

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Giuseppe Greco

Procedura n. 140/2003

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Dipartimento di Procura
Oggi 25 MAR. 2010
IL CANCELLIERE
Giovanni De Stefano

Il C.T.U.

Ing. Francesca Molezzi

Francesca Molezzi



PREMESSA.

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, Dott. Giuseppe Greco, disponeva una consulenza tecnica, per il procedimento civile tra la ADIDAS Italia s.r.l. e il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] C.F. [REDACTED] iscritta al n. 140/2003 del R.E. e mi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'udienza del 26 maggio 2009.

Il Sig. Giudice mi poneva i seguenti quesiti:

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 ed iscrizioni anteriori. Nello specifico la descrizione dovrà contenere i seguenti elementi: ubicazione; caratteri generali e tipologici; estensione; identificazione catastale; confini; natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile; vincoli locativi e situazione di possesso; situazione urbanistica;
2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia;
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. 576, 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. suggerire 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: 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, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Felpeles



la contrada Pasquali, riportato al Catasto Urbano di detto comune al foglio 6, particella 573, sub. 5, Nat. CO; che individueremo da questo momento con la lettera **A**, e risultano così descritti nel Catasto Fabbricati del comune di Mendicino:

FOGLIO	PARTICELLA	Sub	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
6	573	5	A/2	2	8 vani
6	576	1			
6	576	5			

e per diritti pari ad 1/4 di proprietà in:

- **appartamento** sito in comune di Castrolibero, provincia di Cosenza, alla località Rusoli o Andreotta-Cutugni, riportato al Catasto Urbano di detto comune al foglio 10, particella 546, sub. 4, Nat. A, interno 4, piano 1;
- **garage** sito in comune di Castrolibero, provincia di Cosenza, alla località Rusoli o Andreotta-Cutugni, riportato al Catasto Urbano di detto comune al foglio 10, particella 546, sub. 17, Nat. G, interno G/4, piano S;
- **cantina** sita in comune di Castrolibero, provincia di Cosenza, alla località Rusoli o Andreotta-Cutugni, riportato al Catasto Urbano di detto comune al foglio 10, particella 546, sub. 10, Nat. CN, interno 10, piano 3.

che individueremo da questo momento con la lettera **B**, e risultano così descritti nel Catasto Fabbricati del comune di Castrolibero:

F. Francesca Molezzi



FOGLIO	PARTICELLA	Sub	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
10	546	4	A/3	2	6 vani
10	546	17	C/6	8	13 m ²
10	546	10	C/2	1	22 m ²

Dalle visure catastali (cfr. allegati), i beni oggetto di pignoramento risultano intestati ai signori:

COMUNE DI MENDICINO, FOGLIO 6 - PARTICELLE 573 sub 5 e 578 sub 1 e 5	
INTESTATARI	DIRITTI E ONERI REALI
	Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con
	Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con

COMUNE DI CASTROLIBERO, FOGLIO 10 - PARTICELLA 546 sub 4, 10 e 17	
INTESTATARI	DIRITTI E ONERI REALI

Gli immobili appartenenti alla lettera A sono situati nel comune di Mendicino e precisamente alla via Galileo Galilei n.6, presso il Condominio Cundari, e constano di un appartamento di circa 238 m², di un garage di circa 28 m² e di una corte privata di circa 235

Francesca Molezzi



m². L'appartamento posto al piano terra di un edificio condominiale è composto da 8 vani con annessa corte privata. Il fabbricato, situato in una zona residenziale della città, fa parte di un complesso di edifici isolati sviluppati su tre livelli, oltre al piano interrato utilizzato per i garage. Costruttivamente si tratta di un organismo edilizio realizzato alla fine degli anni ottanta, con struttura portante in cemento armato e unico collegamento verticale posto al lato dell'androne d'ingresso. L'edificio è privo di ascensore. La palazzina in oggetto esternamente si presenta in buone condizioni (cfr. doc. fotografica allegata).

Gli immobili appartenenti alla lettera **B** sono invece situati nel comune di Castrolibero e precisamente alla località Rusoli o Andreotta-Cutugni, alla via Pietro Nenni n. 13, e fanno parte di un edificio condominiale di tre piani, denominato fabbricato H. Costano di un appartamento di circa 126 m², di un garage di circa 13 m² e di una cantina di circa 22 m². L'appartamento, posto al primo piano, contraddistinto con l'interno 4, è composto da tre vani, cucina, saloncino, bagno, w.c. e disimpegno, confinante con vano scala, proprietà Cafaro e beni condominiali. Il locale garage, posto al piano seminterrato, è contraddistinto con l'interno G4, e confina con corridoio d'accesso, beni di proprietà e beni residui della parte alienante; mentre il locale soffitta, posto al terzo piano, è contraddistinto con il sub. 10, e confina con corridoio d'accesso, beni di proprietà e beni residui della parte alienante (cfr. nota di trascrizione della Conservatoria dei Registri Im-

Verolena



mobiliari allegata).

Dalle ricerche effettuate, si è appreso che il fabbricato H, fa parte di un complesso di edifici isolati sviluppati su tre livelli, costruiti alla fine degli anni ottanta dall'impresa intestata al sig. _____ su un terreno appartenente al comune di Castrolibero che in tale operazione ha ceduto il diritto di superficie per un tempo pari a 99 anni. Costruttivamente si tratta di un organismo edilizio con struttura portante in cemento armato e unico collegamento verticale (privo di ascensore) posto al centro della struttura. La palazzina in oggetto esternamente si presenta in condizioni discrete (cfr. doc. fotografica allegata).

I signori _____ acquistano il diritto di superficie di tali immobili in data 8 gennaio 1988 dal sig.

in riferimento alla convenzione stilata con il comune di Castrolibero in data 23 novembre 1984.

VARIAZIONI TOPONOMASTICHE

Si ritiene opportuno in tale sede evidenziare che le indicazioni toponomastiche presenti all'interno del pignoramento risultano vaghe e imprecise per entrambi gli immobili oggetto di stima. Si forniscono gli indirizzi precisi delle singole proprietà:

- le unità immobiliari contraddistinte dalla lettera **A** sono situate nel comune di Mendicino, alla contrada Pasquali, via Galileo Galilei n.6;
- le unità immobiliari contraddistinte dalla lettera **B** sono situate nel comune di Castrolibero, alla località Rusoli o Andreot-



ta-Cutugni, via Pietro Nenni n. 13.

Quesito n.2:

"Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia".

Dalle ricerche condotte negli uffici tecnici dei comuni di Mendicino e Castrolibero, risulta che entrambi gli immobili sono conformi alla concessione edilizia.

Quesito n.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. 576, 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)".

Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e dal certificato notarile stilato dal notaio dott. Riccardo Scornajenghi, allegato agli atti, si evince che i beni oggetto di pignoramento individuati dalla lettera **A** risultano pervenuti, in regime di comunione legale dei beni, ai coniugi

in ragione di 1/2 ciascuno di proprietà, per atto di compravendita a rogito del notaio C. Viggiani del 2/6/1999 trascritto in data 10/6/1999 al n. 8557 R.S., dalla Società

con sede in Cosenza.

Il terreno edificatorio sul quale insistono gli immobili in esame (ripor-



tato al Catasto Terreni del comune di Mendicino, foglio 6, particella frazionata 306, e particella intera 186) pervenne alla medesima società per atto di compravendita a rogito del notaio F. Posteraro del 16/11/1988 trascritto in data 24/11/1988 al n. 188651 R.P., dai sig.ri

Si rileva che non è stato possibile individuare presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il titolo di provenienza dei succitati sig.ri ma dal certificato notarile risulta che il terreno è loro pervenuto per successione testamentaria di deceduto in data 21/7/1987. Da ispezione effettuata sul nominativo di la provenienza non risulta trovata.

Sempre dal certificato notarile stilato dal notaio dott. Riccardo Scornajenghi, allegato agli atti, si evince che i beni oggetto di pignoramento individuati dalla lettera B risultano pervenuti ai coniugi di 1/2 ciascuno di proprietà, per atto di compravendita a rogito del notaio L. Gissona dell'8/1/1988 trascritto in data 18/1/1988 al n. 168890 R.S., dal sig.

Il terreno sul quale insistono gli immobili in oggetto (riportato al Catasto Terreni del comune di Castrolibero, foglio 10, particelle 436, 372, 375/b, 365, 23/c, 23/b, 371 e 221/b) pervenne al sig.

per atto di concessione di diritto di superficie a rogito del notaio L. Gissona del 23/11/1984 trascritto in data 22/5/1985 al n. 110660 R.P., dal comune di Castrolibero.

Posteraro



Dalle ricerche condotte si evince inoltre che nell'ultimo ventennio gli immobili in oggetto risultano iscritti nel registro della Conservatoria con le seguenti certificazioni ipotecarie:

1. ipoteca volontaria iscritta in data 3 giugno 1985 al n. 6647 R.S. a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania contro il sig. _____, per il diritto di superficie su area di mq. 12.160 con entro stanti otto corpi di fabbrica in Castrolibero alla località Andreotta-Cutugni, per L. 6.336.000.000 a garanzia di L. 2.112.000.000, della durata di 15 anni. A margine di detta ipoteca risultano i seguenti annotamenti:

- in data 23/9/1985 nn. 18380/6755: erog. parziale;
- in data 3/2/1986 nn. 2704/7251: erog. parziale;
- in data 14/4/1986 nn. 7412/7604: erog. parziale;
- in data 20/1/1988 nn. 1515/10112: erogazione;
- in data 20/1/1988 nn. 1516/10113: frazionamento di mutuo su appartamento al piano primo, int. 4 e garage int. G4 del Corpo H, quota mutuo di L. 44.000.000 per quota ipoteca di L. 132.000.000.

2. ipoteca volontaria iscritta in data 13 maggio 1999 al n. 1793 R.S. a favore del Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli, contro la Società _____ con sede in Cosenza, debitore non datore il sig.

_____ ed il sig. _____ sugli immobili siti in Mendicino per L. 240.000.000 a garanzia di L.



120.000.000 della durata di 15 anni;

3. ipoteca legale iscritta in data 7 novembre 2002 al n. 3056 R.P. a favore della E.TR. S.p.a. con sede in Cosenza, contro il sig. _____ per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà, gravante sugli immobili siti in Mendicino e in Castrolibero;
4. ipoteca legale iscritta in data 8 novembre 2002 al n. 3092 R.P. a favore della E.TR. S.p.a. con sede in Cosenza, contro il sig. _____ per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà, gravante sugli immobili siti in Mendicino e in Castrolibero;
5. atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - in data 10 ottobre 2003 al n. 18739 R.P. a favore di _____ con sede in Monza, contro il sig. _____ per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà sugli immobili siti in Mendicino e per diritti pari a $\frac{1}{4}$ di proprietà superficaria sugli immobili siti in Castrolibero.

Quesito n.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”.

Criteri di stima

I valori di stima prodotti nella presente nota sono da intendersi “valori venali” e cioè, come definito dall'art. 726 del Codice Civile, l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se immesso in commercio. Per definire il più probabile



valore di mercato degli immobili in esame, onde giungere ad un equa valutazione che prenda in considerazione tutte le variabili in gioco, si è fatto riferimento alla conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona in trattative di compravendita di libero mercato, nonché a stime sintetiche effettuate da agenzie immobiliari, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona e con caratteristiche tecniche comparabili con le unità oggetto di stima. Per rendere più preciso il calcolo si è inoltre fatto riferimento ai valori di mercato divulgati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio, in riferimento al I semestre del 2009 (cfr. allegato).

Inoltre, si è tenuto conto in tale determinazione unitaria dei singoli prezzi di mercato, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, da cui scaturisce poi una valutazione complessiva, per le unità immobiliari in esame, che vengono divise in due differenti lotti.

Stima degli immobili

Per il calcolo dei prezzi di mercato, come già detto, si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativi al I semestre del 2009, che di seguito vengono schematizzati in riferimento ai comuni di Mendicino e di Castrolibero, dove sono ubicati gli immobili in oggetto:



Provincia: Cosenza **Comune: Mendicino** **Fascia: Periferica**
Zona: C da Tivolille, Rosario, Pasquali **Codice di Zona: D1**
Microzona Catastale n.: 1 **Tipologia Prevalente: Abitazioni civili**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
Abitazioni Civili	Normale	700	1050	L
Box	Normale	400	550	L

Provincia: Cosenza **Comune: Castrolibero** **Fascia: Periferica**
Zona: C da Andreotta, Rusoli, Orto Matera, Garofalo **Codice di Zona: D1**
Microzona Catastale n.: 2 **Tipologia Prevalente: Abitazioni civili**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
Abitazioni Civili	Normale	700	1050	L
Box	Normale	400	550	L



Analizzando gli elementi di valutazione a disposizione rinvenuti sul mercato di riferimento della zona, si sono ottenuti i seguenti prezzi unitari medi:

Immobili indicati con la lettera **A**, siti nel comune di Mendicino:

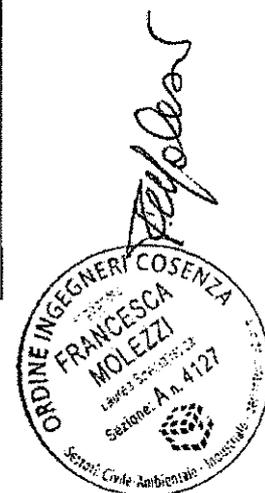
- per la superficie lorda commerciale dell'appartamento abitativo: prezzo unitario medio € 900,00/mq;

2. per la superficie dei balconi: prezzo unitario medio € 450,00/mq;
3. per la superficie della corte di pertinenza: prezzo unitario medio € 30,00/mq;
4. per la superficie del garage: prezzo unitario medio € 500,00/mq.

