

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E. 187/2014**

**Promossa dal Banca Monte dei Paschi di Siena**

**Contro** [REDACTED]

**Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE TECNICA**

Data: 16 Gennaio 2016

Il C.T.U.

Ing. Monica Alfano



A handwritten signature in black ink that reads "Monica Alfano".

**Ing. Monica Alfano**- Via L. da Vinci, 3 - 87036 RENDE (CS)

Tel. e fax 0984401023 cell.3471075018 - e [mail.monicaalfano@virgilio.it-pec](mailto:mail.monicaalfano@virgilio.it-pec)  
[monica.alfano.e4192d@ingpec.eu](mailto:monica.alfano.e4192d@ingpec.eu)

## PREMESSA

La presente relazione viene redatta a seguito di incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani. In data 17.08.2015 la sottoscritta C.T.U. Ing. Monica Alfano, residente a Rende in via L. da Vinci n.3, riceveva comunicazione circa l'affidamento dell'incarico (All. CI 1) e in data 09.09.2015 prestava giuramento dinanzi al Cancelliere e prendeva atto della formulazione dei quesiti per la stima dell'immobile relativo alla esecuzione immobiliare Proc. N. 187/2014 R.G.E. (All.VAI 1).

La sottoscritta, dopo aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo del procedimento, ha effettuato n. 3 sopralluoghi, rispettivamente in data 08/10/2015, 26.10.2015 e 12.11.2015, comunicati alla parti come da ricevute di notifica allegate (All. CS 1, CS 2, CS 3, CS 4, CS5, CS 6, CS 7, CS 8), e redatto relativi verbali di sopralluogo (All. VS1, VS2 e VS3) durante i quali si è provveduto alla produzione di idonea documentazione fotografica (All. DF1 e DF2) e rilievo dei dati necessari all'esperimento dell'incarico ricevuto.

Considerato che nel verbale di conferimento dell'incarico, venivano formulati i quesiti e assegnato alla sottoscritta il termine ultimo del 18.12.2015 per l'invio alle parti dell'elaborato peritale, ovvero 60 gg prima dell'udienza fissata per giorno 16.02.2016 e che nel corso dell'esperimento dell'incarico è emersa la necessità di approfondimenti, la sottoscritta CTU ha inviato in data 09.12.2015 richiesta di proroga del termine concesso fino al 18.01.2016.

La sottoscritta CTU, dunque, dopo aver valutato quale è ad oggi lo stato del bene pignorato ed aver reperito tutto quanto ritenuto utile, procede alla redazione della seguente relazione, con puntuale risposta ai quesiti posti dal G.d.E..

Di seguito si riporta la puntuale disamina dei quesiti posti dal G.d.E. (All. VAI 1):

### **QUESITO 1**

*Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

In riferimento al primo quesito, la sottoscritta ha acquisito la documentazione presente nel fascicolo del procedimento e ha condotto una puntuale ricerca presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, e presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

In particolare, in riferimento alla documentazione catastale sono stati acquisiti, in quanto non presenti in atti:

1. visura catastale dell'immobile (All. V1);
2. planimetria catastale dell'immobile (All. P1).

Per l'immobile è stata poi acquisita Ispezione Ipotecaria con retroattività risalente al 18.12.1990 (All. I1, I2, riferite alla precedente individuazione catastale dell'immobile e a quella attuale) da cui risulta la trascrizione del 08/02/2000, recante numero del Registro Particolare 1950 e numero del Registro Generale 2601 Rep. 52426 del 07/02/2000 – Atto di Compravendita tra vivi. Agli atti di causa è

presente Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale circa la provenienza dei beni, da cui risulta, tra l'altro, che la Trascrizione 2601/1950 è riferita all'atto di Compravendita con cui l'esecutato ha acquisito il diritto di proprietà del bene oggetto della presente procedura e la trascrizione del pignoramento.

Avendo acquisito e verificato, dunque, la completezza della documentazione, si procede alla redazione della perizia di stima.

#### **QUESITO 2**

*Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).*

Si premette che, come risulta in atti e da visura catastale storica riferita all'immobile (All. V1), precedentemente l'immobile risultava identificato in catasto al Foglio 2 del Comune di Cosenza particella 100 sub. 48, fino al 14/10/1999; risulta che quest'ultimo identificativo deriva dagli immobili soppressi riportati al N.C.E.U. al Foglio 2 particella 100 subb. 3, 4, 5 e 6.

