

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA

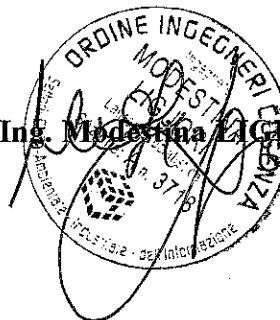
-Proc. N. 02/06



GIUDICE: Dott. Giuseppe GRECO

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi 18. MAG. 2010
Il Cancelliere

C.T.U. Ing. Modestina LACIORI



INDICE

Premessa e sintesi delle operazioni peritali.....	3
1) Risposte al quesito n.1.	4
2) Risposte al quesito n.2.	7
3) Risposte al quesito n.3.	7
4) Risposte al quesito n.4.	7
4.1) Metodo di stima “comparativo diretto”.....	8
4.2) Calcolo del valore relativo alle quote	11
5) Risposte al quesito n.5.	11
6) Risposte al quesito n.6.	12
7) Risposte al quesito n.7.	12

ALLEGATI:

- 1) Verbale di conferimento di incarico.
- 2) Documentazione catastale: visure ed estratti dei fogli di mappa.
- 3) Certificato di destinazione Urbanistica, Concessioni Edilizie.
- 4) Verbali di sopralluogo.
- 5) Rilievo fotografico dei beni.
- 6) Rilievo planimetrico dei beni.
- 7) Ortofoto con individuazione dei beni
- 8) Dati estimativi dell'OMI - Agenzia del Territorio - II semestre 2009.
- 9) VAM Provincia di Cosenza
- 10) Nota di comunicazione dell'Esecutato sulle modalità di trasferimento dei beni.

Premessa e sintesi delle operazioni peritali

La sottoscritta Ing. Liguori Modestina, nata a Cosenza il 6/05/1976, iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 3718 ed all'albo dei consulenti tecnici al n. 3590 presso codesto Tribunale, con ordinanza del 15/02/2010, veniva nominata dal Giudice Dott. Giuseppe GRECO, *consulente tecnico d'ufficio* nel procedimento con numero di ruolo generale **02/2006** tra BANCA CARIME SPA contro _____ In data 23/03/2010 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, accettava l'incarico conferitole ed i quesiti che il Giudice formulava nell'apposito verbale (Allegato n.1). In conformità a quanto esplicitamente richiesto nel suddetto verbale di conferimento, il sottoscritto CTU provvedeva ad effettuare sopralluogo in data 9 aprile 2010, al quale partecipava la Signora _____ moglie dell'esecutato e comproprietaria dei beni pignorati. La signora _____ consentiva l'accesso agli immobili oggetto della procedura esecutiva. Prima del sopralluogo il CTU provvedeva ad acquisire la documentazione catastale ritenuta necessaria per una corretta identificazione dei beni. In particolare, il giorno 26 marzo 2010 sono state ritirate presso l'Agenzia del Territorio competente visure catastali ed estratti di mappa relativi agli immobili pignorati. Mentre in data 7 aprile 2010 è stata inviata nota di richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Bianchi (CS) circa la destinazione urbanistica dei beni oggetto del procedimento. Successivamente, in data 9 aprile 2010 sono state acquisite informazioni sulla regolarità edilizia dei fabbricati e sulla destinazione urbanistica dei terreni.

1) Risposte al 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, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, 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]

Descrizione dei beni: Atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni oggetto del procedimento consistono nelle seguenti unità immobiliari:

- 1) *Abitazione di tipo economico sita in Bianchi, località Fego, censita in catasto al foglio 6 particella 188, Categoria A3, piano T1, vani 6,50.*
- 2) *Terreno sito in Bianchi di mq 300 censito in catasto al foglio 8, particella 15;*
- 3) *Terreno sito in Bianchi di mq 300, censito in catasto al foglio 9, particella 268;*

Descrizione generale del contesto urbanistico.

I beni oggetto del pignoramento sono collocati nel comune di Bianchi, un piccolo centro distante da Cosenza circa 52 Km e collocato quasi al confine con la provincia di Catanzaro.