IMMOBILI SITI IN MENDICINO			
TIPOLOGIA	mq	€ /mq	€
Appartamento	166	900	149.400,00
Balconi	72	450	32.400,00
Corte di pertinenza	235	30	7.050,00
Garage	28	500	14.000,00
TOTALE € 202.850,00			

Immobili indicati con la lettera **B**, siti nel comune di Castrolibero:

1. per la superficie lorda commerciale dell'appartamento abitativo: prezzo unitario ridotto € 560,00/mq;
2. per la superficie dei balconi: prezzo unitario ridotto € 280,00/mq;
3. per la superficie del garage: prezzo unitario ridotto € 320,00/q.
4. per la superficie della cantina: prezzo unitario ridotto € 320,00/q.



IMMOBILI SITI IN CASTROLIBERO			
TIPOLOGIA	mq	€ /mq	€
Appartamento	102	560	57.120,00
Balconi	24	280	6.720,00
Garage	13	320	4.160,00
Cantina	22	320	7.040,00
TOTALE € 75.040,00			

Per la determinazione dei prezzi base degli immobili indicati con la lettera **B**, siti in Castrolibero, si è fatto riferimento ai valori di mercato minimi forniti dall'Agenzia del Territorio, ridotti del 20%, essendo i beni oggetto di pignoramento vincolati ad un diritto di usufrutto (iniziato nel 1984), per un periodo complessivo di 99 anni.

Per la determinazione del prezzo base dei due lotti, in cui è stata riunita la massa complessiva dei beni oggetto di pignoramento si è fatto uso dei prezzi medi di mercato ricavati applicati alle superfici commerciali di ciascun bene immobile, riferito alle cinque diverse tipologie di destinazione d'uso, che compongono i lotti oggetto di valutazione.

Applicando tali valori unitari alle superfici preventivamente determinate, si è ottenuto il valore di mercato complessivo delle due differenti quote.



LOTTO 1	
IMMOBILI SITI IN MENDICINO	
Quota pignorata	½ di € 202.850,00
TOTALE € 101.425,00	

LOTTO 2	
IMMOBILI SITI IN CASTROLIBERO	
Quota pignorata	¼ di € 75.040,00
TOTALE € 18.760,00	

Quesito n.5:

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

Essendo intervenuti in tale procedimento quattro differenti creditori procedenti

, Banca CARIME S.p.a.,

e

per rendere più semplice

l'operazione di divisione delle quote, si suggerisce di provvedere alla vendita in due differenti lotti, all'interno dei quali si riuniscono i seguenti beni:

- **LOTTO 1:** diritti pari ad ½ di proprietà dell'appartamento, del garage e della corte esclusiva siti nel comune di Mendicino, alla Contrada Pasquali, via Galileo Galilei n. 6;
- **LOTTO 2:** diritti pari ad ¼ di proprietà dell'appartamento, del garage e della cantina siti nel comune di Castrolibero, alla contrada Rusoli-Andreotta Cutugni, via Pietro Nenni n. 13.



Quesito n.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”.

Il regime fiscale a cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima è l'imposta di registro.

Quesito n.7:

“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, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati”.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Descrizione beni pignorati

Immobili indicati con la lettera A per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà:

- appartamento (238 m²), corte di pertinenza (235 m²) e garage (28 m²) siti in comune di Mendicino, alla contrada Pasquali, via Galileo Galilei n.6.

Immobili indicati con la lettera B per diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di proprietà:

- appartamento (126 m²), garage (13 m²) e cantina (22 m²), siti in Comune di Castrolibero, alla località Rusoli o Andreotta-Cutugni, via Pietro Nenni n. 13.



Identificazione Catastale

Immobili indicati con la lettera A, censiti nel Catasto Fabbricati del comune di Mendicino:

- appartamento: foglio 6, particella 576, sub. 1, Nat. A;
- corte di pertinenza: foglio 6, particella 573, sub. 5, Nat. CO;
- garage: foglio 6, particella 576, sub. 5, Nat. G;

Immobili indicati con la lettera B, censiti nel Catasto Fabbricati del comune di Castrolibero:

- appartamento: foglio 10, particella 546, sub. 4, Nat. A, interno 4, piano primo;
- garage: foglio 10, particella 546, sub. 17, Nat. G, interno G/4, piano S;
- cantina: foglio 10, particella 546, sub. 10, Nat. CN, interno 10, piano terzo.

Differenze con gli identificativi catastali del pignoramento

Non esistono differenze con gli identificativi del pignoramento. Si mette in evidenza che gli indirizzi degli immobili inseriti nel pignoramento risultano estremamente generici. Si riportano gli indirizzi completi:

- immobili indicati con la lettera A: comune di Mendicino, contrada Pasquali, via Galileo Galilei n.6;
- immobili indicati con la lettera B: comune di Castrolibero, località Rusoli o Andreotta-Cutugni, via Pietro Nenni n. 13.

Vincoli insistenti sui beni pignorati

1. ipoteca volontaria iscritta in data 3 giugno 1985 a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania contro il Sig. _____, per il diritto di superficie su area di mq. 12.160 con entrostanti otto corpi di fabbrica;



in Castrolibero alla località Andreotta-Cutugni, della durata di 15 anni.

A margine di detta ipoteca risulta in data 20/1/1988 il seguente anno-
tamento: frazionamento di mutuo su appartamento al piano primo, int.
4 e garage int. G4 del Corpo H.

2. ipoteca volontaria iscritta in data 13 maggio 1999 a favore del Banco
di Napoli S.p.a. contro la Società _____ debitore non
datore il Sig. _____ ed il Sig. _____ sugli immobili siti in
Mendicino della durata di 15 anni;
3. ipoteca legale iscritta in data 7 novembre 2002 a favore della E.T.R.
S.p.a. di Cosenza contro il sig. _____ per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprie-
tà, gravante sugli immobili siti in Mendicino e in Castrolibero;
4. ipoteca legale iscritta in data 8 novembre 2002 a favore della E.T.R.
S.p.a. di Cosenza, contro il sig. _____ per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di pro-
prietà, gravante sugli immobili siti in Mendicino e in Castrolibero;
5. atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - in da-
ta 10 ottobre 2003 a favore di _____ contro il sig. _____
per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà sugli immobili siti in Mendicino e per
diritti pari a $\frac{1}{4}$ di proprietà superficiale sugli immobili siti in Castrolibero.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di aver esaurito il proprio compi-
to e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento ed in-
tegrazione.



ALLEGATI

- Visure Catastali;
- Planimetrie catastali;
- Visure ipotecarie con annesso note di trascrizione;
- Valori di mercato forniti dall' Agenzia del Territorio;
- Documentazione fotografica, costituita da n° 12 fotogrammi

Cosenza, 18 marzo 2010

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inq. Francesca MOLEZZI



MODULARIO
F. fig. rend. 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (

LIRE
400

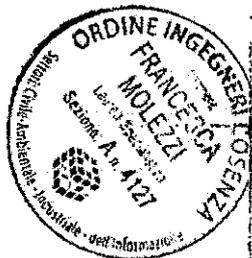
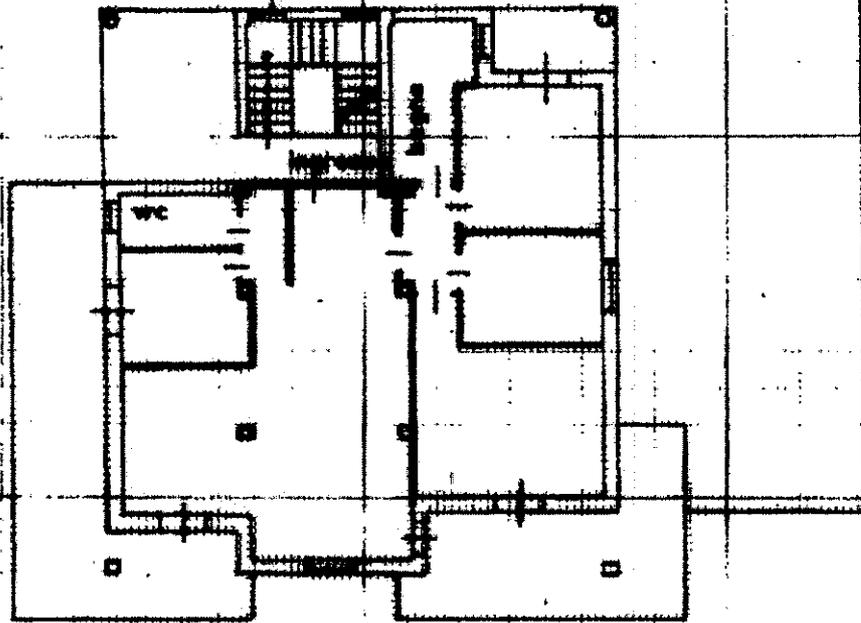
Planimetria di u.l.u. in Comune di MENDICINO via C/DA PASQUALI STRADA A civ. SN

PIANO TERRA

ha 2,75

PIA 573 SUB 6

CORTE ESCLUSIVA MD 235



ORIENTAMENTO



SCALA DI RIF.

Catasto del Fabbricati - Situazione al 14/10/2009 - Comune di MENDICINO (FI25) - < Foglio: 6 Particella: 576 - Subalterno 1 >
CONTRADA PASQUALI, PIAZZA LLA 573 SUB5 CORTE ESCLUSIVA DEL SUBI/576 MQ.235 piano: T;

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 05/03/1997 - Data: 14/10/2009
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4
Identificativi catastali
F. 6

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
F. 210x297 - Fatt. di scala: 1
iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **COSENZA**

RESERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
F. - fog. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

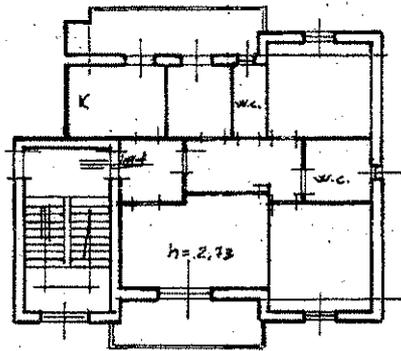
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1985, N. 852)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTROLIBERO Via C/DA CUTUGHI

Ditta:

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

Piano Primo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

CASTROLIBERO(CI08) - < Foglio: 10 Particella: 546 - Subalterno 4 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall' INGEGNERE

Contiene il foglio di planimetria al 14/10/2009 - Situazione al 14/10/2009 - Comune di CASTROLIBERO - Via C/DA CUTUGHI - Particella n. 546 - Subalterno 4

DATA
PROT. N°

Foglio n° 10
Particella n° 546 sub 4

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di COSENZA

DATA 20 GENNAIO, 1987

Firma: _____



Ing. P. P. P.

MODULARIO
F. - ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

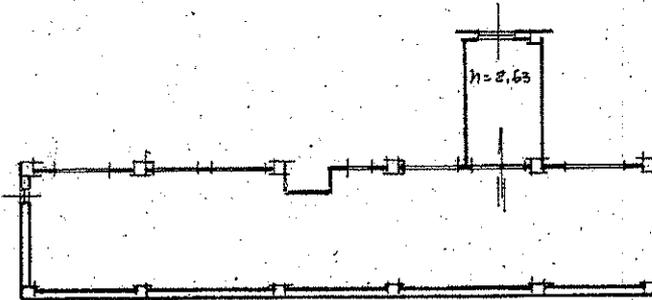
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 658)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTROLIBERO Via SSA CUTUGNI

Ditta COSENZA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

Piano S.1



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

CASTROLIBERO(C108) - < Foglio: 10 Particella: 546 - Subalterno 17 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall' INGEGNERE

Contiene di
DATA
PROT. N°

Foglio n° 10
PARTICELLA n° 546 sub 17

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI

della Provincia di COSENZA

DATA 20 GENNAIO 1987

Firma: [Signature]

Calcolo dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2009
C/STRADA CUTUGNO piano: S1.
Ultima Planimetria in atti



MODULARIO
R. n. p. rend. - 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

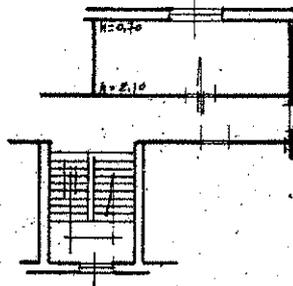
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1976, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATRILIBERO Via DA CUTUGNI

Ditta C. COSENZA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di C. COSENZA

Piano Terzo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Comune di CATRILIBERO (CI 08) - < Foglio: 10 Particella: 546 - Subalterno 10 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall' INGEGNERE

DATA
PROT. N°

Foglio n° 10
Particella n° 546 Sub 10

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di COSENZA
DATA 20 GENNAIO 1987

Firma: [Signature]



[Signature]