Risultano dagli atti:

RIFERIMENTI CATASTALI: FOGLIO 2 COMUNE DI COSENZA PARTICELLA 100 SUBALTERNO 48 (IMMOBILE PRECEDENTE)

1. Trascrizione del 08/02/2000 – Registro Particolare 1950 Registro Generale 2601 Repertorio 52426 del 07/02/2000 Atto tra Vivi – Compravendita;
2. Iscrizione del 08/02/2000 – Registro Particolare 298 Registro Generale 2602 Repertorio 52427 del 07/02/2000 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;
3. Iscrizione del 03/09/2004 – Registro Particolare 4490 Registro Generale 24581 Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 6141/34 del 26/08/2004 Ipoteca Legale derivante da A norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2979 del 27/06/2006 (Cancellazione Totale);
4. Iscrizione del 24/05/2007- Registro Particolare 4643 Registro Generale 20454 Repertorio 1034/756 del 22/05/2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;
5. Trascrizione del 17/07/2014 Registro Particolare 13535 Registro Generale 16959 Repertorio 894/2014 del 24/05/2014 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili- Immobili precedenti;

RIFERIMENTI CATASTALI: FOGLIO 2 COMUNE DI COSENZA PARTICELLA 101 SUBALTERNO 48 (IMMOBILE ATTUALE)

1. Iscrizione del 20/03/2009 – Registro Particolare 1213 Registro Generale 7255 Repertorio 1715/34 del 13/03/2009 Ipoteca Legale derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num.602;
2. Iscrizione del 22/11/2010 - Registro Particolare 6959 Registro Generale 37316 Repertorio 10150/34 del 17/11/2010 Ipoteca Legale derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num.602;
3. Iscrizione del 20/03/2013 - Registro Particolare 609 Registro Generale 7139 Repertorio 767/3413 del 07/03/2013 Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 DPR 29/09/1973);
4. Trascrizione del 17/07/2014 – Registro Particolare 13535 Registro Generale 16959 Repertorio 894/2014 del 24/05/2014 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili Attuali.

#### **QUESITO 3**

*Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dando*

*prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Trattandosi di immobile censito al N.C.E.U. esso è identificato nel Foglio 2 del Comune di Cosenza dalla particella 101, già particella 100, subalterno 48.

Non risulta in atti la planimetria catastale dell'immobile oggetto della procedura, per cui si è provveduto ad acquisirla presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Cosenza (all. P1).

#### **QUESITO 4**

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

Il bene oggetto della presente stima è di seguito descritto:

Immagine sito nel Comune di Cosenza, Via degli Stadi n. 82-88, riportato al NCEU al Foglio 2 del Comune di Cosenza part.101 (ex 100) sub. 48, in ditta ██████████, con proprietà pari a 1/1. L'immobile è posto al piano terra e al primo sottotrada di un fabbricato con struttura cemento armato, con fronte su strada principale Via degli Stadi: il piano terra è parzialmente soppalcato e i tre livelli sono collegati mediante scala interna.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, si trova sul lato destro della strada, percorrendo la stessa in direzione Castrolibero. L'immobile ha quattro aperture sul fronte strada, di cui una del tipo vetrata fissa e tre accessi prospicienti il marciapiede esterno al fabbricato.

Attualmente i locali ospitano un'attività commerciale per la vendita e la trasformazione delle carni. Al piano terra, dove si ha la maggior consistenza in termini di superficie calpestabile pari a 156,50 (superficie calpestabile) mq, l'ambiente è suddiviso in due zone principali: una destinata alla vendita che si sviluppa per l'intera altezza, con la presenza di banconi espositivi, e l'altra destinata alla lavorazione, dove sono presenti celle frigorifero di tipo industriale, che ha un'altezza ridotta per via della zona soppalcata corrispondente. In zona pressoché centrale si trova il nucleo di collegamento verticale tra i tre livelli, che attualmente costituiscono l'immobile. Al piano seminterrato (S1 per come riportato in planimetria catastale), la cui superficie calpestabile inferiore a quella del piano soprastante è pari a 46,30 mq, si accede dalla scala interna, oltre che da porta di servizio metallica che si trova nello stesso locale in cui è la scala e che apre su corridoio condominiale del fabbricato. I due locali, che si trovano a questo livello sono comunicanti tramite porta interna in legno tamburato, sono destinati a zona deposito a servizio dell'attività e, in particolare, nel secondo vano si trovano allocate macchine e componenti i sistemi di refrigerazione posti al piano superiore. In questo secondo vano vi è apertura alta, del tipo a nastro, in esso è ricavato un piccolo locale di servizio dotato di wc e lavabo senza aperture verso l'esterno.