Si riporta successivamente una descrizione dei beni oggetto della procedura esecutiva.

Bene 1 : Abitazione di tipo economico sita in Località Fego

Caratteri generali e Tipologici, ubicazione ed estensione.

L'unità immobiliare si trova in località Fego, frazione Palinudi. E' un'immobile dislocato su due livelli. Al piano terra abitano i coniugi mentre il piano primo è abitato dal loro figlio. Il piano terra è composto da n.° 3 vani, n.° 1 bagno, una cucina abitabile e un corridoio. La superficie totale dell'appartamento è di circa 104,00 mq a lordo dei tramezzi e delle murature perimetrali, mentre l'altezza media è di circa 2.80 m. La divisione interna dell'appartamento è caratterizzata da un corridoio di ingresso di circa 11 mq, sul quale affaccia la stanza da letto matrimoniale di 23,52 mq, da n.1 stanze di 38 mq adibita a garage e deposito, da una cucina soggiorno di 22 mq e da un piccolo bagno di 4 mq. L'abitazione presenta finiture abbastanza discrete con pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaco interno liscio tinteggiato, soglie in marmo, porte interne in legno, infissi esterni in pvc, tapparelle e cassonetti coprirullo in legno. La dotazione impiantistica risulta buona: l'immobile è fornito di impianto idrico ed elettrico ed è presente un caminetto. Al primo piano si accede tramite un corpo scala esterno. Il corpo scala non presenta le opere di finitura (pavimentazione e parapetto), ma è lasciato al rustico ed è caratterizzato da una ringhiera di ferro. Il primo piano non è stato visionato dal CTU, perchè al momento del sopralluogo non era presente il proprietario (figlio dell'esecutato), ma secondo quanto affermato dalla signora e come lo stesso CTU ha potuto verificare consultando il progetto esecutivo depositato al Comune di Bianchi, e misurando la superficie esterna dell'immobile, la superficie di estensione è uguale a quella del piano terra. Cambia solo la suddivisione delle stanze. Pertanto la superficie complessiva del primo piano risulta pari a circa 104,00 mq. Sono presenti dei balconi che non presentano le opere di finitura ma sono lasciati al rustico e caratterizzati da una ringhiera in ferro, simile a quella del corpo scala. Visionando il progetto iniziale depositato al comune di Bianchi (n. di protocollo 3 del 1976) e lo stato di fatto dell'immobile, è stata riscontrata una difformità: il corpo scala, secondo il progetto iniziale doveva essere dislocato all'interno dell'abitazione, mentre è stato realizzato fuori dall'immobile.

Identificazione catastale:

Foglio 6 particella 188, Categoria A3, piano T1, vani 6,50, rendita € 295,41

Confini:

Nord con particella 271 di altra proprietà,

Sud con particelle 184,185,183 di altra proprietà

Est con particella 383 di altra proprietà

Ovest con particella 272 di altra proprietà

Natura del diritto: piena proprietà

Quotaparte: 1/2

Proprietario:

Vincoli locativi: l'immobile è occupato dal proprietario

Situazione urbanistica: l'immobile è collocato in località Fego, una contrada del comune di Bianchi, caratterizzata da poche case sparse e nessuna attività commerciale.

Bene 2: terreno di mq 300 sito nel comune Bianchi**Caratteri generali e Tipologici, ubicazione ed estensione.**

Il terreno è sito nel comune di Bianchi (CS). Si estende per circa mq 300. E' un piccolo appezzamento di terreno sul quale non insistono fabbricati.

Allo stato attuale la particella 15 è interclusa, cioè non presenta nessuna via d'accesso, perciò non è coltivata, ma interessata dalla presenza di un bosco.