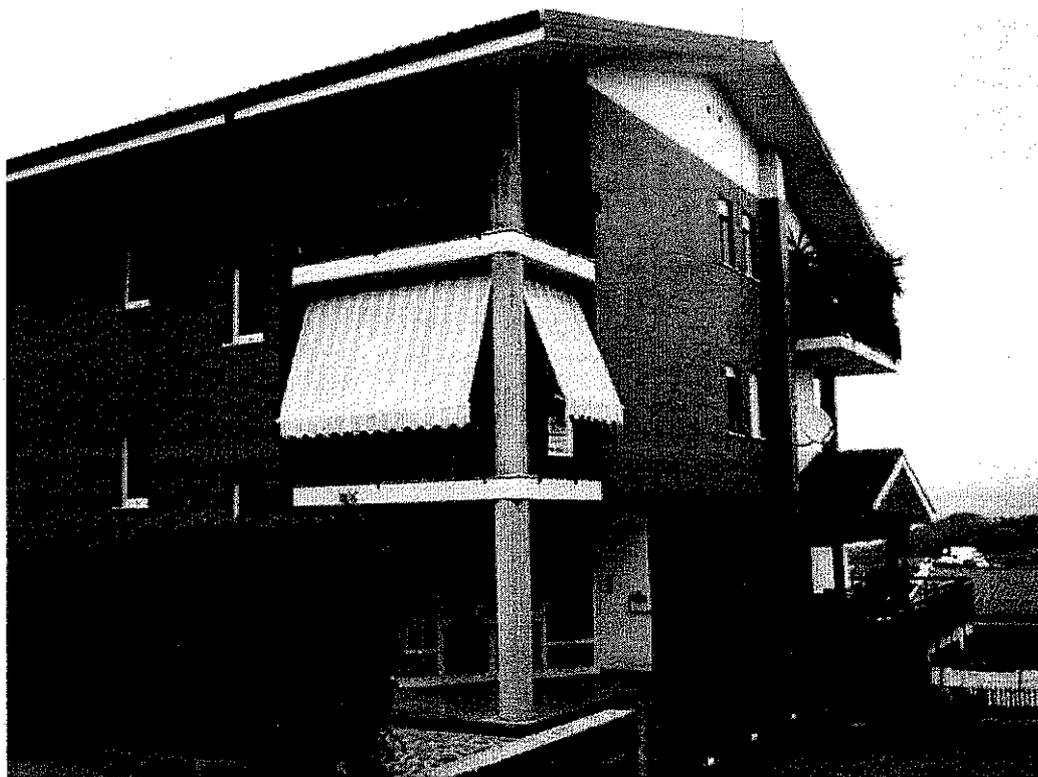


Foto 1: Vista palazzina in cui sono situati gli immobili alla via G. Galilei n.6,
nel comune di Mendicino



Foto 2: vista della via Galileo Galilei, nel comune di Mendicino

INGEGNERIA COSTRUZIONI
FRANZESCO
MOLLETTI
Fupolesse



Foto 3: vista ingresso al garage



Foto 4: vista esterna dell'immobile oggetto di pignoramento





Foto 5: vista balcone immobile oggetto di pignoramento

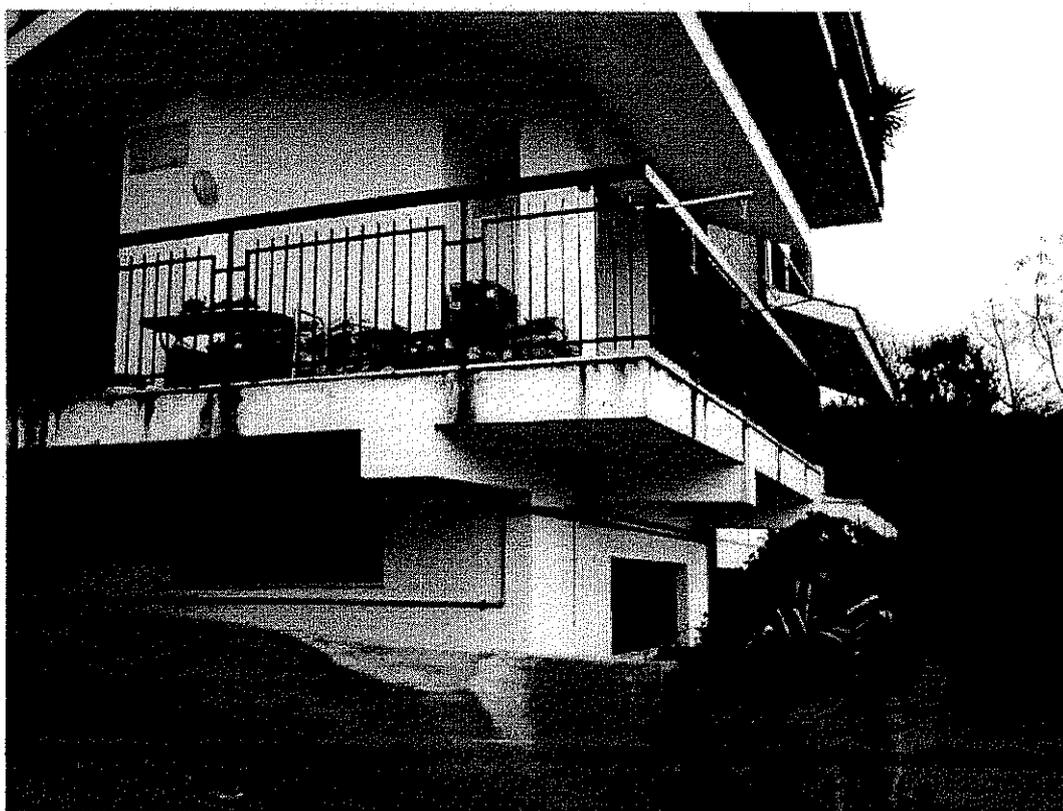


Foto 6: vista porticato esterno

Felice

ORDINE INGEGNERI CO. 025
FRANCESCO
MOLEZZI
Genova 1-1-1979



Foto 7: Vista palazzina in cui sono situati gli immobili in via P.Nenni n.13
nel comune di Castrolibero



Foto 8: vista della via Pietro Nenni, nel comune di Castrolibero

ORDINE INGEGNERI
FRANCESCO
MOLEZZI
N. 4127
F. Molezzi



Foto 9: vista esterna appartamento situato al primo piano



Foto 10: vista ingresso garage

F. Poles
ORDINE INGEGNERI
FRANCESCO
M. G. 1221
1911



Foto 11: vista esterna appartamento oggetto di pignoramento



Foto 12: indicazione palazzina H e numero civico n. 13



Tribunale di Cosenza

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva 228/2010 R.G.E.
(Creditore Procedente) e Sig.

Giudice dell' Esecuzione :Dott.Giuseppe Greco

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUTIVA IMMOBILIARI

Depositato in Cancelleria

0001

02/06/2011
In Cancelleria



Ing. Rosellina Falcone

1. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativamente alla procedura esecutiva n. 228/2010 vertente tra la
e il Sig.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il **04 Agosto 2010**, trascritto presso la CC.RR.II. di Cosenza il **01 Ottobre 2010** al n. **31527 R.G.** ed al n. **21921 R.P.**, la ha richiesto l'espropriazione per i **diritti di proprietà pari ad 1/2**, dei seguenti cespiti appartenenti al Signor

Immobile sito in contrada Pasquali del Comune di Mendicino censito in Catasto Fabbricati al Foglio 6 particella 576 sub 1 categoria A2 Classe 2 consistenza 8 vani rendita 743,70 € intestati a per i diritti di proprietà per ½ e per i diritti di proprietà pari a ½

Corte esclusiva sita in contrada Pasquali del Comune di Mendicino censita in Catasto Fabbricati al Foglio 6 particella 573 sub 5 corte esclusiva del Sub 1 particella 576; intestati a per i diritti di proprietà per ½ e per i diritti di proprietà pari a ½

Immobile sito in contrada Pasquali del Comune di Mendicino censito in Catasto Fabbricati Foglio 6 particella 576 sub 5; Categoria C/6 Classe 1 consistenza 28 mq rendita 70,86 € intestati a per i diritti di proprietà per ½ e per i diritti di proprietà pari a ½

Accedendo a tale richiesta, la SS.VV.II., in data **28 febbraio 2012** ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il **numero 1**, la sottoscritta **Ing. Rosellina Falcone**, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. **4041** dal **27 Gennaio 2005**.



Iter delle operazioni peritali.

La sottoscritta **Ing. Rosellina Falcone**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui **all'art. 567 comma 2 c.p.c.**, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono condotte attraverso due modalità.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi la sottoscritta ha condotto indagini presso:

gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza;
l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino;
l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mendicino;
lo studio del Notaio Carlo Viggiani;
il Tribunale di Cosenza.

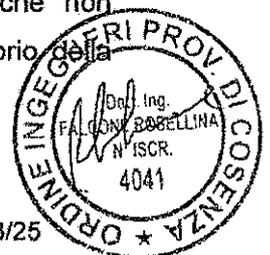
Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti, in data **26 Marzo 2012** alle **ore 15:30** la sottoscritta ha eseguito il primo sopralluogo, con esito positivo, alla presenza della **Signora** e residente in Corigliano Calabro (CS) contrada Torre Voluta 20. Durante il primo sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile destinato a civile abitazione e della corte mentre non è stato possibile visionare l'immobile sito in contrada Pasquali del Comune di Mendicino censito in Catasto Fabbricati al Foglio 6 particella 576 sub 5; Categoria C/6, pertanto in data **29.05.2012**, la sottoscritta ha condotto un secondo sopralluogo.

1.1. Indagini presso enti ed uffici preposti

Le lettere inoltrate alle parti per l'avviso di sopralluogo si allegano alla presente sotto il **numero 2**, mentre le lettere di richiesta presso uffici o enti competenti si allegano sotto il **numero 3**.

Le indagini eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza si sono svolte in più date e precisamente il giorno **15 marzo 2012** e successivamente i giorni **02 e 03 aprile 2012**, al fine di ottenere i necessari documenti e compiere le opportune verifiche; sono stati acquisiti l'estratto di mappa, le visure catastali storiche, le planimetrie catastali nonché l'elenco sintetico delle formalità oltre le note relativamente agli immobili oggetto del pignoramento.

Non è stato fornito l'elaborato planimetrico, nonostante richiesto, poiché non presente in forma meccanizzata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza.



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione rispettivamente sotto il *numero 4* e il *numero 5*.

Il giorno **26 Aprile 2012** la sottoscritta si è recata presso l'ufficio del **Protocollo del Comune di Mendicino** al fine di inoltrare la richiesta, all'Ufficio competente, per l'**accesso agli atti** e il giorno **15 maggio 2012** ha ottenuto il rilascio della documentazione necessaria allo svolgimento della presente relazione.

Il giorno **12 Aprile 2012** la sottoscritta si è recata presso lo **studio del notaio Carlo Viggiani** al fine di ritirare l'**Atto Pubblico di Compravendita** del cespite oggetto di pignoramento, che alla presente si allega sotto il *numero 6*.

1.2. Sopralluoghi

In data **09 marzo 2012** la sottoscritta ha inviato a mezzo posta raccomandata A/R a tutte le parti apposita lettera, con la quale si preannunciava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie, nonché la qualità.

In particolare:

1. con lettera raccomandata A/R n. 14467659012-8 è stato avvisato il sig. (esecutato);
2. con lettera raccomandata A/R n. 14467659013-9 è stato avvisato l'avvocato difensore della (Creditore procedente).

In data **23 Marzo 2012** alle **ore 15:30** la sottoscritta si è recata presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in **Mendicino Contrada Pasquali via G. Galilei 6**, per come indicato nelle lettere raccomandate di avviso inviate alle parti.

Il sopralluogo è iniziato regolarmente con una ricognizione esterna per prendere visione dello stato del fabbricato, dove al piano terra e al piano sottostada sono ubicati gli immobili oggetto del pignoramento. Lo stato esterno del fabbricato è stato ritratto a mezzo di n.2 fotografie scattate dalla sottoscritta di cui alla documentazione fotografica allegata alla presente sotto il *numero 7*

Successivamente la sottoscritta si è recata all'interno dell'immobile dove ha proceduto, alla presenza della **Signora** (nuora dell'esecutato), ad analizzare la qualità delle rifiniture, ad eseguire un rilievo metrico con apposita strumentazione, ed infine ad eseguire n.22 fotografie che raffigurano lo stato dell'immobile, allegate alla presente sotto il *numero 7*. Alle **ore 16:38** la sottoscritta



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

ha concluso le operazioni di sopralluogo riservandosi la possibilità di un successivo accesso per verificare quanto rilevato e per accedere all'immobile posto al piano sottostada poiché la signora _____ dichiarava di non essere al momento in possesso delle chiavi.

Il **giorno 29 Maggio 2012 alle ore 15:30**, previo preavviso a mezzo lettera raccomandata A/R n. 145220039542-1 del 09/05/2012 è stato avvisato il sig.

(esecutato) e con lettera raccomandata A/R n. 14522039540-9 del 09/05/2012 è stato avvisato l'avvocato _____ difensore della

(Creditore precedente), la sottoscritta si è recata nuovamente presso l'immobile oggetto del pignoramento al fine di eseguire il rilievo metrico e fotografico (**allegato numero 7**) del locale garage . Alle operazioni di sopralluogo era presente la **Signora** _____. Alle **ore 16:00** la sottoscritta ha concluso le operazioni di sopralluogo.

I verbali di sopralluogo si allegano alla presente relazione sotto il **numero 8**.



2. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatomi, di seguito sono elencati i quesiti posti dalla **SS.VV.II.** ai quali, la sottoscritta **Ing. Rosellina Falcone**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

2.1. Quesito n.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, delle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

Ubicazione

I beni immobili interessati dal procedimento sono ubicati nel Comune di Mendicino (CS) in contrada Pasquali via G. Galilei n. 6, in zona periferica; si precisa che nelle visure catastali tale strada risulta ancora indicata.



Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui sono ubicati i beni immobili è stato realizzato con concessione edilizia N. 38/93 del 01 ottobre 1993 e Concessione Edilizia in Variante n.22/96 del 25 Luglio 1996 rilasciate dal Comune di Mendicino.



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

L'intero immobile di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate dispone di regolare certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Mendicino in data 09 aprile 1997.

L'edificio è in parte seminterrato, trovandosi fronti stante su due livelli stradali; n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato. Il fabbricato esternamente è in **discrete** condizioni di manutenzione, per come evidente dalle foto allegate (allegato numero 7), che ritraggono i prospetti esterni. L'edificio, con struttura portante in calcestruzzo armato, è rifinito in parte con mattoncini **di colore rosso** e in parte è **intonacato e pitturato** con una tinta di tonalità bianca.