La zona soppalcata ha una superficie calpestabile pari a mq 84,90: vi si trovano locali di servizio, due vani destinati ad ufficio e un locale cucina, dove si trova una caldaia per la produzione di acqua calda e attrezzature di tipo industriale per la preparazione, la cottura e la conservazione di alimenti, a servizio dell'attività commerciale.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico. I livelli di finitura al piano terra sono più che buoni: la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres chiaro del tipo lucido, le pareti sono

tinteggiate di colore bianco nella zona destinata al ricevimento del pubblico, mentre nella parte oltre i banchi per la vendita le pareti sono rivestite fino alla controsoffittatura con piastrelle lucide di colore grigio tortora con la linea di fuga rimarcata dalla presenza di elementi tipo matita "effetto metallico".

È presente controsoffittatura con incastonati faretti e punti luce, evidentemente posizionati secondo uno studio illuminotecnico per l'effetto desiderato in relazione all'attività commerciale che i locali ospitano. Le porte esterne in corrispondenza della zona destinata alla vendita sono tre: una di accesso del tipo mobile a scorrimento con sensore di rilevazione, la seconda è del tipo a vetrata fissa e la terza, per l'uscita è sempre del tipo a scorrimento con sensore. Da un corridoio di distribuzione interna, separato dalla zona principale mediante porta in legno tamburato, si arriva alla scala e alla zona destinata alla lavorazione, a quest'ultima si accede internamente tramite porta scorrevole realizzata con profilati di alluminio bianchi; vi è anche la possibilità di accedere direttamente dall'esterno tramite porta ad un'anta metallica.

La scala interna è rivestita in materiale lapideo di colore grigio scuro e il sistema di protezione laterale è costituito da elementi a geometria regolare in plexiglass con corrimano, posti in corrispondenza dell'estremità del gradini. Al piano seminterrato la pavimentazione è del tipo piastrelle in gres porcellanato.

Al piano soppalcato la pavimentazione è in piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura per interni di colore bianco e le porte sono in legno tamburato. La scala interna arriva al piano soppalcato e immediatamente sulla sinistra si trova il vano cucina, la cui profondità è fino al fronte strada e su questa si affaccia tramite finestra continua, con infisso del tipo apribile. Dallo stesso disimpegno su cui trova apertura l'accesso alla cucina vi è una porta scorrevole che a sua volta apre su un piccolo disimpegno da cui si accede ai tre bagni: uno dotato di doppio lavabo con piano in pietra naturale, doccia, bidet e wc, altri due servizi dotati di lavandini singoli, bidet e wc, questi locali di servizio non hanno aperture verso l'esterno. Sulla parete opposta dello stesso corridoio vi è uno spogliatoio, anch'esso non dotato né di aperture né di punti luce naturali. Immediatamente a destra della scala si trova un ampio corridoio rialzato da cui si accede a due vani, destinati a ufficio e deposito, che hanno aperture con la sola funzione di punti luce per gli ambienti e sono in corrispondenza della zona vendita dell'ambiente sottostante; uno dei due, quello posto all'estremo est dell'immobile ha anche una finestra apribile che affaccia su pertinenza condominiale.

L'immobile, come scritto in precedenza, fa parte di un fabbricato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate, realizzato a seguito di rilascio di Licenza edilizia n. 11 del 24.05.1968 e successiva variante in sanatoria del 27.03.1971. Il fabbricato, in un più che buono stato conservativo, si trova in una zona ben servita del Capoluogo Bruzio, ad alta densità abitativa, lungo un'arteria stradale importante e di collegamento con i Comuni limitrofi di Castrolibero e Rende, caratterizzata da un elevato volume di traffico. Sono presenti nelle vicinanze numerose attività commerciali e servizi; la zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è prossima a infrastrutture sportive tra le quali vi è lo Stadio Comunale "San Vito".

Distà circa 1 km dall'ingresso autostradale Cosenza Sud della A3 SA-RC che si raggiunge percorrendo un tratto di strada urbana. Dalla stessa si raggiunge poi il centro cittadino e la variante SS 107 Silana-Crotonese.

