sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno **12 agosto 2013**; detto primo sopralluogo non ha avuto luogo per la indisponibilità manifestata dalla proprietaria dell'immobile Sig.^{ra} _____ causa "*problemi personali nonché chiusura feriale dell'attività commerciale sita presso l'immobile in questione*".

Successivamente il CTU fissava nuova data per il sopralluogo per **giovedì 22 agosto c.a.**, ma a causa di nuova comunicazione della proprietaria dell'immobile sig.^{ra} _____ di "*impossibilità effettuazione sopralluogo per problemi personali nonché causa chiusura feriale fino al 31 agosto 2013 dell'attività commerciale sita presso l'immobile in questione*", non si è potuto effettuare il sopralluogo.

In data **2 settembre 2013**, previa comunicazione di rito, si procedeva a effettuare il primo e unico sopralluogo all'immobile pignorato.

Durante il sopralluogo si è proceduto a verificare le misure dell'immobile sulla scorta della planimetria catastale (*Allegato 3*) e a svolgere il rilievo fotografico (*Allegato 4*) dell'immobile pignorato verificando altresì la sua corrispondenza con le mappe catastali, gli stralci dei grafici del progetto presentato al Comune di Cosenza e i documenti giudiziari e, infine, si è rilevato il suo stato di conservazione e manutenzione.

Il sottoscritto esaurientemente istruito poteva riferire risposta esaustiva ai seguenti quesiti di cui al predetto allegato Verbale d'Udienza.

- 4. **Quesito 1** – verificchi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° 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 certificati immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato[in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di Cosenza (CS) al foglio 15, p.lla 121, sub 12, cat. C/1, cl.10, via Ugo Spirito snc, pianto T, interno 1, Z.C.2, consistenza mq 164, R.C. € 6.237,01.

La certificazione di cui all'art.567 comma 2, C.P.C., è stata prodotta dall'avv.

depositata in cancelleria in data 28 marzo 2012 (*Allegato 5*). Tale certificazione consiste nella “**certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale**” a firma del notaio Stanislao Amato.

Dalla certificazione prodotta dal notaio si evince:

- Situazione catastale attuale
Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza foglio 15 particella 121 sub. 12, via Ugo Spirito snc, piano T, interno 1, Z.C. 2, Categ. C/1, Cl.10, mq 164, R.C. Euro 6.327,01, in ditta a
proprietaria per 1/1.
- Dichiarazione notarile

L'immobile figura di proprietà della Sig.^{ra}

, per la piena proprietà, in ragione dell'intero e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di a) **ipoteca volontaria** di Euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila virgola zero zero) a favore di **Banca Carime Società per Azioni**, con sede a Cosenza e contro _____ iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 4/12/2009 ai nn. 38857/7123.

• Quadro sinottico della provenienza nel ventennio

- **Unità immobiliare posta al piano terra, destinata ad attività commerciale, della consistenza di metri quadrati 185 (centottantacinque) circa, confinante con proprietà _____ con strada e con proprietà condominiale, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Cosenza come segue: foglio 15, particella 121, subalterno 12, Via Ugo Spirito snc, piano T, interno 1, Z.C. 2, Categ.C/1, Cl.10, mq 164, R.C. Euro 6.237,01, è di titolarità della Sig.^{ra}**

per la piena proprietà, in ragione dell'intero, cui è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito notaio Stefano Camilleri di Cosenza in data 3.12.2009, repertorio n.35.775, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 4.12.2009 ai nn. 38856/27499, dal

_____ – Società Cooperativa edilizia di abitazione, con sede in Catanzaro.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato su terreno distinto in catasto terreni con le particelle 546 e 1183 del foglio 15 e in catasto fabbricati con le particelle graffate 121 subalterno 3 (derivato dal subalterno 1) e 1083 subalterno 3 (derivato dal subalterno 1) del foglio 15, in parte già sedime di un preesistente capannone industriale successivamente demolito (individuato con l'annessa corte di pertinenza, in catasto fabbricati con le particelle graffate 121 subalterno 1 e 1083 subalterno 1 del foglio 15), pervenuto al predetto

_____ – Società Cooperativa edilizia di abitazione nel modo seguente:

a) quanto al capannone industriale e all'annessa area di corte di pertinenza esclusiva individuati in catasto fabbricati con le particelle graffate 121 subalterno 1 e 1083 subalterno 1 del foglio 15 e in catasto terreni con la particella 546 del foglio 15:

- per acquisto fattone con atto autenticato nelle firme dal notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo in data 15.3.2004, repertorio n.102.904 e in data 16.3.2004, repertorio n.102.907, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 27.3.2004 ai nn.9015/6813, dai sigg.

per diritti di comproprietà pari ad un terzo, cui sono pervenuti in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione del pignoramento (successione legittima in morte di apertasi in data 5 luglio 1986, giusta denuncia di successione registrata a Roma in data 5.1.1987 al n.12 vol.11512, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 19.5.2009 ai nn.13757/9736;

- per acquisto fattone con l'atto autentificato nelle firme dal notaio Stanislao Amato in data 15.3.2004, repertorio n. 102.904 e in data 16.3.2004, repertorio n. 102.907, sopra citato, dai sigg.

per diritti di comproprietà pari ad un terzo, cui sono pervenuti in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione del pignoramento (in parte, diritti di comproprietà pari a ventiquattro centovesimesimi, in forza di successione testamentaria in morte di apertasi in data 18 giugno 1962, giusta testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Luigi Goffredo, già di Cosenza, in data 15.10.1962, repertorio n.122.199 e relativa denuncia di successione registrata a Cosenza in data 16.10.1962 al n.149 vol.228 e in parte, diritti di comproprietà pari a sedici centovesimesimi, per acquisto fattone con atto a rogito notaio Luigi Goffredo in data 10.1.1968, repertorio n.170.062, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 23.5.1969 ai nn.8975/136112) e

- in forza di atto di permuta autentificato nelle firme dal notaio Stanislao Amato in data 15.3.2004, repertorio n.102.904 e in data 16.3.2004, repertorio n.102.907, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 27.3.2004 ai nn.9016/6814, dal sig.

per diritti di comproprietà pari ad un terzo,

cui sono pervenuti in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione del pignoramento (in parte, diritti di comproprietà pari a ventiquattro centovesimesimi, per acquisto fattone con atto a rogito notaio Luigi Goffredo in data 31.12.1951, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 31.1.1952 ai nn. 914/11960 e in parte, diritti di comproprietà pari a sedici centovesimesimi, per acquisto fattone con l'atto a rogito notaio Luigi Goffredo in data 10.1.1968, repertorio n. 170.062, sopra citato);

b) quanto al quoziente di terreno individuato in catasto con la particella 1183 del foglio 15, per acquisto fattone con atto a rogito notaio Stanislao Amato in data 2.5.2005, repertorio

n.106.601, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 26.5.2005 ai nn. 19978/10130, dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con sede in Roma, Demanio dello Stato, cui è pervenuto in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione del pignoramento.