Identificazione catastale:

Foglio	particella	Qualità classe	Superficie mq	Reddito agrario	Reddito dominicale
8	15	Bosco Ceduo	300	€ 0,02	€ 0,05

Confini:

Nord con particella 14 di altra proprietà

Sud con altra particella ricadente in un altro foglio di mappa

Ovest con particella 14 di altra proprietà

Est con particella 18 di altra proprietà

Natura del Diritto: piena proprietà

Quota parte: 1/2

Proprietario: si premette che del terreno sono proprietari giusta decreto di acquisto per Usucapione (emesso dal pretore di Rogliano Riello in data 16/10/1984 n.222 Cron. e registrato a Cosenza il 26/10/184 al n. 3123 serie 4, mod. 3, rep. 55/84), i fratelli qui appresso indicati:

- 1) proprietaria da verificare per 1/6 di usucapione;
- 2) proprietaria da verificare per 1/6 di usucapione;
- 3) proprietario da verificare per 1/6 di usucapione;
- 4) proprietario da verificare per 1/6 di usucapione;

- 5) usucapione; proprietaria da verificare per 1/6 di
 6) usucapione; proprietario da verificare per 1/6 di

Vincoli locativi

Sull'immobile non esistono vincoli di alcuna natura.

Situazione urbanistica

Il terreno è ubicato nel comune di Bianchi. Nel piano regolatore generale adottato dal Comune , la particella 15 del Foglio 8 ricade in Zona Agricola.

Bene 3 : terreno di mq 300 sito nel comune di Bianchi

Caratteri generali e Tipologici, ubicazione ed estensione

Il terreno si trova nel comune di Bianchi. Si tratta di un appezzamento di terreno rurale, senza sovrastanti fabbricati, che si estende per mq 300.

Identificazione catastale:

Foglio	particella	Qualità classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	268	Orto irriguo	300	€ 2,71	€ 1,94

Confini:

Nord con particella 214 e 265 di altra proprietà
 Sud con altra particella 218, 269, 270 di altra proprietà
 Ovest con particella 215 e 496 di altra proprietà
 Est con particella 271 e 470 di altra proprietà

Natura del diritto : piena proprietà

Quotaparte: 1/2

Proprietario: si premette che del terreno sono proprietari giusta decreto di acquisto per Usucapione (emesso dal pretore di Rogliano Riello in data 16/10/1984 n.222 Cron. e registrato a Cosenza il 26/10/184 al n. 3123 serie 4, mod. 3 , rep. 55/84), i fratelli , qui appresso indicati:

- 1) usucapione; proprietaria da verificare per 1/6 di
 7) usucapione; proprietaria da verificare per 1/6 di
 8) usucapione; proprietario da verificare per 1/6 di
 9) usucapione; proprietario da verificare per 1/6 di
 10) usucapione; proprietaria da verificare per 1/6 di
 11) usucapione; proprietario da verificare per 1/6 di

Vincoli Locativi:

Sull'immobile non esistono vincoli di alcuna natura.

Situazione urbanistica: il terreno è ubicato nel comune di Bianchi. Nel piano regolatore generale adottato dal Comune , la particella 268 del Foglio 9 ricade per il 30% circa della superficie in Zona B “ zona residenziale”; per la restante superficie in zona agricola.

2) Risposte al quesito n.2.

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

Con riferimento all'immobile oggetto del procedimento esecutivo, censito in catasto al foglio 6 particella n. 188 , sono state richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Bianchi (Cs), i documenti relativi alla copia della Concessione Edilizia con progetti allegati. I documenti ottenuti si compongono di:

- 1) copia dell'istanza di richiesta della concessione edilizia prot. n. 1080 del 19/04/1975;
- 2) copia della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bianchi, il 13 marzo 1976

3) Risposte al 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. 567, comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)]

Sulla base delle indagini effettuate si è potuto accertare che sull'appartamento censito in catasto al foglio 6, particella 188, esistono delle ipoteche volontarie. Nello specifico:

- 1) **ipoteca volontaria** iscritta in data 28 settembre 1998 ai nn. 2669 R.P. E 19658 R.G., a favore del Credito Italiano Società per azioni con sede in Genova , per € 41.316,55 (L. 80.000.000) a garanzia di € 20.658,28 (L. 40.000.000) della durata di anni 7;
- 2) **ipoteca volontaria** iscritta in data 27 novembre 2002 ai nn. 3421 e 27173 R.G. A favore della Banca di Credito Cooperativo della Pre Sila- Scigliano - Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Scigliano, per € 51.645,69 (L. 100.000.000), a garanzia di € 25.822,84 (L. 50.000.000) dalla durata di 15 anni.

