

# TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA



## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero Ruolo Generale **2/2018**  
Giudice Relatore **Dr. Giuseppe SICILIA**  
Creditore Procedente **UBI BANCA S.p.A.**  
Debitore **XXXXXXXXXXXXXX**

## Relazione C.T.U.

Cosenza, 27 giugno 2020

Il C.T.U.

**Ing. Maurizio Montuori**

Via San Giovanni Paolo II, 1<sup>a</sup> Trav. N.3  
87040 Marano Principato (CS)



# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Prima Civile - Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare N.2/2018 R.G.E.

G.E. Dott. Giuseppe SICILIA

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

promossa da: **UBI BANCA S.p.A.**  
Procuratore: Avv. BUA Damiano - Via dei Pugliesi Pal. Roma, snc - 87064 Corigliano R. (CS)

## RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Maurizio MONTUORI, nato a Cosenza il 14.05.1961, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al N.1965, con studio tecnico in Marano Principato, I<sup>a</sup> Trav. San Giovanni Paolo II° N.3, codice fiscale MNTMRZ61E14D086W, P.IVA 01979500780, in data 26.02.2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere al quesito formulato dall'Ill.mo Giudice Dott. Giorgio Previte:

### ■ CONTROLLO PRELIMINARE:

- a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del codice di procedura civile;
- b) Precisi se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva l'esperto precisi se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione;
- c) Precisi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.  
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.  
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.  
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

### ■ QUESITI:

- 1) Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alle relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione dell'IVA per l'imponibilità IVA già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) Indichi per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi delle licenze o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità

della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. *In caso di opere abusive* effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) Formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;  
*Indichi se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Indichi se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

**Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.**

**Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.**

- 12) Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) Alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) Depositi una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) Alleghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato e non pertinente rispetto alla procedura di vendita).

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Controllo preliminare a)

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del codice di procedura civile.*

#### o **Dati catastali:**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di Cosenza (CS) e catastalmente distinto:

- Catasto Fabbricati - Cosenza - Foglio N.17 - particella N. 18 - sub.6 - Via Fiume, 14-16;

risulta quanto segue:

#### ● **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:**

a) Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza

dati identificativi: Foglio N.17 - p.lla N.18 - subalterno N.6;

dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria C/2 (magazzino); Classe 7; piano T;  
Consistenza 46 mq; Sup. catastale mq 55; Rendita € 365,86;

#### ● **ATTUALE PROPRIETARIO:**

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:

1. **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXX il XXXXXX [deceduto a XXXXXXXX in data XXXXXXXX]  
(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale;
2. **XXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXX il XXXXXX  
(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale;

#### o **Situazione catastale:**

L'immobile identificato presso il Catasto Fabbricati di Cosenza con il Foglio 17 particella 18 subalterno 6 (Cat. C/2; Classe 7; piano T; Via Fiume n.14-16 (\*); cons. mq 46; superf. catast. mq 55; Rendita Euro 365,86) tale già dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.-

(\*) NOTA: Attualmente i numeri civici del locale sono 10 e 12 (non 14-16 come erroneamente riportato in visura catastale).

### Controllo preliminare b)

*Precisi se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva l'esperto precisi se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione.*

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile. I dati catastali e storici sono indicati in detta certificazione.

## Controllo preliminare c)

*Precisi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto esperto ha acquisito presso il Comune di XXXXXXXXXX (protocollo richiesta n. 5656 del 29/05/2020) lo **Stato di famiglia storico** della sig.ra XXXXXXXXXXXXX e il **Certificato di morte** del sig. XXXXXXXXXXXXXXX [deceduto a XXXXXXXXX in data XXXXXXXX].

## Quesito N. 1

*Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alle relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

### • CARATTERISTICHE DELLA ZONA



L'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica di stima è parte di un più ampio compendio ubicato in zona centrale del Comune di Cosenza (identificato catastalmente al Fg. 17, P.la 18), che si sviluppa su sette livelli fuori terra oltre un piano interrato, ubicato in Via Fiume.

Ottima la posizione rispetto alle principali direttrici, sia urbane, sia extraurbane: l'unità immobiliare si trova a circa 1,5 Km dallo svincolo autostradale "Cosenza Sud-Centro" che consente l'accesso all'autostrada "A2" e a circa 2 Km dalla SS107 "Si-

lana-Crotonese" che consente il collegamento di Cosenza con la costa tirrenica e con quella jonica. La stazione ferroviaria è distante circa 1 Km, posta in zona "Due Fiumi".