5. Quesito 2 – predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

Ancora nella Certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale il Notaio dott. Stanislao Amato attesta che nel ventennio in esame l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria di euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila virgola zero zero) a favore di **Banca Carime Società per Azioni**, con sede in Cosenza e contro

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di

Cosenza in data 4.12.2009 ai nn. 38857/7123;

- pignoramento a favore di

e contro

trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.11.2011 ai nn. 31547/22869.

L'immobile oggetto del pignoramento è attualmente individuato con i seguenti dati censuari: foglio 15, particella 121, subalterno 12, Via Ugo Spirito snc, piano T, interno 1, Z.C. 2, Categ. C/1, Cl.10, mq 164, R.C. Euro 6.327,01, in ditta a

proprietaria per 1/1.

6. Quesito 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;

Non avendo riscontrato nei fascicoli forniti dalla Cancelleria nessuna mappa censuaria, indispensabile per la corretta identificazione del bene, ho effettuato in data 31/07/2013 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali una visura per immobili richiedendo la stampa: 1) dell'estratto di mappa in scala 1:2.000; 2) della dimostrazione grafica dei subalterni in scala 1:500; 3) degli elaborati planimetrici in scala 1:500 relativi

all'accatastamento dell'intero immobile di cui fa parte l'u.i. pignorata; 4) la planimetria dell'immobile pignorato in scala 1:200 (*Allegato 3*).

Dall'esame della documentazione suddetta si accerta la corrispondenza tra i dati riportati in essa e quelli riportati nei fascicoli di causa.

Trattandosi di beni riportati nel N.C.E.U. (edifici) si relazionerà più scrupolosamente della destinazione urbanistica del lotto nella risposta al successivo quesito 7.

Sono stati infatti richiesti, in data 7/08/2013, all'Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio – Ufficio Edilizia Urbana del comune di Cosenza, copia degli elaborati di progetto e dei relativi permessi autorizzativi rilasciati per la realizzazione dell'immobile (*Allegato 6*).

7. Quesito 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;*

a) descrizione dell'immobile

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di **Cosenza**, località zona Sud di Via Popilia, lungo **Via Ugo Spirito snc**, al **piano Terra** di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica, giuntati simicamente, con pianta a forma di L, organizzati in un corpo centrale e da altri due disposti in aderenza ai lati opposti della L; ciascuno degli edifici è composto da piano seminterrato, piano terra, sei piani f.t. e copertura a tetto ed è servito da una propria scala condominiale interna.

L'u.i. in oggetto, corrispondente all'int. 1, occupa l'intero piano terra del corpo di fabbrica più lontano percorrendo via U. Spirito, in direzione Nord.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di Cosenza (CS) al foglio 15, p.lla 121, sub 12, cat. C/1, cl.10, via Ugo Spirito snc, piano T, interno 1, Z.C.2, consistenza mq 164, R.C. Euro 6.237,01.

In particolare, l'u.i. è costituita da un unico ampio locale (*Allegato 12*), in pianta a forma di L, dotata di n°1 servizio igienico suddiviso in bagno e antibagno della superficie di mq $[(1,33 \times 2,37) - (0,40 \times 0,28) + (1,56 \times 2,37)] = \mathbf{mq\ 6,74}$, come meglio riportato nell'allegata planimetria in scala 1:100 rilevata in fase di sopralluogo; la **Superficie Utile Complessiva (superficie calpestabile)** è di

mq164,34; la **Superficie Lorda (superficie commerciale)** è di **mq185,05**; l'**altezza utile** della maggior parte della superficie del locale è di **m 3,50**; altezza utile bagno m 2,87; altezza utile antibagno m 3,15; altezza utile locale antistante i servizi igienici m 3,38, con una superficie in pianta di mq $(2,82 \times 3,57) = 10,07$ mq; **volume totale complessivo dell'unità immobiliare mc 584,50** circa.

Durante il sopralluogo, sono state riscontrate lievi difformità, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e nei grafici di progetto, quali alcune divisioni interne dello spessore di cm 10, realizzate in cartongesso con altezza di m 2,40, oltre ad una divisione con altezza dal pavimento al soffitto ($H=3,50$ m) ed una ulteriore divisione con pareti vetrate trasparenti, della lunghezza di m 5,00 ed altezza di m.3,10 realizzate per motivi di organizzazione delle attività lavorative all'interno del locale. Dette pareti sono classificabili nella tipologia delle opere di tipo amovibile e quindi **non sono da considerare opere eseguite in difformità al progetto approvato**.

Si rileva anche l'apertura di un vano porta delle dimensioni di m (0,83 x 2,18), priva di infisso che mette in comunicazione diretta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'unità immobiliare adiacente sul lato Sud di altra proprietà (particella 121, Sub. 113).

L'unità immobiliare **confina a Sud**, dalla parte del giunto tecnico, con **proprietà** e sugli altri lati con **vano ascensore e scala condominiale e restante proprietà condominiale e strada**.

Il locale presenta le caratteristiche peculiari idonee alla destinazione per **attività commerciale** in conformità all'ipotesi progettuale; è dotato di n°4 accessi con saracinesche metalliche di cui tre delle dimensioni di m (3,50x2,70) ed una di m (2,50x2,70); gli infissi sono in profilati Anticorodal elettrocolorati con vetrate; rivestimenti del bagno in piastrelle maiolicate delle dimensioni cm 20x20 per un'altezza di m 2,00; pavimenti dei bagni e dell'intero locale in piastrelle di monocotture dimensioni cm 45x45; pavimenti antistante marciapiede in piastrelle di clinker antigelivo e antiscivolo.

Impianto elettrico e telefonico realizzato sottotraccia con tubi di materiale plastico e apparecchi da incasso della Bticino modello magic; impianto igienico-sanitario realizzato con tubazioni in polipropilene per gli scarichi e per il carico per acqua fredda, pezzi igienici (lavabo e vaso igienico) in vetrochina; porte servizi igienici in legno tamburato con pannelli color noce delle dimensioni di cm 70x210.