La documentazione acclusa nell'atto di pignoramento contiene una relazione notarile a firma del Notaio Riccardo Scornajenchi. I documenti a corredo dell'esecuzione immobiliare si ritengono IDONEI e COMPLETI nei riguardi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

4) Risposte al 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]

Il valore commerciale degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in oggetto è stato determinato facendo riferimento al seguente metodo di valutazione:

- metodo "**comparativo diretto**", basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato;

Per una valutazione quanto più attendibile del bene da stimare, in questa sede, si parte dalle seguenti ipotesi:

- gli immobili si considerano nella loro totalità;
- le indagini sul mercato immobiliare locale sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Per una corretta determinazione del valore del bene è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari sul mercato immobiliare locale. I beni oggetto della procedura esecutiva sono ubicati

nel Comune di Bianchi (CS), che dista da Cosenza circa 52 Km. Bianchi è un piccolo centro montano, più vicino per collocazione alla provincia Catanzarese. Ha una popolazione non molto numerosa (circa 1.500 abitanti), pertanto le attività commerciali e residenziali presenti nella zona sono molto poche. La frazione Palinudo, dove sorge il fabbricato di proprietà dei coniugi

è poco distante dal centro abitato, ed è caratterizzata da poche case sparse. Qui le attività commerciali risultano addirittura assenti. Nel complesso non è ritenuta una zona molto appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare.

Per analizzare il mercato immobiliare della zona in argomento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- 1) Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al Comune di Bianchi (CS) riferiti al II settembre 2009;
- 2) Indagini condotte direttamente in sito, interpellando alcune agenzie immobiliari.

4.1) Metodo di stima "comparativo diretto"

Il metodo di stima adottato è il procedimento per comparazione diretta, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. I criteri attraverso cui è possibile attuare tale metodo sono essenzialmente tre:

1. confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
2. confronto per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di opportuni parametri di confronto;
3. confronto per punti di merito.

Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano, per il mercato dei fabbricati:

- la destinazione d'uso;
- la localizzazione;
- la tipologia.

Per ogni segmento del mercato immobiliare, per ogni zona omogenea, si individua preliminarmente il *bene ordinariamente scambiato* (simile a quello oggetto di valutazione, ma non completamente omogeneo) ed il suo prezzo unitario. Successivamente si individuano una serie di caratteristiche tipiche del bene oggetto di valutazione (di tipo estrinseche/posizionali, tecnologiche, funzionali, estetiche, produttive, ecc.) e si attribuisce un coefficiente, positivo o negativo, a ciascuna di esse (K_1, K_2, \dots, K_n), determinato ponendo in relazione la singola caratteristica con quella posseduta dal cosiddetto *bene ordinariamente scambiato*.

Il valore finale dell'immobile sarà calcolato sulla base della seguente relazione:

$$V_{\text{imm}} = V_m * \sum K_i * S$$

dove: V_{imm} è il valore di mercato del bene oggetto di stima e quindi la nostra incognita;

V_m è il valore medio;

$\sum K_i$ è il coefficiente globale correttivo del bene oggetto di stima, dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti che prendono in considerazione le caratteristiche posizionali, estetiche, funzionali ecc, dell'immobile;

S è la superficie commerciale del bene oggetto di stima;

Il prodotto di $V_m * \sum K_i$ è il valore unitario (V_u), ossia il costo di un'unità di superficie (un metro quadro) per l'abitazione della zona considerata, che moltiplicato per la Superficie dell'immobile ci fornisce il valore di stima.

Il coefficiente globale del bene oggetto di stima, è dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti, stabiliti prendendo in considerazione i parametri che qualificano un immobile. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, che possono essere così esemplificate.

1) Caratteristiche di localizzazione

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

2) Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

3) Caratteristiche tipologiche

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive);
- caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali cantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni).