Il traffico della zona è elevato ed è composto da mezzi privati e pubblici in transito su Viale della Repubblica e su Via Vittorio Veneto, strada questa limitrofa all'unità immobiliare in oggetto.

Gli edifici circostanti sono di vecchia costruzione, a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di locali commerciali al piano terra. La zona è caratterizzata dall'esistenza di attività commerciali e servizi, sia pubblici, sia privati: nel raggio di 500 m vi sono Piazza della Riforma, Piazza della Vittoria, Piazza XXV Luglio, la Sede Centrale di Poste Italiane, l'Ospedale Civile dell'Annunziata.

La zona, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e gran parte di quelle secondarie, è facilmente accessibile ed è ben collegata con automezzi di trasporto pubblico, vi sono numerose fermate dell'autobus che consentono il collegamento con le restanti zone del Comune di Cosenza.



Considerate le dimensioni e la forma del negozio, ai fini dell'appetibilità sul mercato, non è da suggerire un

eventuale frazionamento. **E' invece il caso di procedere al cambio di destinazione d'uso del locale mediante un DocFa di Variazione catastale, dall'attuale categoria C/2 (magazzino adibito a locale deposito) a quella più appropriata C/1 (negoziario adibito a locale commerciale); aggiornando la planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni (è presente un retro negozio); riportando anche gli attuali numeri civici.**

Per questi motivi, i prezzi degli immobili sono ben definiti e adeguati alle caratteristiche proprie della zona. Di ciò si è tenuto conto nella presente relazione di stima.

#### • **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia comprende una unità immobiliare (**sub. 6**) posta ai piani terra di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione di complessivi sette piani fuori terra.

- Tale unità immobiliare, ubicata in Cosenza, Via Fiume n.10,12, è individuata in Catasto come segue:

dati identificativi: Foglio N.17 - p.IIa N.18 - subalterno N.6; **-magazzino-**  
dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria **C/2** (magazzino e locali deposito); Classe 7; piano T;  
Consistenza **mq 46**; Superficie catastale **mq 55**; Rendita € **365,86**;

L'immobile confina:

- a sud-est con strada pubblica comunale Via Fiume;
- a sud-ovest con strada pubblica comunale Via del Cadore;
- a nord-est e nord-ovest con altre unità immobiliari del fabbricato.-

In relazione alla suddetta identificazione catastale, alla natura e disposizione della suddetta unità immobiliare, il bene pignorato è organizzato in un unico lotto:

**LOTTO UNICO:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COSENZA (CS)-

Foglio N.17 - P.IIa. 18 - Sub. 6 - Via Fiume n.14,16 - Piano T; **-magazzino-**

Z.C. 2 - Cat. **C/2** (magazzino) - Cl.7 - Cons. mq 46 - Superficie catastale mq 55 - Rendita € 365,86;

### Quesito N.2

*Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione dell'IVA per l'imponibilità IVA già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 04/06/2020 (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

#### • **DESCRIZIONE dell'IMMOBILE**

L'immobile pignorato consiste in:

- Unità immobiliare (di impropria categoria catastale C/2) facente parte di un fabbricato per civile abitazione di consistenza pari a mq 46 e superficie catastale di mq 55, dotata di servizio igienico e retro negozio.

Tale locale è ubicato nel Comune di Cosenza in Via Fiume, civici n.10 e 12.

Dalla visura catastale per l'immobile del 06/05/2020 e relativa planimetria, l'unità immobiliare oggetto di perizia è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza come segue:

Foglio di mappa n.17 - p.IIa n.18 - **sub. 6** - cat. C/2 - Cl.7 - Cons. mq 46 - Sup. catastale mq 55 - Piano Terra;

Per il fabbricato è stato rilasciato dalla Commissione Edilizia del Comune di Cosenza in data 10/09/1962 il Permesso di Costruzione **N.94** (a seguito del progetto presentato dal sig. [REDACTED]).

E' stato rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il Certificato di Conformità alla legge antisismica N.31880/5428 in data 07/03/1964.

Il Sindaco del Comune di Cosenza ha dichiarato e certificato l'**ABITABILITA'** del fabbricato a far data dal **05/09/1964**.-

### Quesito N.3

*Indichi per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

Il fabbricato è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967 mediante Permesso di Costruzione **N.94** del 10/09/1962, rilasciato dalla Commissione Edilizia del Comune di Cosenza.-

## Quesito N.4

**Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi delle licenze o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.** In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Presso il Comune di Cosenza è stato effettuato accesso agli atti amministrativi relativi all'immobile oggetto della presente (prot. N.163 del 18.03.2020).