L'accesso all'appartamento avviene mediante un portoncino blindato. All'interno gli ambienti presentano una tinteggiatura in buone condizioni. Nel soggiorno cucina-pranzo è presente un camino. L'appartamento è costituito da tre stanze da letto, due bagni, cucina soggiorno pranzo, corridoio; tre balconi. Gli infissi sono del tipo alluminio con serramenti avvolgibili, le porte sono in legno tamburato color noce, quella della cucina è in legno e vetro. I pavimenti e gli zoccolini sono in gres negli ambienti principali mentre il pavimento della stanza da letto matrimoniale è in parquet. I rivestimenti dei bagni sono in ceramica e da evidenziare che nel bagno principale manca parte del pavimento come evidenziato nella foto allegata (**allegato n.7 -foto n.15**). Durante il sopralluogo è emerso una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale, nella fattispecie è stata demolita la parete divisoria tra l'ambiente cucina e soggiorno (come da planimetria di rilievo allegata sotto il **numero 9**) e quindi nello stesso ambiente sono presenti pavimenti di colore diverso come evidenziato nella foto allegata(**allegato n.7- foto n.6**); nella stanza da letto è stata realizzata una parete per creare una cabina armadio (**allegato n. 7 - foto 11-12-13**). L'appartamento dispone di tutti i principali impianti tecnologici: idrico-sanitario, fognario, elettrico, riscaldamento autonomo, risultanti regolarmente funzionanti.

La corte esclusiva, il cui accesso avviene dall'appartamento, si presenta in uno stato di manutenzione buono.

Il locale garage è composto da un unico vano con due accessi, uno interno al vano scala ed uno carrabile sul lato opposto esterno; entrambi gli accessi sono dotati di porte in metallo. I pavimenti sono in ceramica monocottura e le pareti intonacate con intonaco civile e tinteggiate.



m². L'appartamento posto al piano terra di un edificio condominiale è composto da 8 vani con annessa corte privata. Il fabbricato, situato in una zona residenziale della città, fa parte di un complesso di edifici isolati sviluppati su tre livelli, oltre al piano interrato utilizzato per i garage. Costruttivamente si tratta di un organismo edilizio realizzato alla fine degli anni ottanta, con struttura portante in cemento armato e unico collegamento verticale posto al lato dell'androne d'ingresso. L'edificio è privo di ascensore. La palazzina in oggetto esternamente si presenta in buone condizioni (cfr. doc. fotografica allegata).

Gli immobili appartenenti alla lettera **B** sono invece situati nel comune di Castrolibero e precisamente alla località Rusoli o Andreotta-Cutugni, alla via Pietro Nenni n. 13, e fanno parte di un edificio condominiale di tre piani, denominato fabbricato H. Costano di un appartamento di circa 126 m², di un garage di circa 13 m² e di una cantina di circa 22 m². L'appartamento, posto al primo piano, contraddistinto con l'interno 4, è composto da tre vani, cucina, saloncino, bagno, w.c. e disimpegno, confinante con vano scala, proprietà Cafaro e beni condominiali. Il locale garage, posto al piano seminterrato, è contraddistinto con l'interno G4, e confina con corridoio d'accesso, beni di proprietà e beni residui della parte alienante; mentre il locale soffitta, posto al terzo piano, è contraddistinto con il sub. 10, e confina con corridoio d'accesso, beni di proprietà e beni residui della parte alienante (cfr. nota di trascrizione della Conservatoria dei Registri Im-

Dejola



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

d) identificazione catastale

Le unità immobiliari, per come accertato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e per come si evince dalla documentazione allegata (**allegato n.4**) risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano , con i seguenti dati:

Appartamento: Comune di Mendicino Foglio 6 particella 576 sub 1 categoria A2 Classe 2 consistenza 8 vani rendita 743,70 €, contrada Pasquali Strada A, intestati a

per i diritti di proprietà per ½

e

per i diritti di proprietà pari a ½

Corte esclusiva: Comune di Mendicino censita in catasto fabbricati al Foglio 6 particella 573 sub 5 corte esclusiva del Sub 1 particella 576 consistenza 235 mq ; intestati a

per i diritti di proprietà per ½

e

per i diritti di proprietà pari a ½

Garage: Comune di Mendicino Foglio 6 particella 576 sub 5; Categoria C/6 Classe 1 consistenza 28 mq rendita 70,86 € intestati a

per i diritti di proprietà per ½

e

per i diritti di proprietà

pari a ½

e) confini

L'appartamento sito in Mendicino, Contrada pasquali via G. Galilei n. 6, confina con la corte esclusiva identificata in catasto al Foglio 6 P.lia 573 sub 5 (oggetto di pignoramento), con il vano scala e la strada condominiale.

Il locale garage posto al piano sottostrada confina con il vano scala identificato in catasto con sub 7, con l'ingresso al garage identificato in catasto con sub 7 e con i sub 4 e sub 6.

La corte esclusiva confina con l'appartamento oggetto di pignoramento, con la particella 701 e con la strada condominiale.



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono di proprietà del signor
(in quota ½)

e (quota ½)

mediante atto di compravendita (allegato n.6) rogato dal
Notaio Viggiani Carlo, di Cosenza, in data 02 giugno 1999.

Le unità immobiliari sono state acquistate, dai coniugi signor e
in data 02 giugno 1999 rep. N. 50769 ,
raccolta n. 13530, registrato a Cosenza in data 11 giugno 1999 n. 2804 serie IV,
dalla società rappresentata nell'atto di
compravendita dal signor in
qualità di Amministratore unico della società venditrice.

g) vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi

Sugli immobili non esistono vincoli locativi di alcun genere.

Il signor risulta dall'anagrafe di Mendicino residente nell'immobile
oggetto di pignoramento, come da allegato certificato di residenza (allegato n. 10)

h) situazione urbanistica

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Mendicino, l'area su cui
insiste il fabbricato, come dall'estratto del P.R.G. (allegato n. 11) ricade in zona B18
(di ristrutturazione e completamento).

Le destinazioni d'uso previste per tale zona sono: abitazioni, uffici, negozi,
accessori, autorimesse e garage.

Dalla documentazione esaminata non risultano sostanzialmente possibili
ampliamenti o nuove edificazioni, mentre risultano possibili ristrutturazioni e cambi
di destinazione d'uso.



2.2. Quesito n.2

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia

L'appartamento, il garage e la corte fanno parte di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica. Il complesso è stato realizzato in base alla concessione edilizia N. 38/83 del 01 ottobre 1993 e Concessione Edilizia in Variante n.22/96 del 25 Luglio 1996 rilasciata dal Comune di Mendicino (**allegato n.11**).

In data 09 aprile 1997 è stata rilasciato il certificato di abitabilità dell'immobile (**allegato n.11**)

In base alla documentazione visionata nel Comune di Mendicino, ed ottenuta in copia, si è rilevato che il fabbricato, e quindi le unità immobiliari in esso contenute, sono state realizzate in conformità al progetto e alle autorizzazioni ottenute.

Dal punto di vista catastale, le unità immobiliari risultano così definite:

Appartamento: Comune di Mendicino Foglio 6 particella 576 sub 1 categoria A2 Classe 2 consistenza 8 vani rendita 743,70€;

Corte esclusiva : Comune di Mendicino censita in catasto fabbricati al Foglio 6 particella 573 sub 5 corte esclusiva del Sub 1 particella 576 consistenza 235 mq ;

Garage: Comune di Mendicino Foglio 6 particella 576 sub 5; Categoria C/6 Classe 1 consistenza 28 mq rendita 70,86 €.

Dal rilievo geometrico effettuato all'interno dell'appartamento risulta una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale; nella fattispecie:

- è stato demolito il tramezzo che separava la cucina dal soggiorno;
- è stato realizzato un tramezzo all'interno della stanza da letto matrimoniale per ricavare una cabina armadio.



2.3. Quesito n.3

Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù o vincoli legali di ogni genere.

Dalle visure ipotecarie, relative al periodo 18.12.1990 al 30 marzo 2012, risultano le seguenti formalità (**Allegato n.5**) per tutti i beni oggetto della presente perizia:

1. Iscrizione del 13.05.1999 reg. par. 1793 reg gen. 9849 pubblico ufficiale Viggiani Carlo rep. 50592 del 12/05/1999 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di Mutuo Volontario

2.Trascrizione del 10.06.1999 reg.par.8557 reg.gen. 11860 pubblico ufficiale Viggiani Carlo repertorio 50769 del 02/06/1999 **ATTO TRA VIVI- compravendita**

3.Trascrizione del 28.08.2002 reg.par.14781 reg.gen. 18912 pubblico ufficiale Tribunale Rep. 13 del 19/07/2002 Atto esecutivo o cautelare **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

4.Iscrizione del 07/11/2002 reg. par. 3056 reg gen. 25290 pubblico ufficiale E.Tr.Spa Rep. 54/3 del 24/10/2002 **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca per debito d'imposta Art. 77 del DPR 602/73introdotto da art. 16 del D.Lgs 26/02/1999 n. 46

5. Iscrizione del 08/11/2002 reg. par. 3092 reg gen. 25421 pubblico ufficiale E.Tr. Spa Rep. 54/3 del 07/11/2002 **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca per debito d'imposta Art. 77 del DPR 602/73introdotto da art. 16 del D.Lgs 26/02/1999 n. 46

6.Trascrizione del 10/10/2003 reg. par. 18739 reg gen. 25135 pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario tribunale Rep. 276 del 24/09/2003 Atto esecutivo o cautelare - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

7. Iscrizione del 16/06/2009 reg. par. 3178 reg gen. 17246 pubblico ufficiale Equitalia E.Tr. Spa Rep. 4235/34 del 09/06/2009 **IPOTECA LEGALE** derivante da A Norma art.77 DPR 29/09/1973 Num 602

8. Trascrizione del 01/10/2010 reg. par. 31527 reg gen. 21921 pubblico ufficiale tribunale Rep. 1233/ 2010 del 07/07/2010 Atto Esecutivo o Cautelare-**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



2.4. Quesito n.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.

2.4.1. La stima

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la regolarità urbanistica, le condizioni della zona in cui l'immobile è ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima.

2.4.2. Il metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: il **valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la **corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il**



bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m^2 , €/vano , €/m^3), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il **valore medio unitario, U**, espresso in € per m^2 di **superficie commerciale** è stato ricavato conducendo una precisa indagine finalizzata ad ottenere i **valori medi unitari di zona vigenti all'epoca della cessione**, attraverso indagini condotte con la consultazione dei "borsini immobiliari" e precisamente fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza.

2.4.3. La superficie commerciale

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S_c** , espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale

2.4.4. Il valore medio unitario

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso le indagini svolte tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

2.4.5. Stima dell'immobile

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifica dell'OMI, ha stabilito ragionevolmente che, per



quanto riguarda la superficie di tipo abitativo, il **valore medio unitario U** , riferito alla macrozona (Zona D1- **Fascia/zona:Periferica/PERIFERICA** - [redacted] [redacted] cui ricade l'immobile e per immobili che abbiano la condizione di manutenzione più frequente in zona, è pari a €/m² 905,00; per i box/magazzini è invece pari a €/m² 435,00. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale S_c** è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il **più probabile valore di mercato dell'immobile P** in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con δ , Δ e Ω , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;

Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio;

Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio.

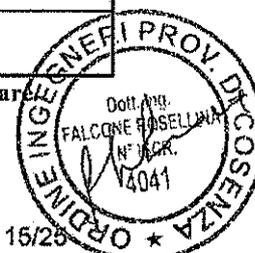
Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nelle **tabella 2.4.5.1.a** e **tabella 2.4.5.1.b**:

δ	Δ	Ω
0,97	0,932	0,898
Produttoria II		0,812

Tabella 2.4.5.1.a: macrocoefficienti correttivi applicati per l'unità immobiliare.

δ	Δ	Ω
0,97	0,932	1
Produttoria II		0,904

Tabella 2.4.5.1.b: macrocoefficienti correttivi applicati per l'unità immobiliare.



Il valore δ scaturisce dalla seguente produttoria:

$\delta_1 = 0,97$ (distanza dal centro cittadino compresa tra i 500 e i 1000 m – **caratteristica posizionale centralità**);

$\delta_2 = 1,00$ (presenza di fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, telefonica e gas - **caratteristiche funzionali primarie positive**; assenza di scuole nelle vicinanze, presenza di giardini, assenza di uffici pubblici nelle vicinanze - **caratteristiche funzionali secondarie positive**; assenza di negozi, impianti sportivi, cinema e teatri nelle vicinanze - **caratteristiche funzionali terziarie positive**; assenza di tralicci elettrici, depuratori e cimiteri - **caratteristiche funzionali primarie negative**; assenza di binari ferroviari, ospedali e carceri nelle vicinanze - **caratteristiche funzionali secondarie negative**; assenza di discoteche, stadi o industrie nelle vicinanze - **caratteristiche funzionali terziarie negative**);

$\delta_3 = 1,00$ (coefficiente sociale della zona).

Il valore Δ , uguale per i due immobili, scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Delta_1 = 1$ (presenza di impianto elettrico, idraulico, gas, riscaldamento autonomo, telefonico, citofonico - **caratteristiche funzionali dell'immobile**);

$\Delta_2 = 0,932$ (elemento architettonico facciata nell'insieme mediocre 0,98, facciata decori mediocre 0,98, accessi alle unità mediocri 1, portoni di ingresso mediocri 1 composizione spaziale mediocre 0,97- **caratteristiche estetiche dell'immobile**);

$\Delta_3 = 1,00$ (silenzio nelle ore notturne 1,00) - **caratteristiche sociali dell'immobile**);

Il valore Ω riferito all'appartamento scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Omega_1 = 0,95$ (affaccio su corte interna e strada condominiale- **variante posizionale affaccio**);

$\Omega_2 = 1,05$ (immobile ben illuminato e ventilato da finestre - **varianti di luminosità**);

$\Omega_3 = 0,90$ (tipologia delle rifiniture interne- **varianti estetiche**);



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

Il valore Ω riferito al box posto al piano seminterrato si considera pari ad 1,00 poiché per le caratteristiche dell'unità immobiliare non sono presenti dei coefficienti correttivi in grado di modificare il valore di riferimento assunto.