Il complesso edilizio è stato realizzato con strutture portanti (travi e pilastri) in cemento armato, con fondazioni costituite da travi rovesce; solai dei piani con struttura mista in laterizi e cemento armato; tamponatura delle pareti esterne e dei vani scala a doppio tramezzo di mattoni forati con interposto pannello isolante e blocchi in laterizio ad alta coibenza; pareti divisorie interne in mattoni forati da cm 8; intonaci interni del tipo civile liscio premiscelati; intonaci esterni del tipo premiscelati con intonaco a base di cemento a superficie fratazzata trattata con tonachino colorato

ai silicati; limitatamente alle porzioni di pareti che interessano le rientranze dei balconi è stata utilizzata una tinta denominata Pietra di Mendicino, per le rimanenti pareti la tinta è colore terra di Siena, in pittura lavabile per le pareti interne. I parapetti dei balconi sono stati realizzati in parte in calcestruzzo intonacato e in parte con ringhiera in profilati metallici e pannelli di plexiglass, con sottostante veletta in calcestruzzo intonacata per un'altezza di cm 30; nella parte sovrastante i parapetti è posto un profilato di protezione in alluminio; le soglie di finestre e balconi, infissi dei locali commerciali sono stati realizzati in pietra serena dello spessore di cm 3; la copertura dei fabbricati è stata realizzata con pannelli monolitici a sandwich coibentati con manto esterno in lamiera grecata preverniciata, gronde e pluviali in lamiera colore testa di moro; infissi esterni realizzati in legno lamellare di iroko, protetti con persiane avvolgibili in plastica pesante di colore grigio cemento; impianti termici del tipo autonomi con caldaie murali con relative canne fumarie tipo shunt in acciaio inox, poste tutte sui terrazzi in apposite nicchie che ne evitano la vista dall'esterno; il fabbricato è dotato di antenne per la ricezione TV terrestre centralizzate e poste in appositi alloggiamenti sul tetto in corrispondenza di ogni vano scala.

L'intera zona è servita dalla rete idrica e fognante municipale alla quale il complesso edilizio è regolarmente allacciato con canalizzazioni in tubi di pvc, pozzetti in calcestruzzo cementizio e chiusini in ghisa per le fogne nere, con tubazioni in polietilene per gli allacciamenti idrici.

L'area esterna condominiale comprende spazi sistemati a verde con aiuole, siepi, alberi ed elementi di arredo urbano, con pavimentazione della strade e dei parcheggi interni in tappetino bituminoso, muretti di contenimento e cordoletti di delimitazione in calcestruzzo a faccia vista.

b) Caratteristiche della zona

L'area su cui sorge la costruzione è posta nella parte Sud della Via Popilia, là dove in passato operava la “ ” e dove, fino a qualche anno addietro, insisteva un deposito di autodemolizione.

L'area è ubicata nelle vicinanze di una zona centralissima, completamente urbanizzata con la presenza di scuole di ogni ordine e grado, attività e centri commerciali, negozi al dettaglio, farmacie, alberghi, ristoranti e strutture ricettive, uffici pubblici e privati ed è servita dalle linee di trasporto urbano.

Molto ben collegata, anche a piedi, con il centro urbano della città, nonché con la stazione ferroviaria, l'autostazione degli autobus, l'autostrada A3, la superstrada a scorrimento veloce San Giovanni – Crotona, la superstrada SS 18 Tirrena inferiore, oltre che ben collegata con il resto della città e zone adiacenti per la vicinanza al Viale Parco.

8. *Quesito 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'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Si precisa che la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento.

9. *Quesito 6* – proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Poiché si è accertata la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta negli atti del pignoramento non occorre procedere ad alcuna variazione o correzione per l'aggiornamento del Catasto.

Le pareti divisorie accertate in fase di sopralluogo sono da ritenersi opere non fisse (in cartongesso) e quindi provvisorie per la natura dei materiali usati e non necessitano, quindi, di variazioni catastali.

10. *Quesito 7* – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il lotto di terreno interessato, originariamente identificato al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al Foglio n°15, particelle nrr.117 – 184 – 188 – 546 ed al N.C.E.U. al Foglio n°15 del Comune di Cosenza, particella n°121, in Ditta:

nella **Variante Generale al PRG** risulta essere destinata a **ZTO B4**:

“Aree intensive, edificate e di completamento...”.

Gli Art.13 e 14 delle N.T.A., al comma 1, prevedono che all'attuazione del PRG si provvede mediante **Programmi Unitari di Riqualificazione (P.U.R)** da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo.

L'Amministrazione Comunale di Cosenza con **Delibera di G.M. n°551 del 30/11/2000** ha approvato il Programma Unitario di Riqualificazione presentato dalla ditta

per l'intera area d'intervento di mq 4.285.

Successivamente, a seguito di istanza inoltrata al Comune di Cosenza in data 26/02/2003, con Prot. n°8842, dall'Ing. _____ nella qualità di

Presidente del Consorzio corrente in Via A.Fares,
n°80, 88100 Catanzaro, Partita IVA diretta ad ottenere il Permesso Edilizio per
eseguire i lavori di costruzione di un edificio di edilizia residenziale agevolata e negozi in Via Popilia
- Via U. Spirito sul lotto di terreno sopra individuato, l'Amm./ne Comunale di Cosenza, in data
28/06/2005, ha rilasciato **Permesso di Attività Edilizia n°86** per l'esecuzione dei lavori di cui
all'istanza.

Il Permesso di Attività Edilizia di cui sopra ha ottenuto parere favorevole sotto l'osservanza delle
seguenti “*Condizioni Speciali*”: “Vista l'istruttoria e la documentazione allegata, considerato che la
proposta progettuale prevede l'utilizzo di un volume derivante da un intervento di demolizione e
ricostruzione su alcune particelle nonché il volume derivante dall'applicazione dell'indice minimo di
3 mc/mq calcolato sulle restanti particelle libere, considerato che l'intervento prevede la
riqualificazione dell'intero comparto su cui attualmente insistono edifici di scarsa qualità
architettonica nonché attività artigianali e produttive inquinanti non più compatibili con la
destinazione urbanistica della zona ...”.

L'intervento edilizio, proposto dal ed approvato con
Permesso di Attività Edilizia n°86, prevede la “Costruzione di un edificio di edilizia residenziale
agevolata e negozi relativi al programma unitario di Riqualificazione - P.U.R. – in Via Popilia – Via
Ugo Spirito, progettato dall'Arch.

Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato, costituito da tre corpi di fabbrica, con forma
planimetrica ad “L”, con uno sviluppo verticale di n°6 piani fuori terra destinati a residenza
comprendenti n°48 alloggi di edilizia agevolata **oltre al piano terra interamente destinato ad
attività commerciali ed uffici** e al piano seminterrato destinato a garage ai sensi dell'Art.32 delle
N:T.A. che prescrive di realizzare un mq ogni 10 mc di costruzione da destinare a parcheggi privati..
L'intervento progettuale interessa un'area coperta (al Piano Terra) di mq 1.230 sulla superficie
complessiva di mq 4.285, volume totale di mc 20.740, previa demolizione di vecchie strutture per
mc 17.039.