Tabella riportante dati catastali

N.	Natura del bene	Identificativo catastale	Consistenza	Proprietà
1	Magazzino	NCEU Fg. 2, Cosenza, Part.lla 101 sub.48	193 mq	1/1

La superficie calpestabile, per come già indicato in precedenza, è riportata nella seguente tabella per ciascun livello:

SUPERFICI CALPESTABILI	
Piano seminterrato S1	46,30 mq
Piano terra	156,50 mq
Piano soppalcato	84,90 mq

**QUESITO 5**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il bene pignorato risulta ben individuato e identificato dai dati contenuti nel pignoramento.

Unica eccezione riscontrata riguarda il riferimento al civico n. 88 che, presso gli atti depositati all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio non risulta nell'indirizzo, ma che non implica nessuna problematica relativa all'individuazione del bene corretta e univoca.

**QUESITO N. 6**

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

L'immobile oggetto del pignoramento risulta accatastato al N.C.E. U. al Foglio 2 del Comune di Cosenza particella 101 sub. 48, con categoria catastale C/2 (magazzino) classe 6 (All. VI). Trattandosi di locali che ospitano attività commerciali, in considerazione anche di ciò che si evince dalla documentazione presentata presso i competenti uffici comunali che riportano la destinazione dei locali come commerciali, e in relazione allo stato di fatto, riscontrato nel corso dei sopralluoghi, si rende necessario provvedere alla variazione di categoria (da C2-magazzino a C1-negozio), alla variazione planimetrica del piano terra e del piano S1 e all'aggiunta della superficie al cespite, derivante dalla presenza della zona soppalcata, con conseguente redazione di planimetria. Altra correzione catastale di modestissima e irrilevante entità riguarda l'aggiustamento dell'indirizzo risultante dalla Visura catastale, con l'aggiunta del civico n. 88.

In via sommaria il costo relativo all'aggiornamento in atti dello stato di fatto è quello riportato sinteticamente nella tabella sottostante:

ATTIVITA'	COSTO STIMATO
Redazione di n. 3 planimetrie aggiornate	€ 450,00
Predisposizione di aggiornamento catastale	€ 150,00
Spese	€ 50,00
TOTALE	€ 650,00

**QUESITO N. 7**

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

L'area di sedime del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto del procedimento ricade in zona tipo B2, F3 e Viabilità del P.R.G. vigente, per come si è potuto riscontrare nel corso delle attività svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale (All. S PRG).

**QUESITO N. 8**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47.*

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale (All. R.A.A.), risulta che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura è stato realizzato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.11 del 24.05.1968 e successiva variante in sanatoria del 27.03.1971. E' stata rilasciata abitabilità per l'interno fabbricato in data 18.12.1971 (All. AB1).

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta presentata richiesta di concessione in data 03.11.1998 per l'esecuzione di lavori edili relativi alla "realizzazione di un soppalco all'interno di un locale destinato ad attività commerciale" e per cui è stata rilasciata Concessione n. 23 del 21.04.1999 (All. CEL), da cui risulta autorizzata la costruzione di un soppalco di mq 83,40 calpestabili, minore rispetto a quella rilevata pari a 84,90.

Non risultano rilasciate successive dichiarazioni di agibilità. Si può dire, dunque, che l'immobile parte di un fabbricato realizzato previo rilascio di regolari concessioni edilizie, è anch'esso conforme alle autorizzazioni, ad eccezione di modeste variazioni planimetriche degli ambienti interni, che possono essere regolarizzate. E' stata riscontrata, inoltre, una modesta differenza prospettica riguardante la modifica dell'apertura al civico 88: è stato realizzato un tompagno in sostituzione della parte fissa della vetrata, per come si è evinto dagli elaborati tecnico-progettuali originari.

**QUESITO N.9**

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

L'immobile oggetto della presente procedura non è divisibile in lotti, in considerazione della presenza di zona soppalcata, che non si estende per l'intera superficie del piano terra ma che si sviluppa trasversalmente in modo da interessare per intero la dimensione maggiore dei locali, e la presenza di punti luce tipo vetrate non apribili. Inoltre, il collegamento interno tra piano terra e piano seminterrato rende quest'ultimo pertinenza dei locali commerciali.

**QUESITO N.10**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, 1978; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

L'immobile è pignorato per l'intero: si procederà pertanto alla redazione di stima con restituzione del valore di mercato riferito al bene.

**QUESITO N.11**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.*

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato: all'interno è presente, infatti, attività commerciale per la lavorazione e la vendita di carni.

Nel corso del sopralluogo del 12/11/2015 è stato fornito dal pignorato, a seguito di richiesta della C.T.U., copia del contratto di locazione (All. CL) dal quale si evince che l'occupante è legittimato al possesso del bene sin dal 18/12/2012, data anteriore alla trascrizione del provvedimento.