È stato quindi richiesto ed ottenuto lo stralcio di interesse dell'ultimo titolo autorizzativo relativo al fabbricato oggetto di stima ed in particolare:

**Permesso di Costruzione N.94/1962**, del 10/09/1962 relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Cosenza, prolungamento Via Fiume;

**Progetto di Costruzione in variante** approvato dalla Commissione Edilizia in data 17/07/1963;

- **Relazione tecnica illustrativa;**

- **Progetto architettonico e planimetrie.**

**Autorizzazione di abitabilità:** l'immobile è dichiarato e certificato ABITABILE dal Sindaco del Comune di Cosenza in data 05/09/1964.-

La consultazione dello stralcio del vigente strumento urbanistico del Comune di Cosenza permette di definire la destinazione urbanistica attuale:

**Foglio N.17 - part. N.18 - sub. 6**

La p.lla N.18 ricade in Zona Urbanistica "B1" – Aree edificate semi-intensive.

### Inquadramento Urbanistico: Zone B1

*(art. 10 delle NTA, norme che disciplinano le destinazioni d'uso delle aree nonché le modalità di edificazione).*

Le zone B1 riguardano aree semi-intensive edificate prevalentemente nei primi decenni del XX secolo, su impianto urbano regolare ed omogeneo poste a nord del fiume Busento caratterizzate dalla presenza di piazza della Vittoria e di piazza XXV Luglio. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.

Per queste aree l'obiettivo fondamentale è la conservazione e la valorizzazione dell'ordinato impianto originario e dei suoi aspetti piano volumetrici e architettonici.

All'attuazione dello Strumento Urbanistico si provvede mediante:

**Programmi Unitari di Riqualificazione (P.U.R.)** da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio piani volumetrico di dettaglio. Dopo questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi, si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, se fatiscenti e privi di valore storico, architettonico e culturale, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di mc 5,00/mq. Ed in linea indicativa, il rapporto di copertura, riferito alla superficie fondiaria del lotto, non sia superiore al 40%. Nel caso di opere di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc 3,00/mq.

L'altezza dei fabbricati deve, in generale, adeguarsi a quella dei fabbricati adiacenti, dei quali andranno rispettati in generale gli allineamenti planimetrici su strada.

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini.

Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea, oppure a blocco o a corte, organizzati ordinatamente per isolati delimitati da strade.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuove edificazioni, se isolati, che non superino l'indice fondiario di mc 3,00/mq;
- è vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

## Quesito N.5

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

La relazione di perizia riguarda una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato per civile abitazione. Non si allega pertanto alcun certificato di destinazione urbanistica.

## Quesito N.6

*Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, è stata acquisita, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio, la seguente documentazione (allegata alla presente):

- Estratto del foglio di mappa relativo alla particella N.18 del foglio N.17;
- L'elaborato planimetrico relativo alla part. N.18 del foglio N.17 non è presente in banca dati;
- Planimetria catastale sub.6 - part. N.18 del foglio N.17;
- Visura storica per immobile relativa alla porzione d'immobile fg. N.17, part. N.18, sub.6 (Vis. n.: T101227)

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia comprende una unità immobiliare (**sub. 6**) posta al piano terra di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione di complessivi sette piani fuori terra oltre interrato.

- Tale unità immobiliare, ubicata in Cosenza, Via Fiume n.10-12, è individuata in Catasto come segue:

dati identificativi: Foglio N.17 - p.la N.18 - subalterno N.6; **-magazzino-**  
dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria C/2 (magazzino); Classe 7; piano T;  
Consistenza mq 46; Superficie catastale mq 55; Rendita € 365,86;

Si osserva che si dovrebbe procedere al cambio di destinazione d'uso del locale mediante un DocFa di Variazione catastale, dall'attuale categoria C/2 (magazzino adibito a locale deposito) a quella più appropriata C/1 (negozio adibito a locale commerciale); aggiornando la planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni (è presente un retro negozio); riportando anche gli attuali numeri civici.

## Quesito N.7

*Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio (si allega visura storica) la parte eseguita risulta intestataria dell'immobile dal 21/06/2007 e pertanto prima dell'atto di notifica del pignoramento.

## Quesito N.8

*Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

### • STORIA IPOTECARIA

#### Situazione catastale unità negoziale n.1)

L'immobile identificato presso il Catasto di Fabbricati di Cosenza con il Foglio 17 particella 18 subalterno 6 (Categoria C/2; Consistenza mq 46; piano Terra; Via Fiume n.14-16) tale già dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, risulta essere in ditta a XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX per 1/2 ciascuno della proprietà - coniugi in regime di comunione dei beni.