Il Permesso di Attività Edilizia in parola è stato regolarmente rilasciato a seguito:

- dell'esame dei disegni e degli elaborati tecnici allegati alla domanda;
- alle osservazioni espresse dal Tecnico Istruttore in data 18/11/2004;
- del parere favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento inoltrato in data
10/12/2004;
- del parere favorevole espresso dal Dirigente di Settore in data 13/12/2004;

- dell'attestazione dell'avvenuto Deposito della denuncia delle opere in c.a. all'ufficio del Genio Civile di Cosenza con nota prot. n.4524 del 7/06/2005 – Pratica n.2005/1908 – Classe E;
- del Parere Preventivo di conformità da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cosenza con nota prot. n.3431 del 20/05/2005 – Pratica p.i. n.13555;
- del verbale di atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto ai sensi dell' assegnazione degli allineamenti e quote redatto dall'Ufficio del Piano in data 23/06/2005;
- del parere preventivo da parte dell'Ufficiale Sanitario con nota prot. n.2360 del 20/06/2003;
- dell'atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto ai sensi dell'Art.7 della legge n.10/77, da parte del Consorzio in data 15/06/2005.

11. Quesito 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 al 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;

Per l'intervento edilizio in oggetto, oltre al **Permesso di Attività Edilizia n°86**, si è resa necessaria, prima dell'ultimazione dei lavori, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n°380/01, integrato dal D.Leg.vo n°301 del 27/12/2002, una **Variante in Corso d'Opera** trasmessa a mezzo Attestazione di Deposito **Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A N°545/2008)** con Prot. Gen. N°56068 del 13/11/2008 – Prat. Edilizia PELR7462 – integrazioni Prot. Gen. 58275 del 24/11/08, quale Variante in Corso d'Opera al Permesso Edilizio N°86/05. Con la **Denuncia di Inizio Attività** si comunicava di voler procedere all'esecuzione dei lavori inerenti la sistemazione esterna e lavori interni in variante al permesso n.86/05.

Nella relazione tecnico illustrativa di asseverazione i progettisti Arch.

asseverano che i lavori in variante interessano la distribuzione interna degli alloggi ed una diversa articolazione degli stessi ai vari piani; nel piano interrato destinato ai box garage la modifica della posizione di uno dei locali autoclave e la suddivisione in quattro cantinole del locale di mq 75 posto sul lato Sud-Ovest. Inoltre asseverano che le opere in variante non modificano i parametri definiti dalle N.T.A. della Variante al PRG e che la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati rimangono invariati rispetto al progetto originario.

Per quanto è stato possibile accertare, nella realizzazione delle opere in oggetto, **non sono state riscontrate difformità evidenti sia rispetto al Permesso a Costruire e sia rispetto alla D.I.A.**, pertanto **l'edificio è da ritenersi conforme alle autorizzazioni concesse ed alle Normative in vigore.**

Si evidenzia che nella documentazione presente presso l'Ufficio di Pianificazione e Gestione del Territorio – Sviluppo Locale – Edilizia Urbana del Comune di Cosenza manca il **deposito del Certificato di collaudo finale**, redatto dai progettisti o da un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con la Dichiarazione di Inizio Attività, che la Ditta doveva trasmettere all'Ufficio, in ottemperanza a quanto prescritto dal comma 7 del DPR n°380/2001.

Il C.T.U. ha accertato che per le opere realizzate in virtù del Permesso a Costruire n°86 del 28/06/2005, è **stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 8/11/2010** (vedi copia conforme rilasciata dal comune di Cosenza in data 5 settembre 2013, su richiesta del CTU – *Allegato 7*).

Dal Certificato di Agibilità sopra citato si evince che l'intero immobile ubicato in via Popilia/via U. Spirito di cui ai progetti in premessa, individuato in catasto al foglio di mappa n°15, part. N°121 è dichiarato agibile/abitabile dalla data 8/11/2010 ivi compreso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento catastalmente individuata dal Sub.12.

12. Quesito 9 – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, prevedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato può certamente essere venduto in un unico lotto, ma, disponendo il locale di ben quattro porte di accesso sullo stesso lato prospiciente la strada, è possibile, in subordine, suddividerlo in quattro o due parti autonome, disponendo ognuna delle parti derivate di una o due porte di accesso indipendenti, essendo anche fattibili lavori di realizzazione dei necessari locali da destinare a servizi igienici in ciascuna delle parti derivate.

Nel caso il Giudice dell'Esecuzione ritenesse dover procedere alla suddivisione in più lotti il CTU si rende disponibile alla redazione dei relativi frazionamenti da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Erariale.

*13. Quesito 10 – dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

Dalla documentazione in atti è risultata unica proprietaria la Sig.ra _____ e dal carteggio in possesso non risulta che l'immobile sia stato pignorato **pro quota**.

14. Quesito 11 – accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Si precisa che, al momento del sopralluogo, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (*Allegato 4*), l'intero immobile oggetto di pignoramento risulta occupato da altra attività commerciale denominata _____ che, presumibilmente, svolge la propria attività commerciale anche nei locali posti in adiacenza sul lato Sud dell'u.i. oggetto di perizia, per l'esistenza di un'apertura priva di infisso che mette in comunicazione le due unità immobiliari, come si può evincere anche dall'allegata planimetria rilevata durante il sopralluogo.

La proprietaria dell'immobile pignorato, Sig.ra _____ intervenuta al sopralluogo, ha dichiarato, come riportato nel verbale di sopralluogo del 2 settembre 2013, che l'immobile oggetto di pignoramento è stato dato in Comodato d'uso, nei primi giorni del mese di luglio 2013, e, comunque, dopo la chiusura della propria attività di pubblicità, ad altra Agenzia di Pubblicità denominata _____, impegnandosi a fornire copia del Contratto del Comodato citato.

Ad oggi la Sig.ra _____ non ha fornito nessun documento relativo al Contratto di Comodato con l'Agenzia di Pubblicità _____

Da accertamenti svolti presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza il CTU ha appurato che la Sig.ra _____ in data 1/02/2010 ha stipulato con se stessa, nella qualità di Amministratore dell’Agenzia di _____ di cui alla Partita IVA _____ un Contratto di Comodato d’Uso Gratuito del locale oggetto di pignoramento, Contratto registrato in data 11/02/2010, al N°1037 – Serie 3. (*Allegato 8*).

La Signora _____ in occasione del sopralluogo del 2 settembre 2013, ha anche riferito di aver chiuso definitivamente la sua Agenzia di Pubblicità, promettendo che avrebbe fornito anche la documentazione relativa alla chiusura della medesima attività.