I valori si ricavano sulla base di tabelle opportunamente redatte. Dalla presenza o meno di queste caratteristiche si stabiliscono i seguenti parametri di giudizio :

Buono =1

Sufficiente = 0,95

Mediocre = 0,90

Per la stima dei terreni si procede in maniera diversa. Un metodo di stima attendibile per calcolare il prezzo al metro quadro dei terreni agricoli è quello che fa direttamente riferimento al VAM (valore agricolo medio), determinato dalle commissioni provinciali per gli espropri, tenendo conto che nel caso di terreni di grande estensione occorre rivalutare questi valori per almeno il 20%. Tale VAM dovrà essere poi naturalmente comparato con il valore medio di mercato desunto da

compravendite o calcolato interpellando agenzie immobiliari che operano nel territorio in esame. Per i terreni, i parametri da considerare riguarderanno la natura, l'esposizione, l'estensione e la destinazione urbanistica del bene.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito. A tal fine, sono stati consultati dei tecnici che operano nei comuni di Bianchi e si è fatto riferimento al Quadro d'insieme formulato dall'Agenzia del Territorio pubblicato sulla Banca Dati dalle quotazioni immobiliari.

Si riporta di seguito per le diverse unità immobiliari in esame la derivazione del valore di mercato.

Bene n.1: Abitazione di tipo economico sita in Bianchi, località Fego –frazione Palinudi

Determinazione della superficie lorda vendibile:

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Vani e accessori diretti piano terra	104	1	104
Vani e accessori diretti primo piano	104	1	104
Superficie Totale.....			mq 208,00

Valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	€ 300,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	0.90
valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)	€ 270,00
Valore immobile.....	€ 56.160,00

Bene 2: Terreno di mq 300 sito nel comune di Bianchi

Dalla visura catastale il terreno è classificato come “Bosco Ceduo”. Il comune di Bianchi rientra nella regione agraria n. 6 “Sila Piccola Cosentina”, pertanto il VAM riferito a tale terreno, è pari a € 0,45 al mq. Dalle indagini svolte sui luoghi, nonché presso: notai, agenzie immobiliari, ufficio tecnico comunale, si è pervenuti a valori medi riscontrati sul mercato per terreni agricoli pari a € 1,00 al mq. Quindi si adotterà un prezzo di mercato pari a € 0,725 al mq.

Valore agricolo medio	0,45 €/mq
Valore di mercato	1,00 /mq
Valore di mercato (euro/mq)	€ 217,50

Bene 3 : terreno di mq 300 sito nel comune di Bianchi

Dalla visura catastale il terreno è classificato come "Orto irriguo". pertanto il VAM riferito a tale terreno, è pari a € 2,39 al mq . Dalle indagini svolte sui luoghi, nonché presso: notai, agenzie immobiliari, ufficio tecnico comunale, si è pervenuti a valori medi riscontrati sul mercato per terreni agricoli pari a € 2,50 al mq. Quindi si adotterà un prezzo di mercato pari a € 2, 445 al mq.

Valore agricolo medio	2,39 €/mq
Valore medio di mercato	2,50 €/mq
Valore di mercato (euro/mq)	€ 750,00

4.2) Calcolo del valore relativo alle quote

1) Bene 1: Abitazione di tipo economico , foglio 6 particella 188
quota parte pari a ½

$$€ 56.160,00 * \frac{1}{2} = 28.080,00$$

2) Bene 2: Terreno, Foglio 8, p.lla 15, mq 300)
quota parte pari a ½

$$€ 217,50 * \frac{1}{2} = € 108,75$$

3) Bene 3: terreno, Foglio 9 , p.lle 268, mq. 300
quota parte pari a ½

$$€ 750,00 * \frac{1}{2} = € 375,00$$

Totale quote (terreni e fabbricati) = € 28.563,75

5) Risposte al quesito n.5.