### Provenienza ipotecaria unità negoziale n.1)

Immobile di XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX (sopra generalizzati) per 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione legale, pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Stefano Camilleri del 21/06/2007 Rep. 32046/12449, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Cosenza ai NN. 15833/24470 del 23/06/2007, da XXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXX il XXXXXXXXX.

Al predetto era pervenuto per successione testamentaria della defunta XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX e deceduta il XXXXXXXXX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Cosenza ai NN.27855/39358 del 10/12/2009 Ufficio del Registro di Catania del 24/01/2007 rep.9/369/7.

Alla de cuius era pervenuto per successione testamentaria del defunto XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Cosenza ai NN.19072/36026 del 23/09/2005 Ufficio del Registro di Cosenza del 10/06/2002 rep.808/463.

Al de cuius era pervenuto con atto di divisione a rogito del Notaio Italo Scornajenghi del 08/06/1984, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Cosenza ai NN.87636/16450 del 04/07/1984.

### ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico è stata acquisita in data 25/06/2020, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, la seguente documentazione (allegata alla presente):

- Ispezione ipotecaria per immobile Fg.17 part. 18 sub.6 (Isp. N. T25469 del 25/06/2020)

### **Ipoteca volontaria NN. 5911/24471 del 23/06/2007**

di € 157.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 105.000,00 - Notaio S. Camilleri del 21/06/2007 - durata anni 20 (venti)

a favore: **BANCA 24-7 S.p.A. - Sede: Bergamo - PER 1/1 PROPRIETA' UNITA' NEGOZIALE N.1**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX XXXXXXXX - PER 1/2 PROPRIETA' UNITA' NEGOZIALE N.1**  
**XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX XXXXXXXX - PER 1/2 PROPRIETA' UNITA' NEGOZIALE N.1**

Unita' Negoziale N.1

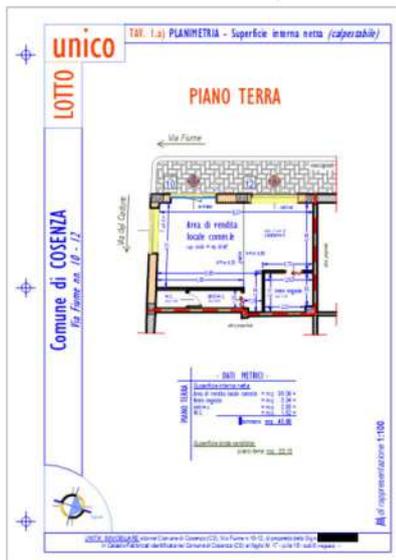
**Cosenza NCEU Foglio 17 particella 18 subalterno 6 - Ctg. C/2; mq 46; Piano Terra; Via Fiume n.16.**

## Quesito N.9

*Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### • CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI DEL BENE

[si veda l'allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DELL'IMMOBILE" – TAV. 1.a **LOTTO UNICO**]



### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il locale, posto al piano terra, fa parte di un fabbricato per civile abitazione realizzato con Permesso di Costruire N.94/62 del 10/09/1962 e successivo progetto in Variante del 17/07/1963, dichiarato e certificato abitabile dal 05/09/1964. E' distinto in Catasto Fabbricati di Cosenza al foglio di mappa n.17, p.la n.18, sub.6, ubicato in Via Fiume ai nn. civici 10 e 12.

Il piano terra del fabbricato è caratterizzato da locali commerciali, mentre i piani superiori hanno destinazione prevalentemente residenziale.

L'u.i. oggetto della presente relazione di perizia, di superficie complessiva lorda pari a mq 55, si compone di un locale commerciale con tre vetrine adibito a negozio con accesso diretto da Via Fiume.

Il locale è dotato, al suo interno, di una zona destinata alla vendita, di un servizio igienico (w.c. con anti-w.c.) e di un retro negozio.

Per quanto desumibile dal sopralluogo, l'u.i. oggetto di stima presenta un sufficiente stato conservativo.

## MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE:

La struttura portante di cui fa parte l'u.i. in valutazione presenta struttura intelaiata in c.a., tamponamenti in muratura ordinaria, prospetti intonacati e tinteggiati, solai presumibilmente in laterocemento, copertura a falde con sovrastante manto impermeabilizzante e serramenti esterni in alluminio e infissi interni in legno/alluminio.