Si è proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza -Ufficio Territoriale di Cosenza della registrazione del Contratto di locazione. È pervenuta a seguito di richiesta inoltrata dalla scrivente CTU (All. RAE) la comunicazione da parte dell'Ufficio (All. C AE) riportante le seguenti informazioni:

**Contratto di locazione stipulato il 18/12/2012 e registrato a Cosenza alla Serie 3 N. 8926 in data 19/12/2012, decorrenza contratto dal 18/12/2012 al 17/12/2018, canone annuo € 6.000,00, conduttore SFIZI DELLA CARNE SRL C.F. 03229170786. Tale locazione è relativa all'immobile situato nel Comune di Cosenza, identificativi catastali Foglio 2, particella 101 Sub 48.**

**QUESITO N.12**

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

Per la risposta al quesito, ci si riporta alla risposta data al precedente punto.

**QUESITO N.13**

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

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici competenti non risultano presenti vincoli sugli immobili pignorati.

E' stato accertato, tramite richiesta all'Amministratore protempore del Condominio di cui fa parte l'unità immobiliare (All. R AC), che esiste un debito pregresso ordinario (All. D AC) il cui ammontare è pari a € 850,89 (alla data del 03.12.2015), salvo conguaglio delle annualità di bilancio 2014-2015 non ancora approvate. Si presume che il credito vantato dal Condominio sarà a carico dell'acquirente.

**QUESITO N.14**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento.*

*In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Nello specifico l'esperto considererà come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della cassa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibili alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

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

Il metodo di stima prescelto per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile è quello della stima comparativa; la valutazione sarà mediata dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari che hanno operato nella zona e dalle quotazioni relative al Comune di Cosenza riportate dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari.

Di seguito si riporta il valore di mercato indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito al I semestre dell'anno 2015.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Provincia: COSENZA  
 Comune: COSENZA  
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA NORD-CASERMETTE-CAMPANARO  
 Codice di zona: D1  
 Microzona catastale n.z.s.  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1700	2200	L	10,5	13,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Negozi auto ed autonmassa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Le indagini informative svolte hanno consentito di stabilire, sulla base delle trattative immobiliari, che i prezzi al metro quadrato, riferiti alla superficie commerciale per immobili con dimensioni e con caratteristiche ambientali simili a quello oggetto della stima hanno oscillato tra €/mq 1.600,00 e €/mq 2.300,00 in relazione alla discreta varietà tipologica dei fabbricati che si riscontrano nelle vicinanze. Per l'immobile in oggetto, si ritiene congruo il prezzo di stima di €/mq 2.000,00 sul quale, per la determinazione del reale valore di mercato, saranno applicate le aggiunte o detrazioni scaturite dai parametri caratteristici dell'immobile stesso.

I parametri che vengono considerati sono i seguenti:

- ubicazione urbana del fabbricato e accessibilità ai servizi pubblici, commerciali, etc. (UA);
- vetustà e condizioni generali del fabbricato (VC);
- consistenza, orientamento, stato di conservazione e di manutenzione degli immobili (CS);
- grado di rifinitura, dotazione di servizi, dimensione dei vani (RD);
- stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (VO).

Pertanto, il valore dell'immobile è data dall'espressione:

$$Vs = \text{Valore di mercato (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times UA \times VC \times CS \times RD \times VO$$

considerando separatamente la porzione di immobile posta a quota strada (piano terra del fabbricato) S pt, distinguendo ancora tra zona ad altezza ribassata e zona ad altezza intera, porzione posta a livello soppalcato S sopp e porzione di immobile posta a quota S1 (v. tabella seguente).

IDENTIFICATIVO IMMOBILE	Superficie unità immobiliare		
	p.lla 101 sub. 48	S pt	S pt r
		S pt i	(176,30-104,00) mq= 72,30 mq
S sopp			104,00 mq
S S1			57,50 mq

**Distinguendo quindi per come in tabella, il valore di stima Vs sarà:**

$$V_s = V_s(1) + V_s(2) + V_s(3)$$

dove

- Vs (1) è il valore di stima relativo alle superfici a piano terra;
- Vs (2) è il valore di stima relativo alle superfici a piano soppalcato
- Vs (3) è il valore di stima relativo alle superfici a piano seminterrato

In considerazione di quanto esposto, ragguagliando opportunamente le superfici, si avrà:

Superficie unità immobiliare			Coeff. di ragguaglio superfici	Superfici ragguagliate
S pt	S pt r	104,00 mq	0,8	83,20 mq
	S pt i	(176,30-104,00) mq= 72,30 mq	1	72,30 mq
<b>S pt</b>				<b>155,50 mq</b>
S sopp		104,00 mq	0,65	<b>67,60 mq</b>
S S1		57,50 mq	0,50	<b>28,75 mq</b>

**Valore di stima Vs (1):**

$$V_s(1) = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 155,50 \text{ mq} \times 0,95 \text{ (UA)} \times 0,90 \text{ (VC)} \times 1 \text{ (CS)} \times 1 \text{ (RD)} \times 0,93 \text{ (VO)} = \text{€ } 247.291,70$$

**Valore di stima Vs (2):**

$$V_s(2) = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 67,60 \text{ mq} \times 0,95 \text{ (UA)} \times 0,90 \text{ (VC)} \times 1 \text{ (CS)} \times 1 \text{ (RD)} \times 0,93 \text{ (VO)} = \text{€ } 107.504,30$$

**Valore di stima Vs (3):**

$$V_s(3) = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 28,75 \text{ mq} \times 0,95 \text{ (UA)} \times 0,90 \text{ (VC)} \times 1 \text{ (CS)} \times 1 \text{ (RD)} \times 0,93 \text{ (VO)} = \text{€ } 45.721,13$$

$$V_s = 400.517,10 \text{ €}$$

**Formazione del lotto e descrizione sintetica**

Per quanto detto in precedenza (v. descrizione dei beni), a parere della scrivente CTU, l'immobile è vendibile in un unico lotto:

*Determinazione del prezzo base del lotto*

**Valore di stima del lotto**

**€ 400.517,10 €**

**Decurtazioni:**

- Sottrazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti € 60.077,56
- Oneri urbanistici € 1.000,00
- Spese adeguamento catastale € 650,00
- Oneri di natura condominiale € 850,89

**Somma**

**€ 62.578,45**

**Valore finale del bene (al netto delle correzioni e delle decurtazioni): € 400.517,10 € - € 62.578,45 = € 337.938,61**

**QUESITO N.15**

*Riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base, per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, se il lotto è pignorato pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.*

**LOTTO UNICO**

**Dati identificativi**

Immobilie siti in Cosenza (CS)

1. Immobiliare sito in Via degli Stadi n. 82-84-86-88 censito al NCEU al Foglio 2 del Comune di Cosenza part. 101 sub. 48, costituito da magazzino commerciale disposto su tre livelli, piano S1 (seminterrato), piano terra e piano soppalcato, ubicato in fabbricato di tipo residenziale e commerciale.

***Catasto Fabbricati***

1. Comune di Cosenza Via degli Stadi n. 82-84-86 censito al N.C.E.U. Foglio 2, Comune di Cosenza, Particella 101, sub.48, cat. C/2 classe 6, proprietà 1/1;

**VALORE FINALE € € 337.938,61 (Trecentotrentasettemilanovecentotrentotto/61)**

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Rende li, 16 gennaio 2016

*In fede*

IL C.T.U.

*Ing. Monica Alfano*



ALLEGATI ALLA CONSUEENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Allegato CI 1: Comunicazione conferimento incarico
2. Allegato VAI 1: Verbale conferimento incarico con formulazione dei quesiti
3. Allegati CS 1, CS 2, CS 3, CS 4, CS 5, CS 6, CS 7, CS 8: Convocazioni sopralluoghi con relative ricevute
4. Allegati VS1, VS2 e VS3: Verbali di sopralluogo
5. Allegati DF1 e DF2: Documentazioni fotografiche
6. Allegato VI: Visura catastale dell'immobile
7. Allegato P1: Planimetria catastale dell'immobile
8. Allegati I1 e I2: Ispezioni ipotecarie
9. Allegato P2: Planimetrie Stato attuale immobile
10. Allegato S PRG: Stralcio PRG
11. Allegato R.A.A.: Richiesta accesso atti
12. Allegato AB1: Certificato di Abitabilità
13. Allegato CEL: Concessione Esecuzione Lavori
14. Allegato CL: Copia del Contratto di Locazione
15. Allegato RAE: Richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate
16. Allegato C AE: Comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle entrate
17. Allegato R AC: Richiesta all'Amministratore Condominio
18. Allegato D AC: Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio

IL C.T.U.

*Ing. Monica Alfano*



*Monica Alfano*