IL CTU ha richiesto all’Ufficio delle Entrate di Cosenza copia di tutti i contratti stipulati dalla Signora _____ e relativi all’immobile oggetto di pignoramento. A seguito della richiesta l’Ufficio delle Entrate ha fornito Copia conforme dell’unico Contratto di Comodato Gratuito, relativo all’unità immobiliare in oggetto, stipulato dalla Sig.ra _____ e la società _____ nella qualità di comodante e comodatario, quindi con se medesima nella qualità di Amministratore della società.

Ad oggi, quindi, il presunto Contratto di Comodato stipulato tra la Sig.ra _____ e l’Agenzia di Pubblicità _____ nei primi giorni del mese di luglio 2013, così come riferito dalla Sig.ra _____ non risulta ancora registrato all’Ufficio delle Entrate.

E’ stato invece possibile al CTU richiedere notizie, sempre all’Ufficio delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza, relative alla cessazione dell’Attività della Società di _____ esercente l’attività N° _____ “Ideazione di campagne pubblicitarie”.

L’Ufficio delle Entrate su richiesta del CTU ha rilasciato certificazione in data 17/09/2013 (*Allegato 9*) dalla quale si evince che la citata attività è cessata in data 8/07/2013.

Riassumendo, al momento del sopralluogo, l’immobile è occupato dall’Agenzia di Pubblicità _____, ma non è stato possibile ottenere dalla Sig.ra _____ copia del titolo legittimante il possesso o la detenzione.

Ad oggi, non risultando registrati presso l’Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione che riguardano l’immobile opponibili alla procedura esecutiva, non possono stabilirsi date di scadenza, date fissate per il rilascio del bene o se siano pendenti giudizi per la liberazione del bene.

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

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore.

16. Quesito 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Per quanto è stato possibile accertare, non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; vincoli o oneri di natura condominiale; diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

17. Quesito 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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

La valutazione dei beni oggetto di stima è richiesta (ratio aestimationis) per stabilirne il corrispondente valore venale e, dunque, il criterio di stima, rispetto al quale deve essere svolta la valutazione, è riconducibile al valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, richiama fedelmente il concetto economico di prezzo di mercato e rappresenta, infatti, “*il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un bene viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni*”.

La stima dell'unità immobiliare è condotta con il metodo del **(MCA) Market Comparison Approach** (come indicato negli International Valuation Standard) e il **Sistema Generale di Stima**.

La verifica del valore di stima è svolta con il procedimento della stima monoparametrica.

Il **MCA** è un procedimento di stima in uso nei paesi anglosassoni. Si basa su un principio fondamentale per il quale: "*il mercato determina il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha determinato i prezzi degli altri immobili*". Il procedimento si fonda sulla rilevazione dei dati di compravendite recenti di beni immobili simili a quello da valutare siti nella stessa zona. Nell'applicazione di questo procedimento occorre innanzitutto redigere la cosiddetta "**tabella dei dati**" nella quale sono riportati i prezzi di compravendita e le caratteristiche di immobili simili. Successivamente va predisposta la "**tabella di valutazione**" con la quale è svolta la comparazione sulla base dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale p_i di una caratteristica immobiliare x_i esprime la variazione del prezzo totale **P** di un immobile al variare della caratteristica considerata. Nella tabella di valutazione si procede, per ciascun immobile di confronto, alla determinazione del cosiddetto prezzo di mercato "**corretto**" a partire dal prezzo di mercato rilevato.

Il **Sistema Generale di Stima** è una formalizzazione del MCA, per cui i due procedimenti si possono integrare nel processo di valutazione.

Il MCA provvede alla stima dei prezzi marginali delle *caratteristiche stimabili* e il Sistema di Stima si occupa della stima dei prezzi marginali delle *caratteristiche inestimabili*. In pratica si tratta di svolgere la stima esterna dei prezzi marginali stimabili e di introdurre questi prezzi nel sistema di stima, e quindi risolvere il sistema semplificato per i prezzi marginali inestimabili.

Il Procedimento di Stima Monoparametrico opera in presenza di un parametro di stima (m^2 , m^3 , vano, ecc.) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima. Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili per il parametro. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto fra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione.

Descrizione del mercato immobiliare nella zona ove è sito l'immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione è sita alla via Ugo Spirito nel comune di Cosenza. La zona è dotata delle infrastrutture principali. La tipologia immobiliare del campione è costituita da magazzini la cui destinazione prevalente è per attività commerciale e uffici. I contratti sono prevalentemente di compravendita e di affitto e stipulati solitamente con l'ausilio di

un'agenzia immobiliare. La tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato dell'usato. La forma di mercato è riconducibile alla concorrenza monopolistica. Il numero degli scambi nella zona è stato negli anni poco numeroso a motivo della crisi economica in atto.

Per svolgere la stima dell'unità sita nel comune di Cosenza si è proceduto alla rilevazione di un **campione costituito da tre compravendite relative ad immobili allocati nella stessa zona.**

Per assolvere il mandato peritale si è allora proceduto nel rilevare le informazioni utili presso le principali agenzie immobiliari in franchising ed altre ancora) che hanno fornito un campione di unità immobiliari (due offerte immobiliari) di compravendite di immobili di topologia edilizia ed immobiliare simili all'immobile oggetto della valutazione (*Allegato 10*).

Di seguito sono riportate le caratteristiche immobiliari considerate fondanti del prezzo degli immobili rilevati e indispensabili per svolgere l'analisi estimativa del bene in oggetto e si produce la tabella dei dati in cui sono riassunte le caratteristiche immobiliari del campione estimativo considerato e del bene oggetto di stima.

Definizione delle caratteristiche considerate ai fini della stima.

Di seguito sono indicate le caratteristiche prese in considerazione per lo svolgimento dell'analisi estimativa con l'impiego del Market Comparison Approach:

Superficie interna (**SUI**): misurata in metri quadrati come rilevato nel segmento di mercato dell'usato, indica la superficie commerciale dell'immobile, m²;

Servizi (**SER**), indica il numero di servizi igienici presenti nelle unità immobiliari, n°;

Numero di aperture (**NRA**), indica il numero di aperture presenti nelle unità immobiliari, n°;

Prezzo di offerta (**PRZ**), indica il prezzo di offerta degli immobili considerati nell'analisi estimativa, €.

Altre caratteristiche sono importanti per la tipologia immobiliare esaminata quali ad esempio: l'età dell'edificio, il posto auto, gli impianti tecnologici, l'esposizione prevalente, l'accesso, ecc. Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta per queste caratteristiche parità di condizioni.