La produttoria II dei tre coefficienti è, per l'appartamento, pari a:

$$II = 0,812.$$

La produttoria II dei tre coefficienti è, per il box-magazzino, pari a:

$$II = 0,904.$$

La superficie commerciale è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nelle seguenti tabelle: **tabella 2.4.5.2.a e tabella 2.4.5.2.b**

Superficie commerciale appartamento e corte			
Tipologia	Superficie lorda m ²	Coeff. Destinazione d'uso	Superficie Commerciale m ²
Abitativa	156,83	1	156,83
Terrazzi/Balconi	73,85	0,30	22,155
Corte esclusiva	221,75	0,10	22,175
Superficie commerciale appartamento e corte			201,16

Tabella 2.4.5.2.a:superficie commerciale appartamento e corte.

Superficie commerciale garage			
Tipologia	Superficie lorda m ²	Coeff. Destinazione d'uso	Superficie Commerciale m ²
Cantina/Box collegata con u.i.	30,00	0,50	30,00
Superficie commerciale garage			30,00

Tabella 2.4.5.2.b:superficie commerciale locale garage



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

Pertanto la superficie commerciale dell'appartamento (abitativa + terrazzi-balconi + corte esclusiva) è pari a 201,16 m², mentre la superficie commerciale del box-garage è pari 30,00 m².

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia tecnica e di stima è calcolato come sinteticamente riportato nelle **tabelle seguenti**:

Valore Medio Unitario U (€/m ²)	Superficie Commerciale S _c (m ²)	Produttoria II	Valore (€/m ²)
905,00	201,16	0,812	€ 147.824,44
Più probabile valore di mercato			€ 147.824,44

tabella 2.4.5.3.a: calcolo del più probabile prezzo di mercato

In definitiva in cifra tonda la stima dell'appartamento (con terrazzi-balconi e corte esclusiva) è pari ad € 147.800,00.

Valore Medio Unitario U (€/m ²)	Superficie Commerciale S _c (m ²)	Produttoria II	Valore (€/m ²)
435,00	30,00	0,904	€ 11.797,20
Più probabile valore di mercato			€ 11.797,20

tabella 2.4.5.3.a: calcolo del più probabile prezzo di mercato

In definitiva in cifra tonda la stima del box-magazzino è pari ad € 11.800,00.

In conclusione il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari stimate è pari, complessivamente, a € 159.600,00.

I beni oggetto della seguente perizia sono costituiti da un appartamento una corte esclusiva e da un garage.nella fattispecie l'appartamento e la corte sono collocati al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza.

Vista la distribuzione degli spazi interni e la funzionalità degli stessi, si rende impossibile vendere l'appartamento in più lotti; inoltre poiché l'accesso alla corte è



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

possibile solo dall'appartamento ed è in adiacenza allo stesso oltre che non è possibile determinare un valore di mercato indipendente risulta impossibile vendere la corte separata dall'appartamento stesso.

Il locale garage risulta altresì indivisibile per le caratteristiche dimensionali e di accesso; invece lo stesso risulta separabile dall'appartamento e dalla corte, in quanto trattasi di un bene che possiede un proprio valore di mercato indipendente.

Pertanto la quota pignorabile per l'appartamento e la corte è pari ad $\frac{1}{2}$ del valore di mercato, ovvero:

Quota pignorabile app.+corte= Quota intera x $\frac{1}{2}$ = € 147.800,00. X $\frac{1}{2}$ = € 73.900,00

mentre per il locale garage è risulta

Quota pignorabile= Quota intera x $\frac{1}{2}$ = € 11.800,00. X $\frac{1}{2}$ = € 5.900,00



2.5. Quesito n.5

suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati

I beni oggetto della seguente perizia sono costituiti da un appartamento una corte esclusiva e da un garage.nella fattispecie l'appartamento e la corte sono collocati al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza. Vista la distribuzione degli spazi interni e la funzionalità degli stessi , si rende impossibile vendere l'appartamento in più lotti;

inoltre poiché l'accesso alla corte è possibile solo dall'appartamento ed è in adiacenza allo stesso oltre che non è possibile determinare un valore di mercato indipendente risulta impossibile vendere la corte separata dall'appartamento stesso.

Invece, è possibile separare il garage dall'appartamento, in quanto trattasi di bene che possiede un proprio valore di mercato indipendente.

Lotto 1: appartamento e corte

Lotto 2 locale garage.

2.6. Quesito n.6

Indicare il regime fiscale a cui sarà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento

Il regime per il trasferimento dei beni è l'imposta di registro in quanto trattasi di persona fisica.



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

2.7. Quesito n.7

Redigere un prospetto riassuntivo :

LOTTO 1-appartamento e corte esclusiva	
Descrizione	Appartamento posto al piano terra di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, composto da tre stanze da letto, due bagni, cucina soggiorno pranzo, corridoio e tre balconi con annessa corte esclusiva in buono stato di manutenzione. L'intero lotto presenta una Superficie commerciale pari a 201,16 mq
Ubicazione	Comune di Mendicino- Contrada Pasquali via G. Galilei n.6.
Dati Catastali	Comune di Mendicino al Foglio 6 particella 576 sub 1 categoria A2 Classe 2 consistenza 8 vani rendita 743,70 € piano terra. Corte esclusiva sita in contrada Pasquali del Comune di Mendicino censita in Catasto Fabbricati al Foglio 6 particella 573 sub 5 corte esclusiva del Sub 1 particella 576; piano terra.
Occupazione	L'immobile è abitato dalla famiglia dell'esecutato.
Natura e Titolarità Giuridica del diritto oggetto di stima	Pieni proprietari per i diritti pari a ½ ciascuno i Sig.
Trascrizione ed iscrizioni	Iscrizione del 13.05.1999 reg. par. 1793 reg gen. 9849 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di Mutuo Volontario.



	<p>2.Trascrizione del 10.06.1999 reg.par.8557 reg.gen. 11860 ATTO TRA VIVI-compravendita.</p> <p>3.Trascrizione del 28.08.2002 reg.par.14781 reg.gen. 18912 - Atto esecutivo o cautelare VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>4.Iscrizione del 07/11/2002 reg. par. 3056 reg gen. 25290 IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca per debito d'imposta Art. 77 del DPR 602/73introdotta da art. 16 del D.Lgs 26/02/1999 n. 46.</p> <p>5. Iscrizione del 08/11/2002 reg. par. 3092 reg gen. 25421-IPOTECA LEGALE derivante da ipoteca per debito d'imposta Art. 77 del DPR 602/73introdotta da art. 16 del D.Lgs 26/02/1999 n. 46.</p> <p>6.Trascrizione del 10/10/2003 reg. par. 18739 reg gen. 25135 -Atto esecutivo o cautelare-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>7. Iscrizione del 16/06/2009 reg. par. 3178 reg gen. 17246 IPOTECA LEGALE derivante da A Norma art.77 DPR 29/09/1973 Num 602.</p> <p>8. Trascrizione del 01/10/2010 reg. par. 31527 reg gen. 21921 - Atto Esecutivo Cautelare-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p>
Valore di mercato	€ 147.800,00
Quota pignorabile pari a ½ dell'intero valore	€ 73.900,00



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

LOTTO 1-Garage	
Descrizione	Garage posto al piano sottostrada di un fabbricato composto da tre piano fuori terra e uno seminterrato, composto da un unico vano. Superficie commerciale 30,00 mq.
Ubicazione	Comune di Mendicino- Contrada Pasquali via G. Galilei n.6.
Dati Catastali	Comune di Mendicino al Foglio 6 particella 576 sub 5 categoria C6 Classe 1 consistenza 28 mq rendita 70,86 € piano sottostrada.
Natura e Titolarità Giuridica del diritto oggetto di stima	Pieni proprietari per i diritti pari a ½ ciascuno i Sig.
Occupazione	L'immobile è utilizzato dalla famiglia dell'esecutato.
Trascrizione ed iscrizioni	<p>Iscrizione del 13.05.1999 reg. par. 1793 reg gen. 9849 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di Mutuo Volontario.</p> <p>2.Trascrizione del 10.06.1999 reg.par.8557 reg.gen. 11860 ATTO TRA VIVI-compravendita.</p> <p>3.Trascrizione del 28.08.2002 reg.par.14781 reg.gen. 18912 - Atto esecutivo o cautelare VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>4.Iscrizione del 07/11/2002 reg. par. 3056 reg gen. 25290 IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca per debito d'imposta Art. 77 del DPR 602/73introdotta da art. 16 del D.Lgs 26/02/1999 n. 46.</p> <p>5. Iscrizione del 08/11/2002, reg. par. 3099</p>



	<p>reg gen. 25421-IPOTECA LEGALE derivante da ipoteca per debito d'imposta Art. 77 del DPR 602/73 introdotto da art. 16 del D.Lgs 26/02/1999 n. 46</p> <p>6. Trascrizione del 10/10/2003 reg. par. 18739 reg gen. 25135 -Atto esecutivo o cautelare-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>7. Iscrizione del 16/06/2009 reg. par. 3178 reg gen. 17246 IPOTECA LEGALE derivante da A Norma art.77 DPR 29/09/1973 Num 602.</p> <p>8. Trascrizione del 01/10/2010 reg. par. 31527 reg gen. 21921 - Atto Esecutivo Cautelare-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p>
Valore di mercato	€ 11.800,00
Quota pignorabile pari a ½ dell'intero valore	€ 5.900,00



Causa civile n. 228/2010 R.G.E. – Tribunale di Cosenza

Conclusioni

La sottoscritta rassegna la presente in un originale oltre due copie e ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cosenza , 26/06/2012

Ing. Rosellina Falcone



Elenco allegati

Allegato 1- Nomina

Allegato 2 –Lettere di sopralluogo

Allegato 3- Richiesta documenti

Allegato 4- Documentazione catastale

Allegato 5- Elenco delle formalità e note

Allegato 6- Atto di compravendita

Allegato 7- Documentazione Fotografica

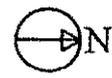
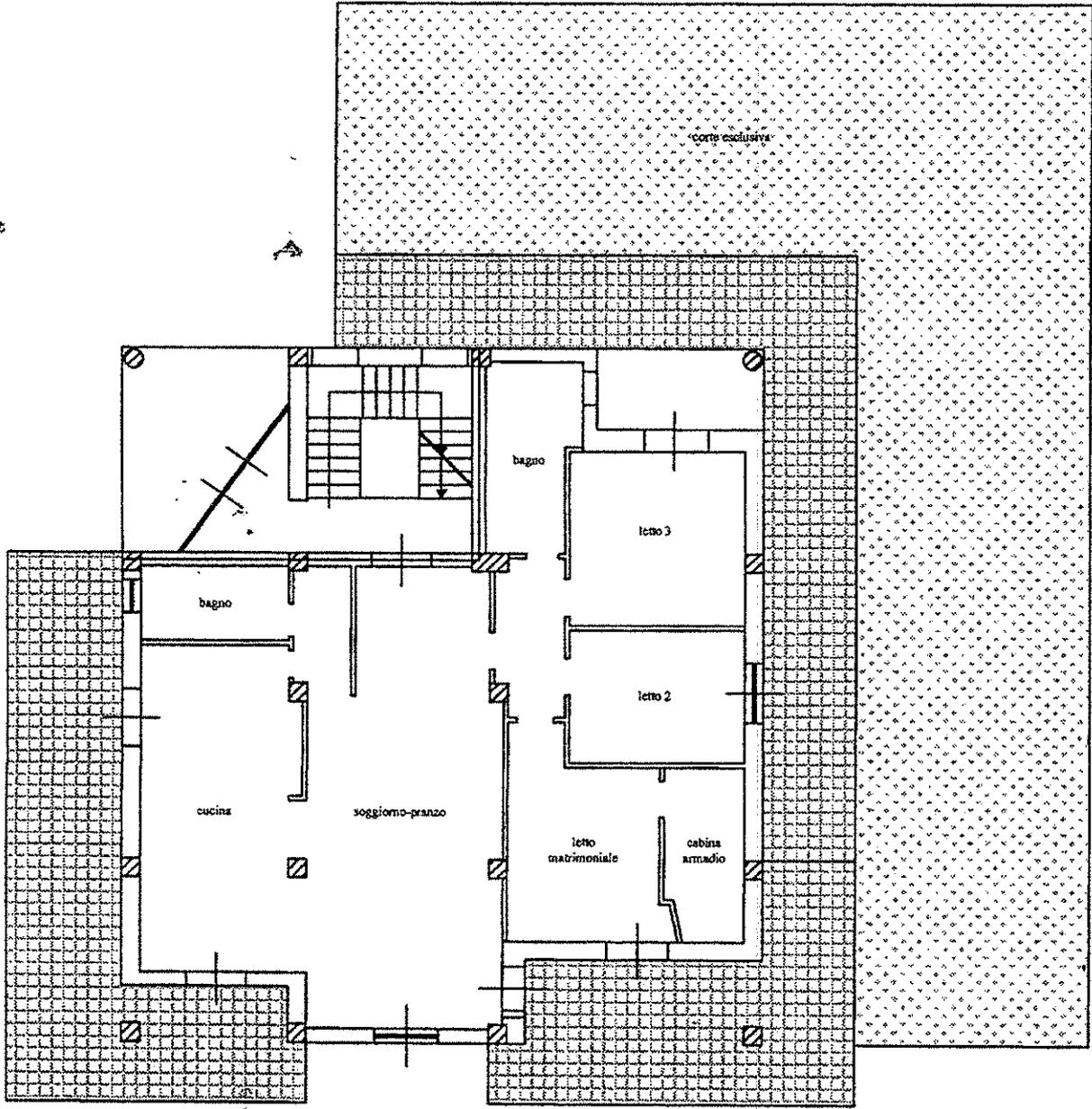
Allegato 8- Verbali di sopralluogo