## IMPIANTI:

L'impianto elettrico è realizzato con tubi corrugati sottotraccia di idoneo spessore, cassette di derivazione, scatole per frutti, prese o derivazioni a spina, con cavi conduttori unipolari infilati nei tubi protettivi. Il locale è privo di impianto termico funzionante. L'impianto idrico sottotraccia è realizzato con tubazioni in rame rivestita; gli scarichi fognari sottotraccia sono realizzati con tubature in p.v.c. di idoneo spessore.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale. Le acque piovane sono raccolte tramite le gronde in alluminio tipo lamiera zincata e convogliate a terra tramite i pluviali.

## RIFINITURE:

Internamente il locale presenta pareti intonacate e tinteggiate; infissi in alluminio; pavimento in granigliato di marmo e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica.

## SUPERFICIE INTERNA NETTA (CALPESTABILE):

[ved. allegato "Tavole Grafiche Rappresentative dell'immobile" – TAV. 1.a LOTTO UNICO]

Per l'u.i., posta al **piano terra** del fabbricato, [con altezza netta in parte di 4,70 m ed in parte di 4,50 m] risultano, in dettaglio, le seguenti superfici:

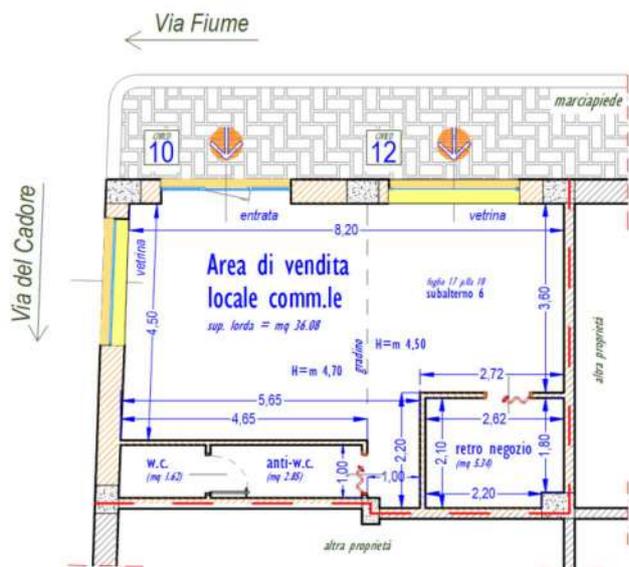
(superfici determinate sulla base di rilievo eseguito con misuratore laser):

### O LOCALE AL PIANO TERRA:

Area vendita locale comm.le superficie netta di mq 36,08 +  
Retro negozio della superficie netta di mq 5,34 +  
Servizio igienico (wc e anti-wc) superf. netta di mq 4,47 =  
Totale superficie calpestabile = mq 45,89

L'u.i. è alla data del sopralluogo in sufficiente stato conservativo e pertanto necessita di interventi di manutenzione. Non risultano alla data del sopralluogo spese condominiali straordinarie.

Si osserva che è necessario procedere ad un cambio di destinazione d'uso dell'immobile, mediante un DocFa di Variazione catastale, dall'attuale categoria C/2 (**magazzino** adibito a locale deposito) a quella più appropriata C/1 (**negozio** adibito a locale commerciale). Di ciò si è tenuto conto nella valutazione di stima.



- **LOTTO UNICO:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COSENZA (CS)-  
Foglio N.17 - P.la. 18 - Sub. 6 - Via Fiume N. 10-12 - Piano T; -**magazzino**-  
Z.C. 2 - Cat. C/2 (magazzino) - Cl.7 - Cons. mq 46 - Superficie Catastale mq 55 - Rendita € 365,86;



## ❖ VALORE DI STIMA dell'unità immobiliare: [V<sub>negozio</sub>]

### ■ VALUTAZIONE DEL BENE

Nelle valutazioni riguardanti i fabbricati con destinazione d'uso civile-commerciale è possibile applicare la **stima sintetica** poiché generalmente nella zona esistono immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, già venduti, cui poter fare riferimento.

Determinato il prezzo medio di mercato per immobili simili a quello in esame, tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno del fabbricato e passare, infine, all'interno dell'unità immobiliare.

● **STIMA SINTETICA-COMPARATIVA:**

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

**Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà determinato adottando il criterio in uso di assimilazione economica comparativa rispetto a quello standard corrente nella zona, attraverso opportuni parametri di raffronto dell'incremento o decremento del valore medio ideale del bene.