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

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti dalla procedura esecutiva, è emersa la possibilità di vendita nei seguenti lotti :

Lotto n.1

Bene n.1: quotaparte paria a ½ del fabbricato censito in catasto al foglio 6 , particella 188, composto da piano terra e primo piano

Lotto n.2

Bene n.2: quotaparte pari a ½ del terreno di mq 300 sito nel comune di Bianchi, censito in catasto al foglio 8, particella 15

Lotto n.3

Bene n.3: quotaparte pari a ½ terreno di mq 300 sito nel comune di Bianchi, censito in catasto al foglio 9, particella 268

6) Risposte al 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 cui verranno assoggettati tutti i beni, oggetto della procedura esecutiva, in un eventuale trasferimento degli stessi, sarà quello di "imposta di registro".(Alleg. n.10)

7) Risposte al 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.]

Si riportano di seguito i prospetti riassuntivi dei beni oggetto della procedura esecutiva.

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Proc. N. 02/06 Banca Carime contro

G.E.: Dott. G. Greco

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO n.1:

Quotaparte pari a $\frac{1}{2}$ di unità immobiliare dislocata su due livelli e ubicata in contrada Palinudi, località Fego, comune di Bianchi (CS). Il piano terra è composto da n.° 3 vani, n.° 1 bagno, una cucina abitabile e un corridoio. La superficie totale dell'appartamento è di circa 104,00 mq a lordo dei tramezzi e delle murature perimetrali, mentre l'altezza media è di circa 2.80 m. Al primo piano, si accede tramite un corpo scala esterno, che non presenta opere di finitura, ma è completamente lasciato al rustico. Anche il primo piano ha una superficie di circa 104 mq. Nel complesso l'abitazione presenta finiture abbastanza discrete con pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaco interno liscio tinteggiato, soglie in marmo, porte interne in legno, infissi esterni in pvc, tapparelle e cassonetti coprirullo in legno. La dotazione impiantistica risulta buona: l'immobile è fornito di impianto idrico ed elettrico.

Identificazione Catastale:

Foglio 6 particella 188, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita Euro:295,41

Quotaparte e Natura del diritto:

quotaparte pari a $\frac{1}{2}$ e diritto di piena proprietà

Condizione:

occupata dal proprietario

Limitazioni e vincoli:

3) **ipoteca volontaria** iscritta in data 28 settembre 1998 ai nn. 2669 R.P. E 19658 R.G., a favore del Credito Italiano Società per azioni con sede in Genova, per € 41.316,55 (L. 80.000.000) a garanzia di € 20.658,28 (L. 40.000.000) della durata di anni 7;

4) **ipoteca volontaria** iscritta in data 27 novembre 2002 ai nn. 3421 e 27173 R.G. A favore della Banca di Credito Cooperativo della Pre Sila- Scigliano - Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Scigliano, per € 51.645,69 (L. 100.000.000), a garanzia di € 25.822,84 (L. 50.000.000) dalla durata di 15 anni.

Valore di stima: € 56.160,00 * $\frac{1}{2}$ = € 28.080,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Proc. N. 02/06 Banca Carime contro

G.E.: Dott. G. Greco

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO n.2: : quotaparte pari a $\frac{1}{2}$ di un terreno di mq 300 sito nel comune di Bianchi. Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno sul quale non insistono fabbricati. Non è un terreno coltivato, ma interessato dalla presenza di un bosco.

Identificazione Catastale:

foglio 8, particella 15, Qualità classe *Bosco Ceduo*, Reddito agrario € 0,02, Reddito Dominicale € 0,05

Quotaparte e Natura del diritto:

quotaparte pari a $\frac{1}{2}$ e diritto di proprietà

Condizione: Libero

Limitazioni e vincoli: : Sul terreno non esiste alcun vincolo ma si premette che del terreno sono proprietari giusta decreto di acquisto per Usucapione (*emesso dal pretore di Rogliano Riello in data 16/10/1984 n.222 Cron. e registrato a Cosenza il 26/10/184 al n. 3123 serie 4, mod. 3, rep. 55/84*), i fratelli qui appresso indicati:

- | | |
|-----------------|---------------------------------------|
| 1) usucapione; | proprietaria da verificare per 1/6 di |
| 12) usucapione; | proprietaria da verificare per 1/6 di |
| 13) usucapione; | proprietario da verificare per 1/6 di |
| 14) usucapione; | proprietario da verificare per 1/6 di |
| 15) usucapione; | proprietaria da verificare per 1/6 di |
| 16) usucapione; | proprietario da verificare per 1/6 di |

Valore di stima: € 217,50 * $\frac{1}{2}$ = € 108,75

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Proc. N. 02/06 Banca Carime contro

G.E.: Dott. G. Greco

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO n.3: quota parte pari a $\frac{1}{2}$ di terreno agricolo collocato nel comune di Bianchi. E' un piccolo appezzamento di terreno rurale, senza sovrastanti fabbricati, che si estende per mq 300.