Allegato 9- Planimetrie di rilievo

Allegato 10- Certificato di residenza

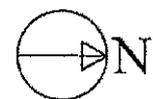
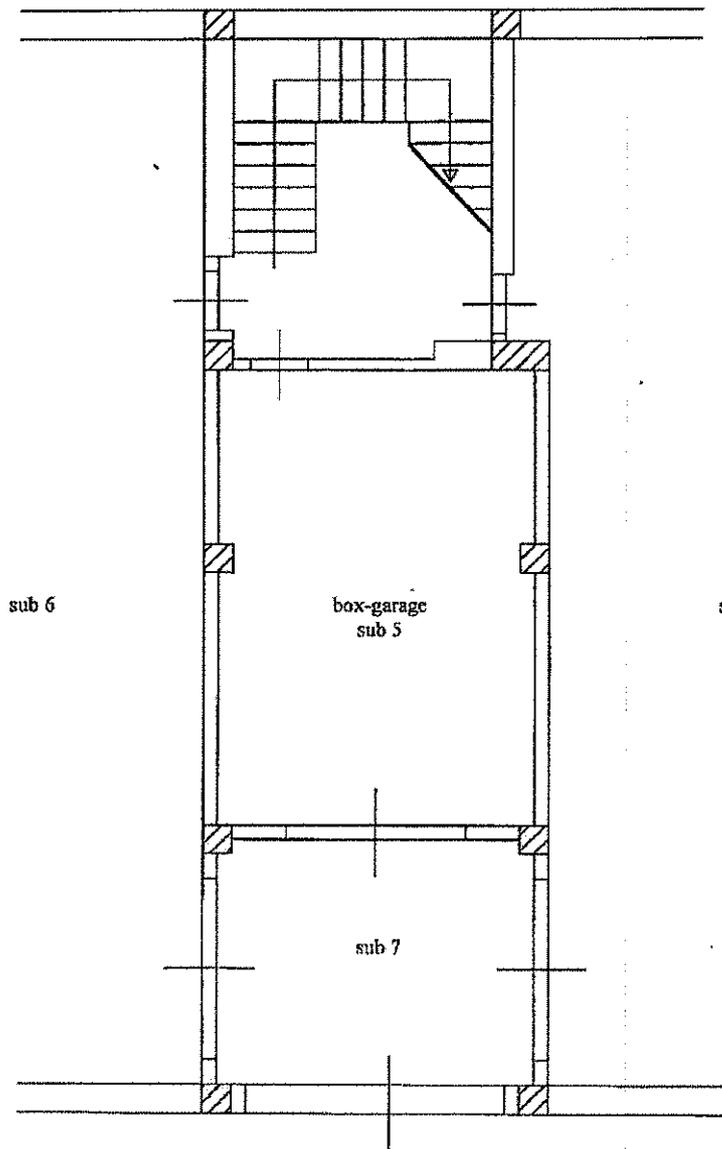
Allegato 11- Estratto prg ed estratto norme tecniche di attuazione- Concessione edilizia- certificato di abitabilità- documentazione progettuale