Tabella 1. Tabella dei dati

Prezzo (PRZ) e caratteristiche	Unità A	Unità B	Immobile da valutare
PRZ €	190.000,00	290.000,00	?
SUI (m2)	136,00	160,00	185,05
SER (n°)	2	1	1
NRA (n°)	2	3	4

Analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche stimabili.

Correzione del prezzo di offerta

Per tenere conto che i prezzi degli immobili rilevati si riferiscono al prezzo di offerta che solitamente varia tra il 10 e il 20% dell'effettivo prezzo di offerta, tali prezzi sono stati ridotti del 15% per non commettere errori di sovrastima

- prezzo dell'unità A

$$P_A = \text{€}190.000,00 - (\text{€}190.000,00 * 0,15) = \text{€}161.500,00;$$

- prezzo dell'unità B

$$P_B = \text{€}290.000,00 - (\text{€}290.000,00 * 0,15) = \text{€}246.500,00.$$

Prezzo marginale della superficie (SUI)

Il prezzo medio delle unità immobiliari oggetto di compravendite è pari:

$$P_{SUI} = \frac{P}{S}$$

dove **P** rappresenta il prezzo dell'unità immobiliare considerata, **S** la superficie commerciale.

Il prezzo medio delle unità rilevate risulta allora:

- prezzo medio dell'unità A

$$P_{SUIA} = \frac{\text{€}161.500,00}{mq136,00} = \frac{\text{€}}{mq} 1.187,50$$

- prezzo medio dell'unità B

$$P_{SUI_B} = \frac{€246.500,00}{mq160,00} = \frac{€}{mq} 1.540,63$$

Il prezzo marginale della superfici può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio, che quindi rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie (Simonotti, 2006).

Il prezzo marginale della variabile superficie è pari allora a:

$$P_{SUI} = \frac{€}{mq} 1.187,50$$

Prezzo marginale servizi

Il prezzo marginale di un servizio è pari a €/n° 5.000,00.

Prezzo marginale numero aperture

Il prezzo marginale è determinato con il Sistema Generale di Stima

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga. I prezzi corretti rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per la caratteristica numero di aperture.. Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

Tabella 2. Tabella di valutazione (€)

Prezzo (PRZ) e caratteristiche	Unità A	Unità B
PRZ	161.500,00	246.500,00
SUI	(185,05-136,00) ·1.187,50= = 58.246,88	(185,05-160,00) ·1.187,50= = 29.746,88
SERV	(1-2) ·5.000,00= -5.000,00	(1-1) ·5.000,00= 0,00
Prezzi corretti	214.746,90	276.246,90

Sistema di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile de quo e il prezzo marginale incognito della caratteristica *numero di aperture* è svolta mediante il Sistema Generale di Stima.

Il sistema di stima si impianta a partire dalla generica funzione di comparazione, per la quale la differenza di prezzo tra due immobili qualunque è funzione delle differenze negli ammontari delle caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto mira a spiegare la differenza tra i prezzi di due immobili attraverso le differenze presentate nelle modalità dei caratteri.

I risultati richiesti si ottengono risolvendo un sistema di equazioni lineari che in termini matriciali si presenta:

$$p = D^{-1} \cdot P,$$

Nel caso specifico il sistema si esplica nella seguente forma:

$$D = \begin{bmatrix} 1 & 2 - 4 \\ 1 & 3 - 4 \end{bmatrix} \quad P = \begin{bmatrix} \text{€}214.746,90 \\ \text{€}276.246,30 \end{bmatrix} \quad p = \begin{bmatrix} V_{\text{Stima}} \\ p_{\text{numero aperture}} \end{bmatrix}$$

La soluzione del sistema conduce ai seguenti risultati:

$$- V_{\text{Stima}} = \text{€} 337.746,90,$$

$$- p_{\text{numero aperture}} = \text{€}/n^{\circ} 61.500,00$$

Il valore di stima dell'appartamento de quo è pari a € 340.000,00.

Verifica

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la stima monoparametrica riferita alla superficie commerciale e alla quotazione suggerita per la zona in cui è allocato l'immobile oggetto di stima.

L'immobile oggetto di stima presenta una superficie commerciale pari a mq 185,05, la quotazione suggerita dall'OMI per la zona in questione (Periferica/PERIFERICA EST- VIA POPILIA, REGGIO CALABRIA) è pari a €/mq 1.700,00 (*Allegato 11*).

Il valore di stima dell'immobile de quo è pari a:

$$V_{\text{Stima}} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 1.700,00 \cdot \text{mq}185,05 = \text{€}314.585,00$$

L'errore percentuale tra il valore rassegnato con la proceduta del MCA e del Sistema Generale di Stima e il valore di stima rassegnato in fase di verifica è **pari al 7%**, in linea con quanto suggerito dalla letteratura estimativa.

18. Quesito 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.

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

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di **Cosenza**, località zona Sud di Via Popilia, lungo **Via Ugo Spirito snc**, al **piano Terra** di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica, con pianta planimetrica a forma di L, organizzati in un corpo centrale e da altri due disposti in aderenza ai lati opposti della L; ciascuno degli edifici è composto da piano seminterrato, piano terra, sei piani f.t. e copertura a tetto ed è servito da una propria scala condominiale interna.

L'u.i. in oggetto, corrispondente all'int. 1, occupa l'intero piano terra del corpo di fabbrica più lontano percorrendo via U. Spirito, in direzione Nord.

L'u.i. è costituita da un unico ampio locale in pianta a forma di L, dotata di servizio igienico suddiviso in bagno e antibagno della superficie di mq $[(1,33 \times 2,37) - (0,40 \times 0,28) + (1,56 \times 2,37)] =$ mq 6,74, come meglio riportato nell'allegata planimetria in scala 1:100 rilevata in fase di sopralluogo; la superficie utile complessiva (superficie calpestabile) è di **mq 164,34**; la superficie lorda (superficie commerciale) è di **mq 185,05**; l'altezza utile della maggior parte della superficie del locale è di m 3,50; altezza utile bagno m 2,87; altezza utile antibagno m 3,15; altezza utile locale antistante i servizi igienici m.3,38, con una superficie di mq $(2,82 \times 3,57) = 10,07$ mq; volume totale complessivo dell'unità immobiliare mc 584,50 circa.

L'unità immobiliare **confina a Sud**, dalla parte del giunto tecnico, con **proprietà** e sugli altri lati con **vano ascensore e scala condominiale e restante proprietà condominiale e strada**.

Il locale presenta le caratteristiche peculiari idonee alla destinazione per **attività commerciale** in conformità all'ipotesi progettuale.