Identificazione Catastale: foglio 9, particella 268, Qualità Classe *Orto Irriguo*, Reddito Dominicale € 2,71, Reddito Agrario € 1,94

Quotaparte e Natura del diritto: quotaparte pari a $\frac{1}{2}$ e diritto di proprietà

Condizione: Libero

Limitazioni e vincoli: : Sul terreno non esiste alcun vincolo ma si premette che del terreno sono proprietari giusta decreto di acquisto per Usucapione (*emesso dal pretore di Rogliano Riello in data 16/10/1984 n.222 Cron. e registrato a Cosenza il 26/10/184 al n. 3123 serie 4, mod. 3, rep. 55/84*), i fratelli _____ qui appresso indicati:

- | | |
|-----------------|---------------------------------------|
| 1) usucapione; | proprietaria da verificare per 1/6 di |
| 17) usucapione; | proprietaria da verificare per 1/6 di |
| 18) usucapione; | proprietario da verificare per 1/6 di |
| 19) usucapione; | proprietario da verificare per 1/6 di |
| 20) usucapione; | proprietaria da verificare per 1/6 di |
| 21) usucapione; | proprietario da verificare per 1/6 di |

Valore di stima: € 750,00 * $\frac{1}{2}$ = € 375,00





COMUNE DI BIANCHI

(Provincia di Cosenza)
Ufficio Tecnico

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 07 /2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta dell'Ingegnere Modestina Liguori , nominato Consulente Tecnico D'ufficio (C.T.U.) dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza. Dott. G. Greco, per procedimento nr 2/2006 Banca Carime S.P.A contro
Visto il Piano di fabbricazione Comunale approvato con Delibera n. 97 del 26/04/90;
Visti gli atti d'Ufficio;
Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n.380/2001;

CERTIFICA

1. CHE il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n.8 particelle n. 15 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

ZONA AGRICOLA

Zona Agricola: In tali zone sono consentite case di civile abitazione nonché costruzioni a servizio dell'agricoltura quali magazzini, stalle, porcilaie, fienili, silos ecc. ivi comprese le costruzioni per l'industrie di trasformazione dei prodotti agricoli, applicando i seguenti indici:

IF = 0.03 mc/mq. Per abitazioni IF = 0.50 per impianti -Hmax = 6.00 mt. Per abitazioni Hmax = 7.50 mt per impianti DE = 15.00 mt. DS = 10.00 mt.

2. CHE il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n. 9 particella n. 268 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

1) ZONA RESIDENZIALE TIPO B PER IL 30% CIRCA DELLA SUPERFICIE (Completamento)

Zona B:

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

IF = 1.50 mc/mq. - Hf = 10.50 mt. - Df = 10.00 mt. - DCs = 5.00 mt.

2) ZONA AGRICOLA PER LA RESTANTE SUPERFICIE

ZONA AGRICOLA

In tali zone sono consentite case di civile abitazione nonché costruzioni a servizio dell'agricoltura quali magazzini, stalle, porcilaie, fienili, silos ecc. ivi comprese le costruzioni per l'industrie di trasformazione dei prodotti agricoli, applicando i seguenti indici:

IF = 0.03 mc/mq. Per abitazioni IF = 0.50 per impianti -Hmax = 6.00 mt. Per abitazioni Hmax = 7.50 mt per impianti DE = 15.00 mt. DS = 10.00 mt.