Planimetria appartamento e corte esclusiva
 stato attuale rilevato
 scala 1:100





Planimetria box-magazzino
stato attuale rilevato
scala 1:100



foto 1: esterno

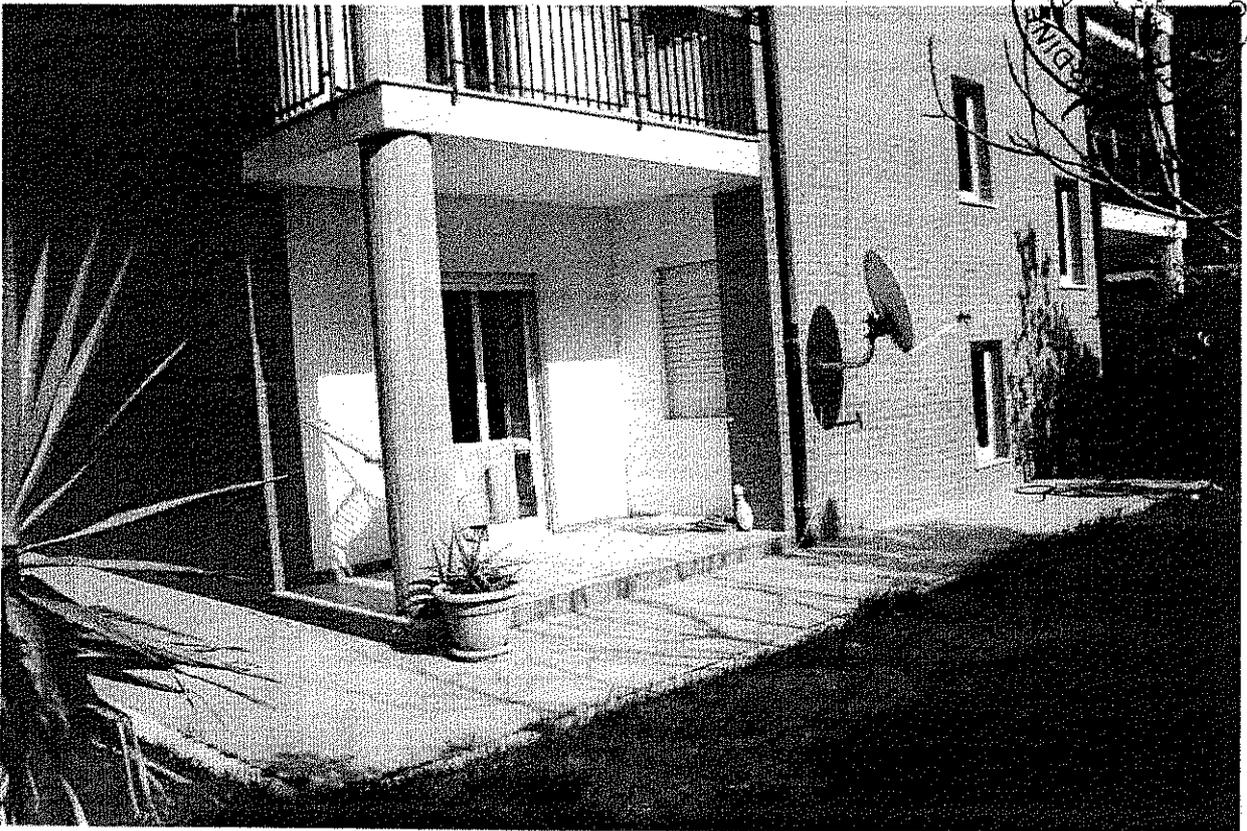


foto 2: esterno



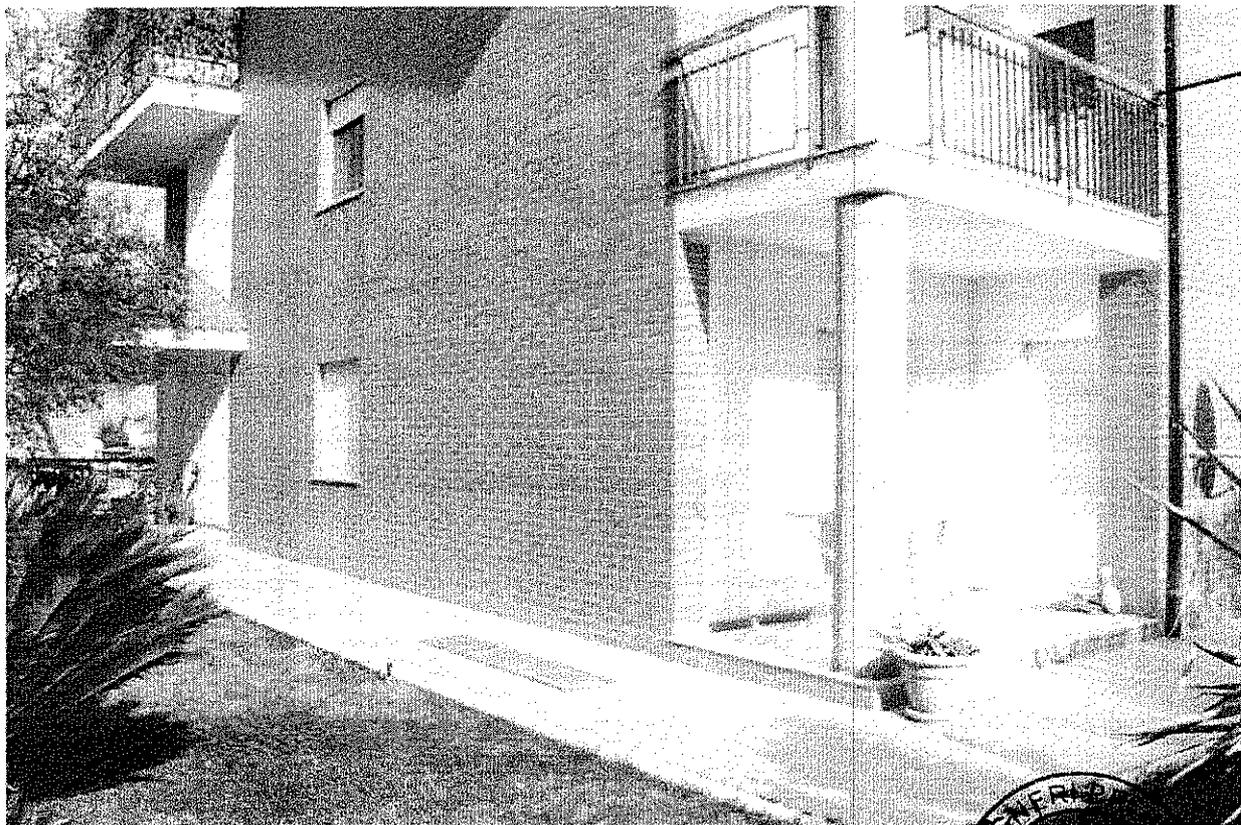


foto 3: esterno

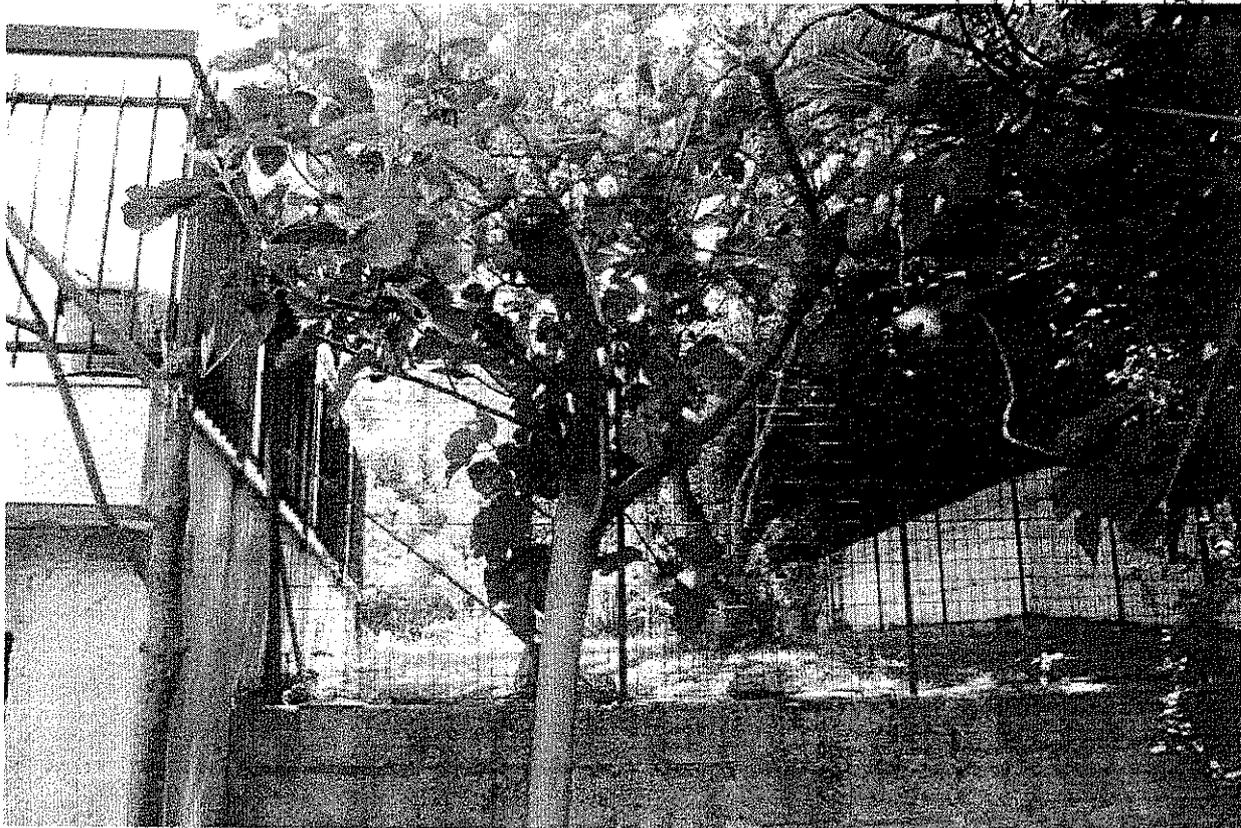


foto 4: corte



Foto 3: vista ingresso al garage



Foto 4: vista esterna dell'immobile oggetto di pignoramento





foto 6: esterno appartamento e corte

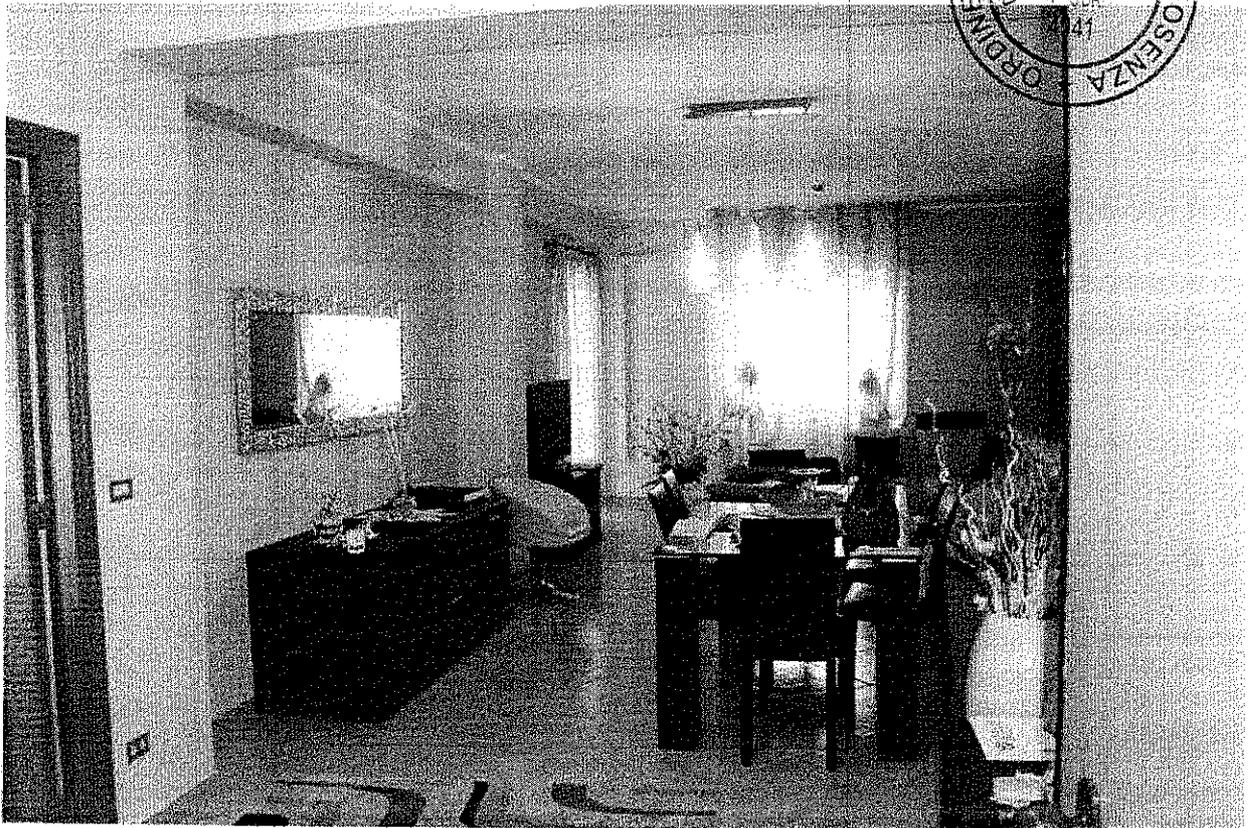


foto 7: soggiorno

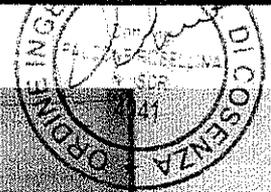




foto 6: esterno appartamento e corte

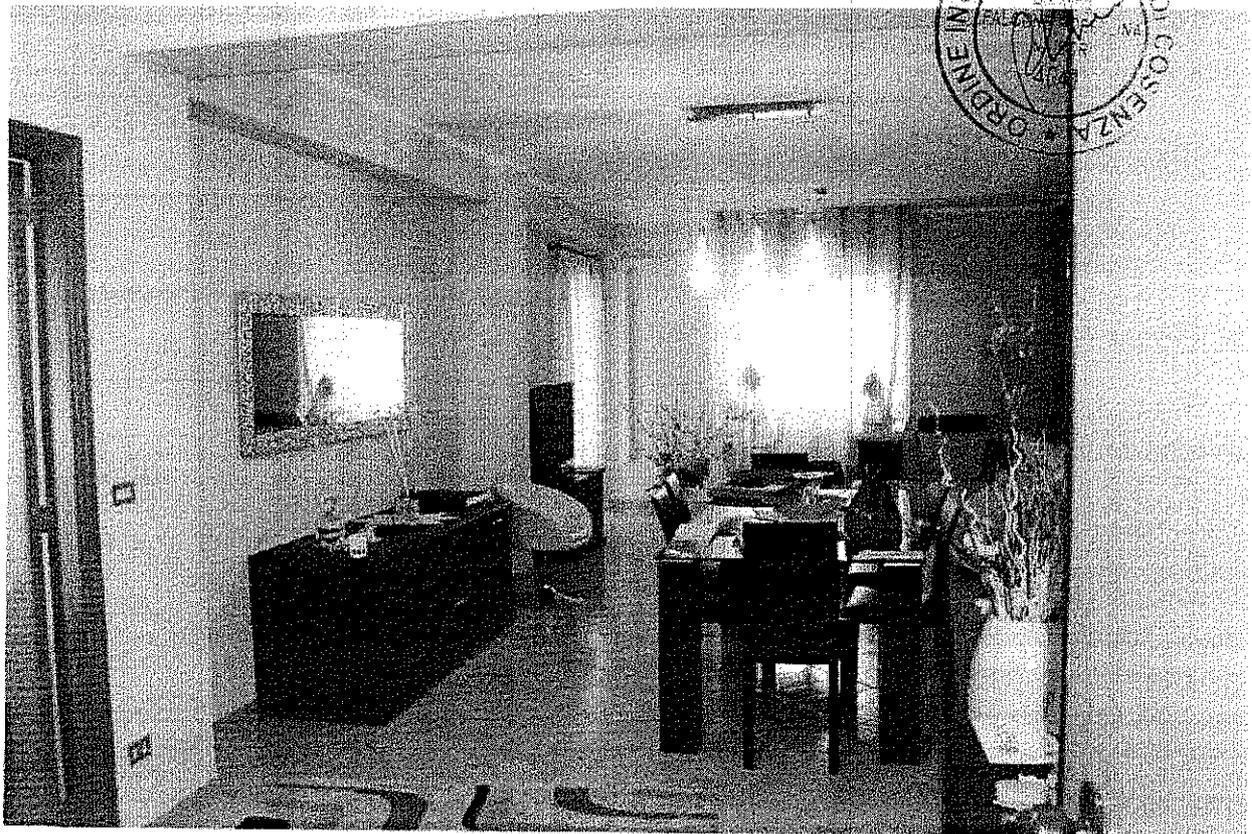


foto 7: soggiorno



foto 8: soggiorno



foto 9: cucina