La sua identificazione catastale coincidente con quella risultante dal pignoramento è la seguente: **un'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di Cosenza (CS) al foglio 15, p.lla 121, sub 12, via Ugo Spirito snc, piano T, interno 1, Z.C. 2, Categ. C/1, Cl. 10, Mq.164 R.C. Euro 6.237,01.**

Non esistono limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sul bene pignorato. Come ampiamente descritto nelle risposte ai quesiti nrr.11 – 12 – e 13, sull'immobile insiste:

a) **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo di Euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila virgola zero zero) a favore di **Banca Carime Società per Azioni**, con sede in Cosenza e contro

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in

data 4.12.2009 ai nn. 38857/7123;

b) **pignoramento** a favore di

e contro

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di

Cosenza in data 21.11.2011 ai nn.31547/22869, proprietaria per 1/1.

Tabella 5 – Quadro riassuntivo

Dati	Descrizione
Quota eseguita	1/1
Identificazione catastale	N.C.E.U. del comune di Cosenza (CS) al foglio 15, p.lla 121, sub 12, via Ugo Spirito snc, piano T, interno 1, Z.C. 2, Categ. C/1, Cl. 10, mq 164, R.C. Euro 6.327,01.
Valore attribuito	€ 340.000,00

19. Conclusioni

In conclusione il **CTU stima il valore dell'immobile oggetto di pignoramento in €340.000,00** e rimanda per la risposta ai singoli quesiti posti ai paragrafi 4-5-6-7-8-9-10-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19.

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico.