Li 09/04/2010



Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Mazza Antonio

ALLAGATO N. 5 RILIEVO FOTOGRAFICO DEI BENI



Foto N.1 facciata esterna



Foto N. 2 corridoio





foto n. 3-4 stanza da letto



foto n. 6 bagno





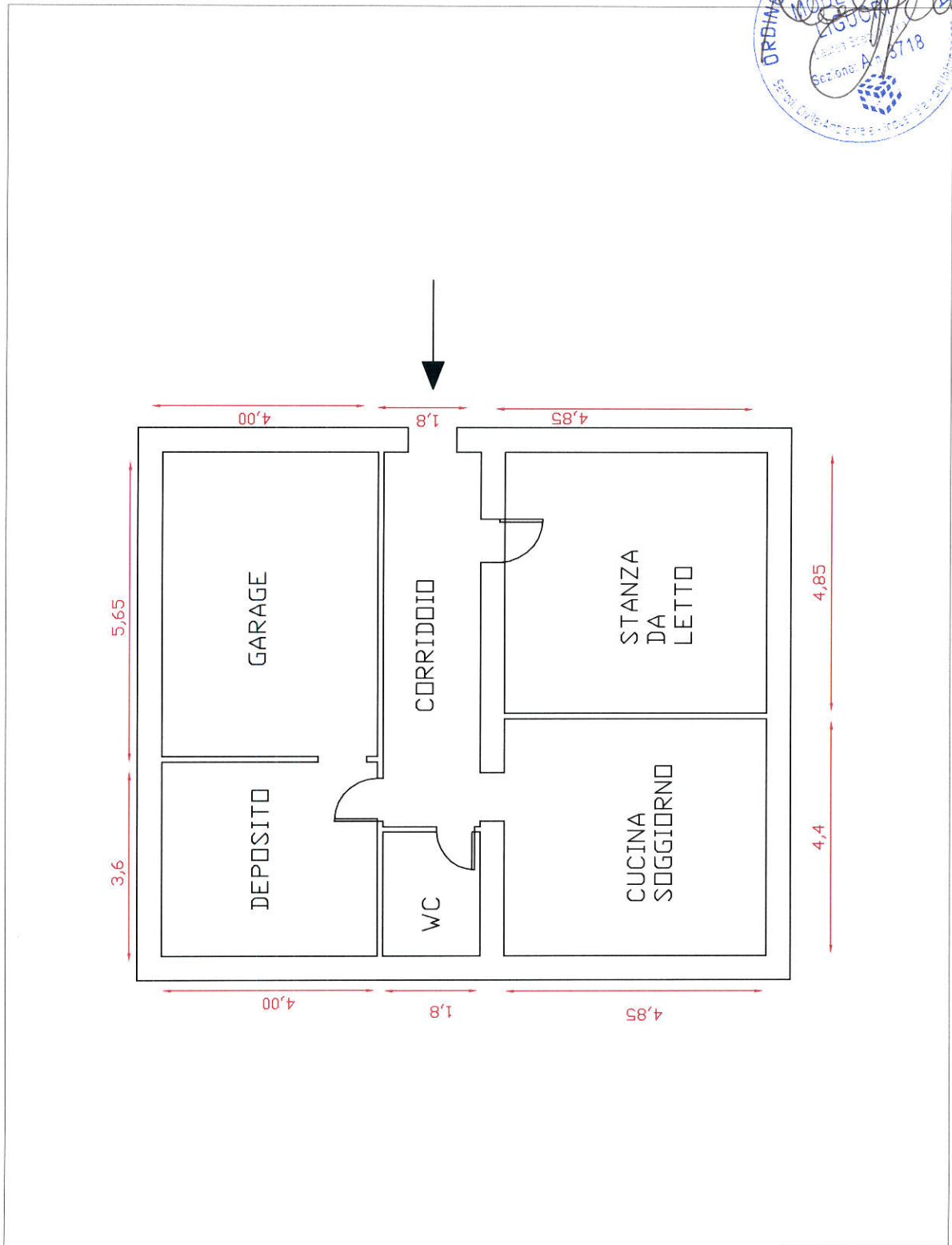
Foto n7-8 deposito-garage



Foto n. 9-10 soggiorno-cucina



Allegato n. 6 : rilievo planimetrico dei beni



Allegato n. 7 "Ortofoto con identificazioni dei beni"