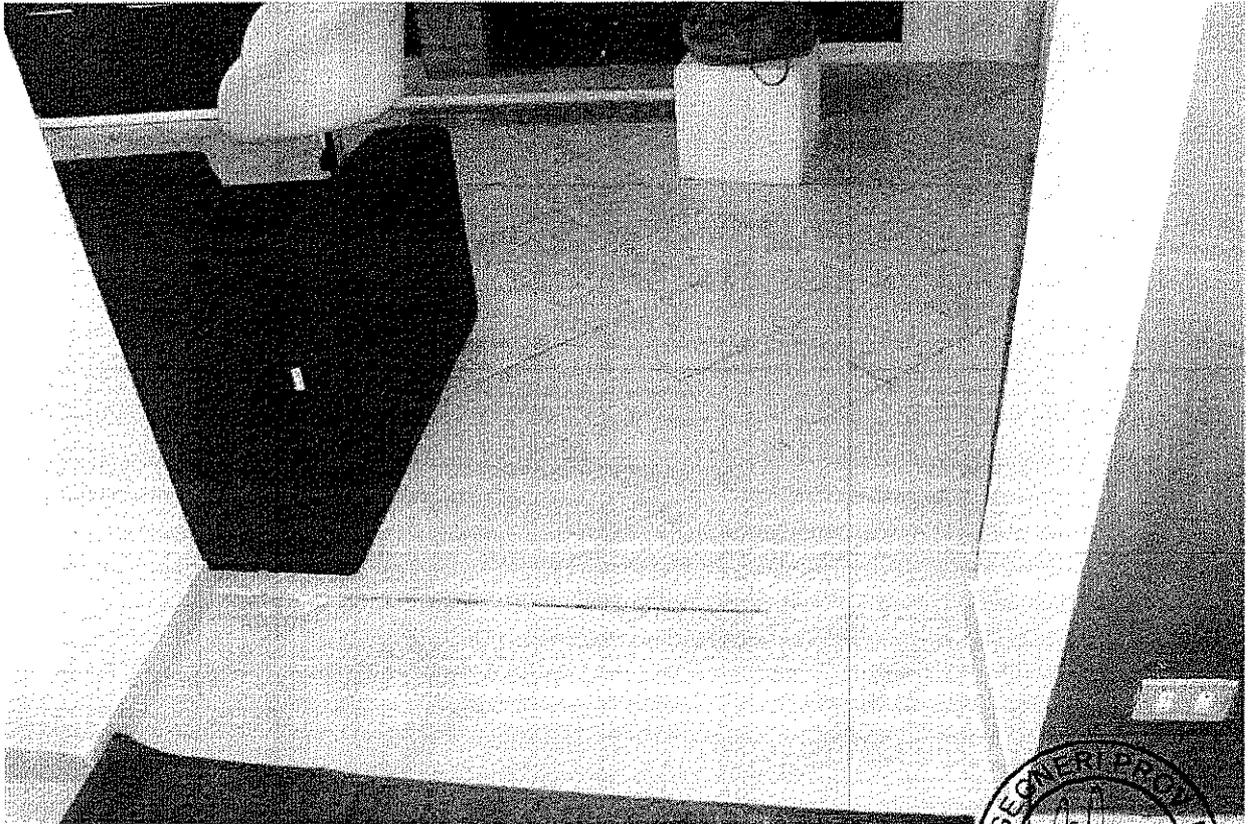


foto 10: dettaglio pavimento tra cucina e soggiorno



foto 11: corridoio zona giorno



foto 12: stanza da letto 2



foto 13: stanza da letto 3

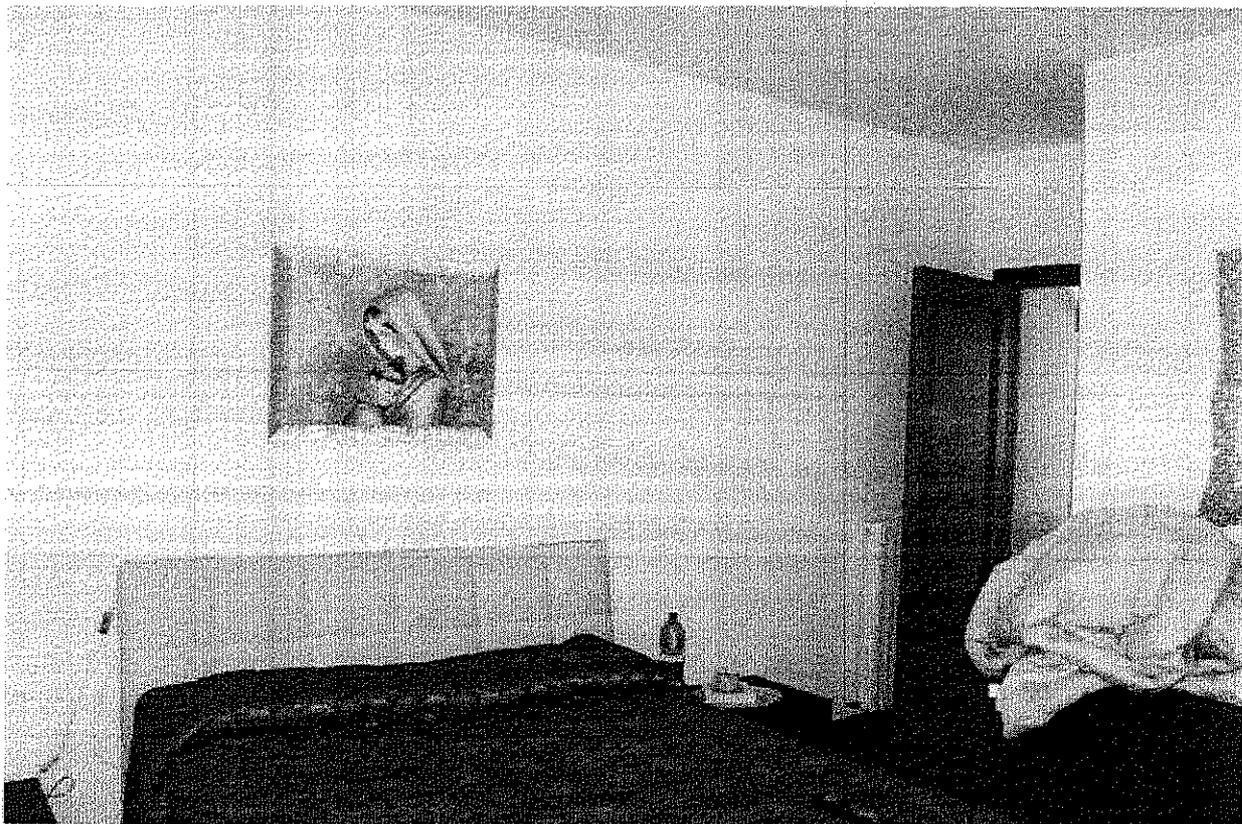


foto 14: stanza da letto matrimoniale

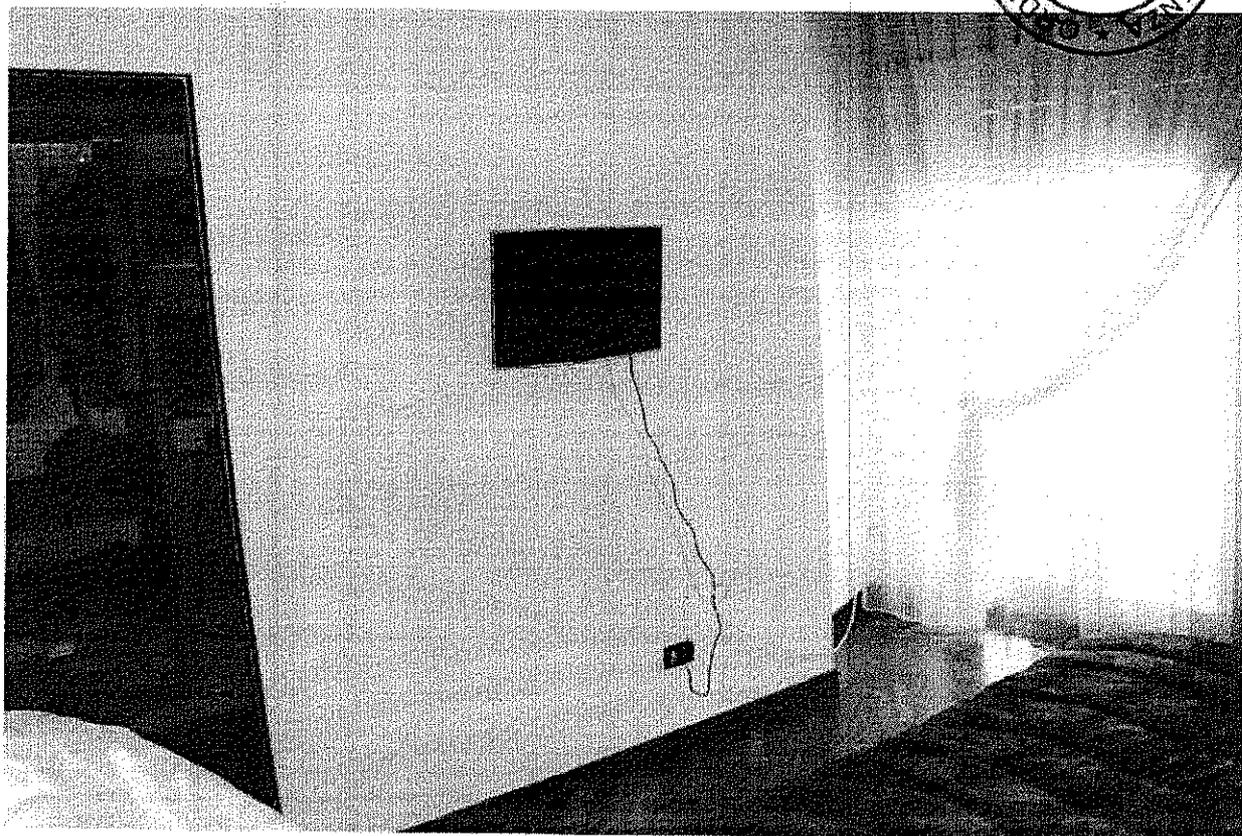


foto 15: stanza da letto matrimoniale



foto 16: cabina armadio

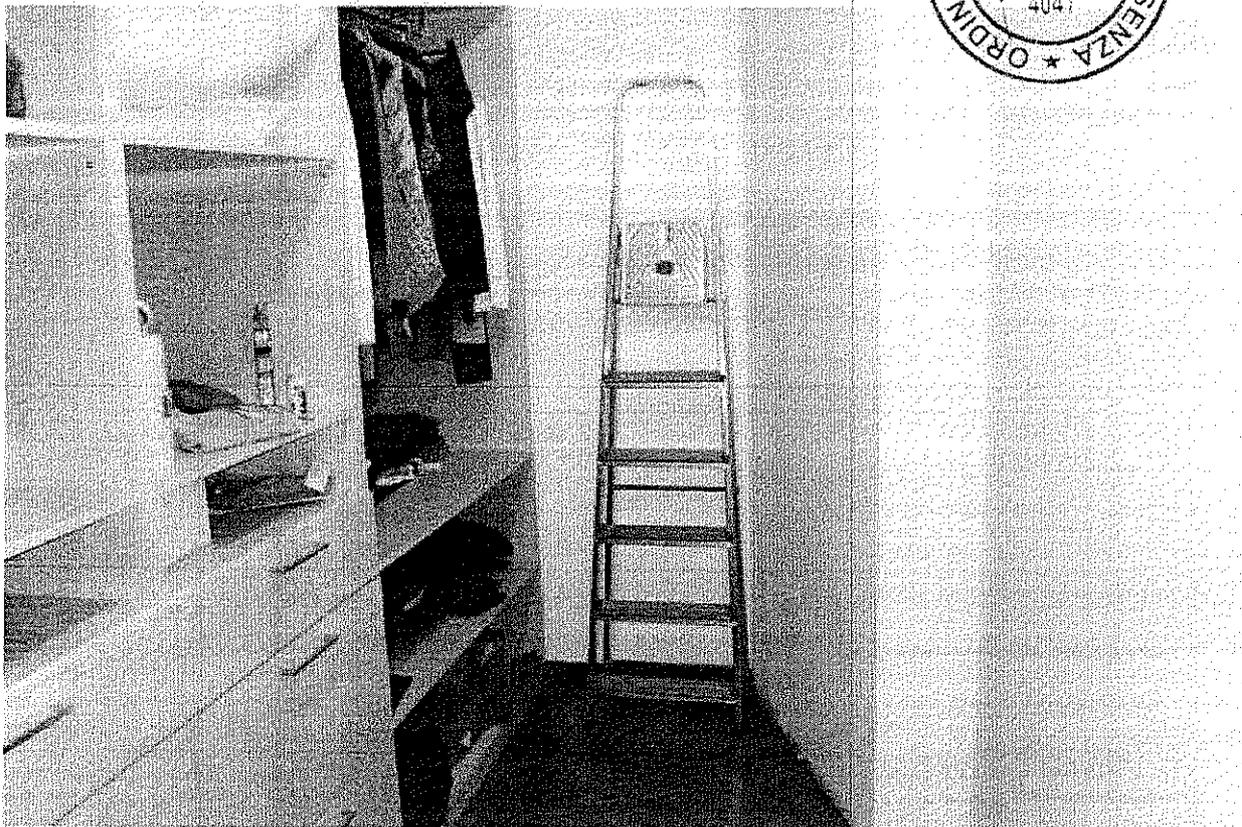
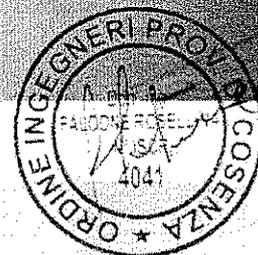


foto 17: cabina armadio



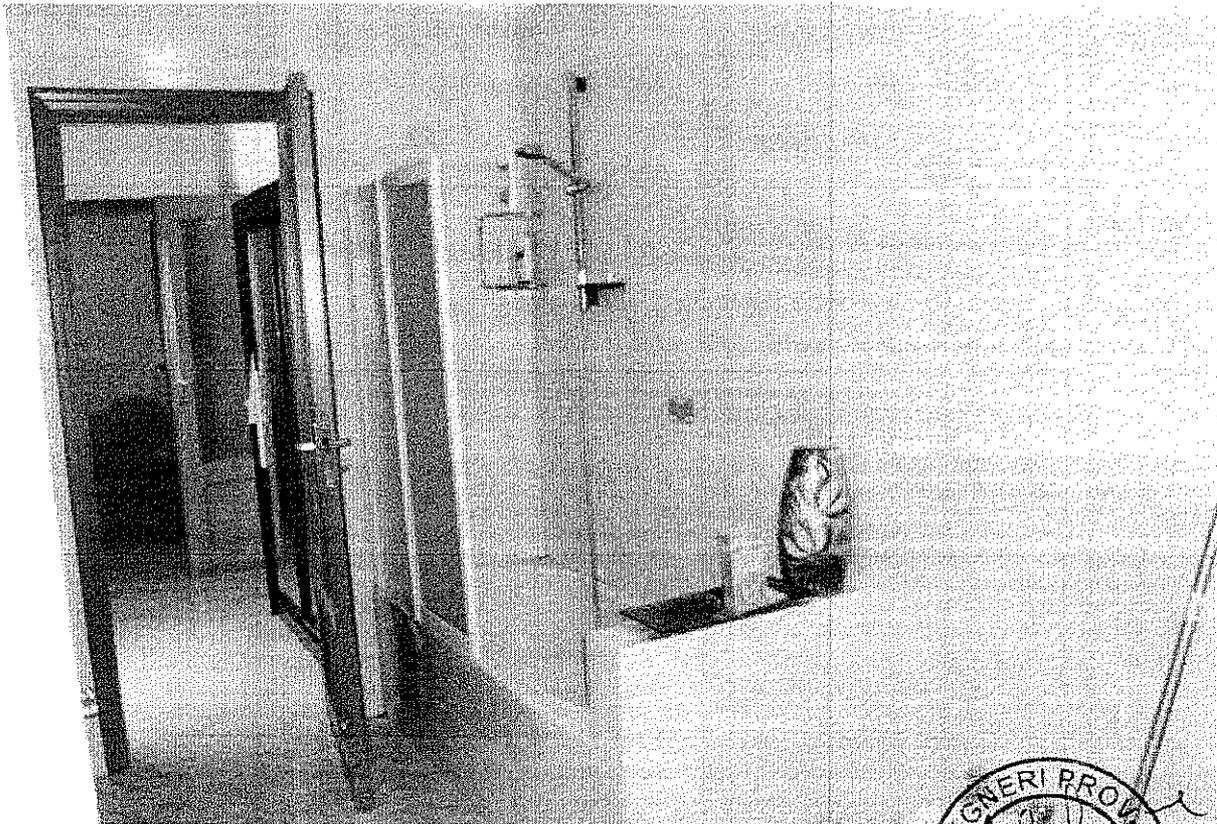


foto 18: bagno



foto 19. bagno- dettaglio pavimento



foto 20: bagno

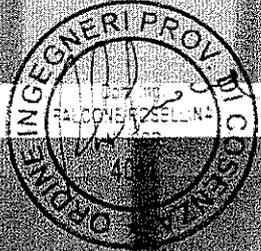


foto 21: wc

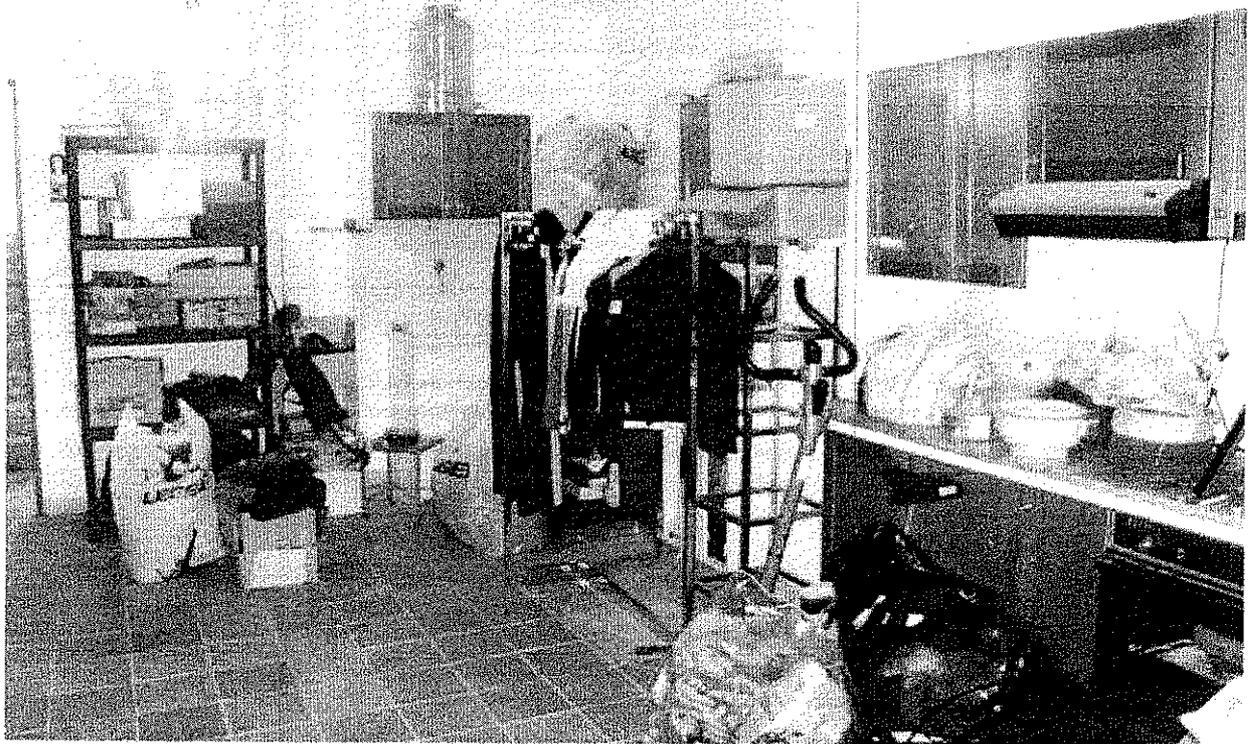


foto 22: locale garage



foto 23: locale garage