Cosenza 30 Settembre 2013



Ing. Giuseppe Salvo



Vista esterna - Porta accesso



Vista esterna - Porta accesso



Vista esterna – Porta accesso



Vista esterna – Porte accesso

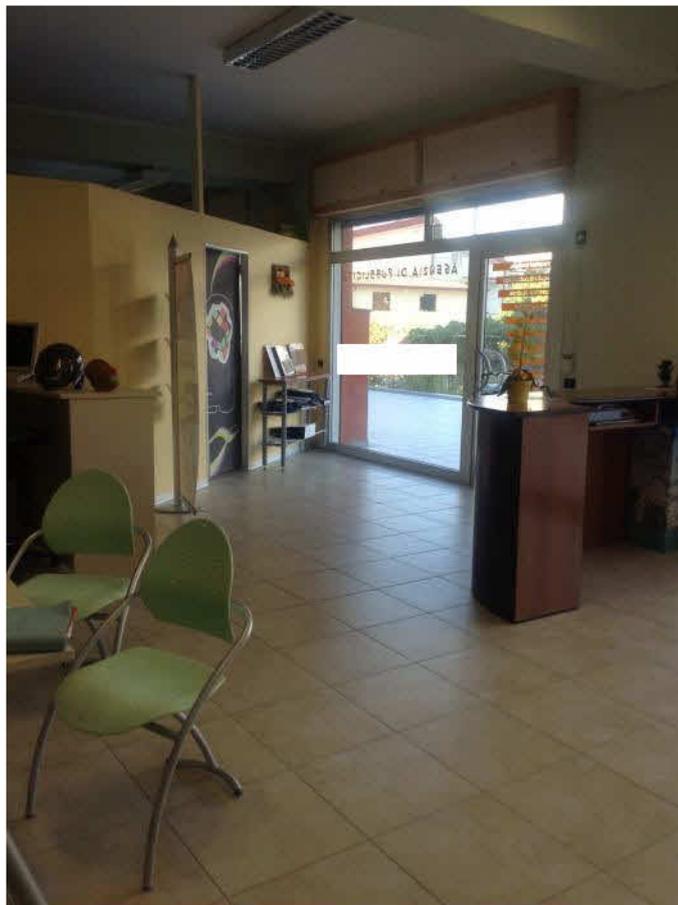


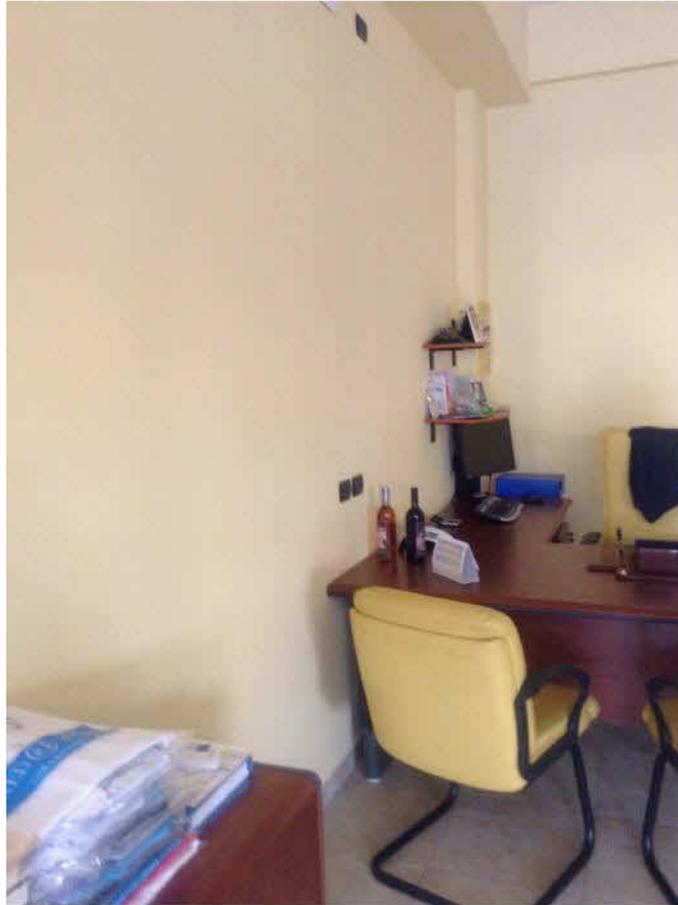
Vista interno





Vista interno





Vista interno





Vista interno





Vista interno





Vista interno





Vista interno





Vista interno - Bagno





Vista interna – Bagno- antibagno



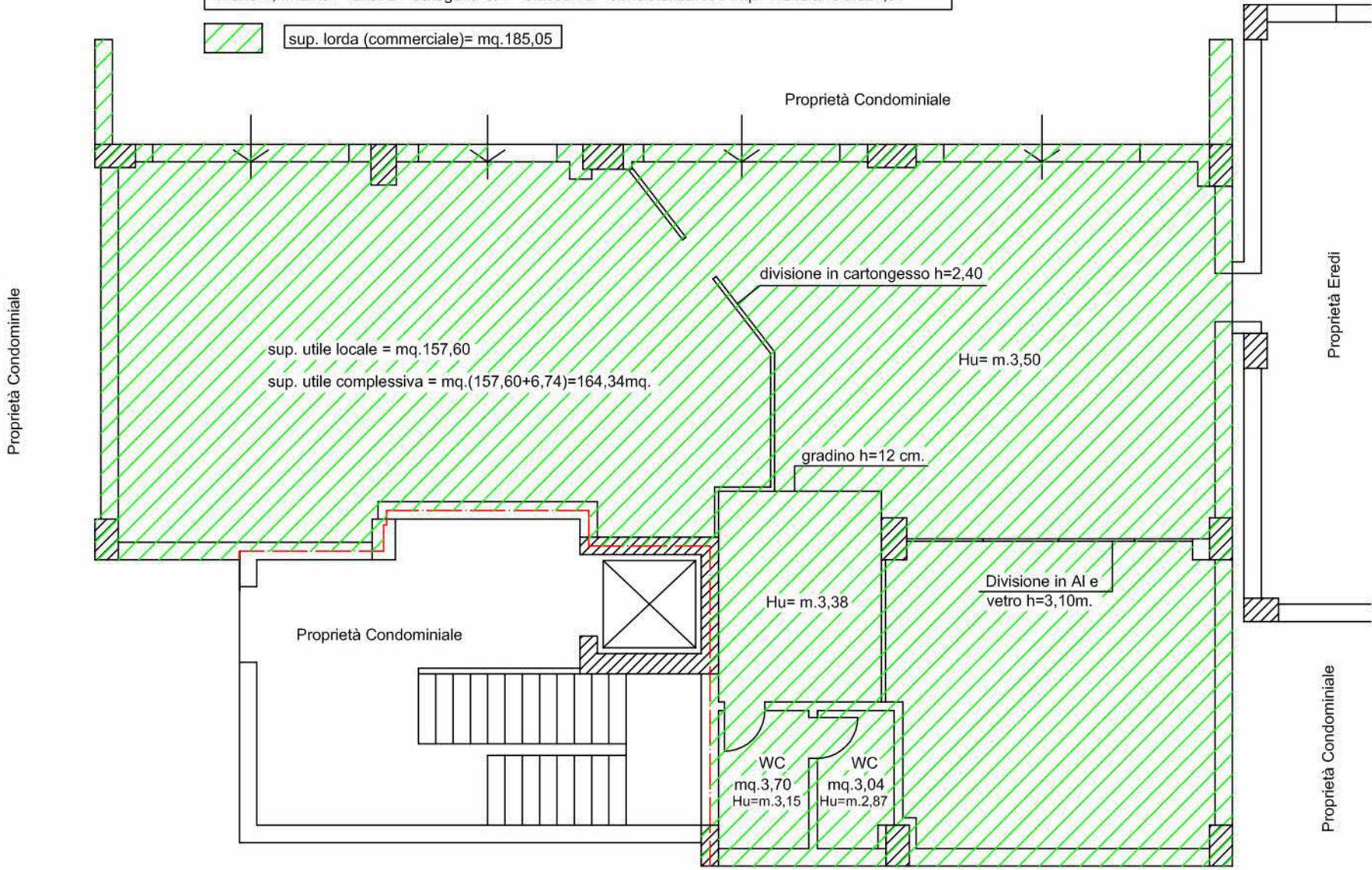


Vista interna - Bagno - antibagno



Dati Catastali: Comune di Cosenza - Foglio 15 - Particella 121 - Subalterno 12 - Via Ugo Spirito snc. - Piano T, Interno1 - Z.C. 2 - Categoria C/1 - Classe 10 - Consistenza 164 mq. - Rendita € 6.327,01

sup. lorda (commerciale)= mq.185,05



PIANTA PIANO TERRA (Rilevata)
Scala 1:100

Proprietà Condominiale

Foglio riassuntivo

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di **Cosenza**, località zona Sud di Via Popilia, lungo **Via Ugo Spirito snc**, al piano **Terra** di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica, con pianta planimetrica a forma di L, organizzati in un corpo centrale e da altri due disposti in aderenza ai lati opposti della L; ciascuno degli edifici è composto da piano seminterrato, piano terra, sei piani f.t. e copertura a tetto ed è servito da una propria scala condominiale interna.

L'u.i. in oggetto, corrispondente all'int. 1, occupa l'intero piano terra del corpo di fabbrica più lontano percorrendo via U. Spirito, in direzione Nord.

L'u.i. è costituita da un unico ampio locale in pianta a forma di L, dotata di servizio igienico suddiviso in bagno e antibagno della superficie di mq $[(1,33 \times 2,37) - (0,40 \times 0,28) + (1,56 \times 2,37)] =$ mq 6,74, come meglio riportato nell'allegata planimetria in scala 1:100 rilevata in fase di sopralluogo; la superficie utile complessiva (superficie calpestabile) è di **mq 164,34**; la superficie lorda (superficie commerciale) è di **mq 185,05**; l'altezza utile della maggior parte della superficie del locale è di m 3,50; altezza utile bagno m 2,87; altezza utile antibagno m 3,15; altezza utile locale antistante i servizi igienici m.3,38, con una superficie di mq $(2,82 \times 3,57) = 10,07$ mq; volume totale complessivo dell'unità immobiliare mc 584,50 circa.

L'unità immobiliare **confina a Sud**, dalla parte del giunto tecnico, con **proprietà** e sugli altri lati con **vano ascensore e scala condominiale e restante proprietà condominiale e strada**.

Il locale presenta le caratteristiche peculiari idonee alla destinazione per **attività commerciale** in conformità all'ipotesi progettuale.

La sua identificazione catastale coincidente con quella risultante dal pignoramento è la seguente: **un'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di Cosenza (CS) al foglio 15, p.lla 121, sub 12, via Ugo Spirito snc, piano T, interno 1, Z.C. 2, Categ. C/1, Cl. 10, mq 164 R.C. Euro 6.237,01.**

Non esistono limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sul bene pignorato. Come ampiamente descritto nelle risposte ai quesiti nrr.11 – 12 – e 13, sull'immobile insiste:

a) **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo di Euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila virgola zero zero) a favore di **Banca Carime Società per Azioni**, con sede in Cosenza e contro

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 4.12.2009 ai nn. 38857/7123;

b) **pignoramento** a favore di _____ e contro _____
_____, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.11.2011 ai nn.31547/22869, proprietaria per 1/1.

Tabella 5 – Quadro riassuntivo

Dati	Descrizione
Quota esecutata	1/1
Identificazione catastale	N.C.E.U. del comune di Cosenza (CS) al foglio 15, p.la 121, sub 12, via Ugo Spirito snc, piano T, interno 1, Z.C. 2, Categ. C/1, Cl. 10, mq 164, R.C. Euro 6.327,01.
Valore attribuito	€ 340.000,00



IL CTU

(Ing. Giuseppe Salvo)