Per quest'ultimo si intende quello unitario della zona quale media statistica di valori reperibili dalle indagini di mercato o presso i pubblici uffici immobiliari. È prassi valutare i parametri correttivi per la comparazione dell'immobile di cui è causa rispetto a quello ideale di riferimento, evidenziando potenzialità e suscettività da una parte e coefficienti decrementali dall'altra secondo gradienti logici basati sulle osservazioni che di seguito saranno riportate. Determinato infine il coefficiente complessivo di confronto tra il valore ideale e quello reale, se ne ricava conseguentemente il valore di mercato più probabile. Così operando, attraverso comparazioni riferite alla specificità dell'immobile, si procederà a determinare il suo valore di mercato basandolo su premesse obiettive e concrete motivazioni in modo tale da esprimere un giudizio di stima coerente, logico e quanto più possibile sereno. Di seguito si rassegna il procedimento estimativo adottato.

1) Definizione del valore unitario medio corrente nella zona.

Al fine di ricercare il prezzo di libera compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima sarebbe poco utile riportare dati estratti da atti di compravendita, fino a qualche anno fa basati sul valore catastale, notoriamente molto inferiore a quello reale che nessuno aveva interesse a dichiarare. Solo ultimamente l'Agenzia delle Entrate sta svolgendo accertamenti mirati ad evidenziare evasioni fiscali spesso rilevanti. Si ritiene pertanto opportuno definire il valore unitario di mercato consultando i dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, reso a cura dell'Agenzia del Territorio, e già corretti a seguito di detti accertamenti e/o verifiche; inoltre, per la valutazione dell'immobile, si farà riferimento anche ad altre fonti di informazione quali le agenzie immobiliari ed il Borsino Immobiliare.

**a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.**

All'interno della ripartizione del territorio comunale di Cosenza, il bene ricade nella Microzona classificata B1-Centrale. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al II° semestre 2019 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 1.650-2.950 €/mq, con un valore medio pari a 2.300 €/mq.

*Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato*



**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2**

Provincia: COSENZA Comune: COSENZA

Fascia/zona: CENTRALE- VIA ROMA, XXIV MAGGIO, PARISIO, C.SO D ITALIA, V.LE TRIESTE, PIAZZA FERA, PIAZZA LORETO

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 4 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	660	770	L	3,4	4	L
Negozi	NORMALE	1650	2950	L	11,3	18,4	L

b) Consultazione banca dati delle Quotazioni immobiliari di Cosenza (Borsino Immobiliare).

All'interno dell'area interessata il riferimento di mercato, aggiornato a marzo 2020, restituisce un range di valori compreso tra i 2.573-3.537 €/mq, con un valore medio pari a 3.055 €/mq.

Borsinoimmobiliare.it		Quotazioni & Rendimenti (marzo 2020)					
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Comune	Cosenza						
Zona	Centrale- Via Roma, Montesanto, Xxiv Maggio, Parisio, C.so D Italia, V.le Trieste, P.zza Loreto						
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Laboratori (In buono stato)	370	430	490	1,6	2,0	2,4	5,6%
Magazzini (In buono stato)	563	611	659	2,4	2,8	3,2	5,5%
Negozi (In buono stato)	2.573	3.055	3.537	13,7	16,5	19,3	6,5%

Per il Comune di Cosenza, in zona centrale, in riferimento a locali a destinazione commerciale (negozi) e stato conservativo normale, le quotazioni di mercato indicano valori compresi tra un minimo di €/mq 1.650,00 (OMI) ed un massimo di €/mq 3.537,00 (Borsino). Il valore medio complessivo è pari a €/mq 2.677,50.

Si ritiene opportuno adottare a base del calcolo un parametro pari ad **€/mq 2.600,00**, ottenuto quale valore medio, ricalibrato in ragione del particolare taglio dimensionale e dell'ubicazione specifica.

*Si noti che la superficie (lorda) da considerare è da conteggiarsi comprendendo anche le murature.*

## 2) Definizione del valore unitario di mercato dell'immobile.

Al fine di giungere al più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, appare opportuno individuare otto parametri significativi da tenere in considerazione:

- a) parametro zonale;
- b) parametro strutturale;
- c) parametro di finitura;
- d) parametro impiantistico;
- e) parametro funzionale;
- f) parametro urbanistico;
- g) parametro di trasformazione;
- h) parametro estetico - architettonico.

a) Il parametro zonale tiene conto dell'accessibilità, del contesto in cui si trova l'immobile e dei servizi esistenti. L'immobile, ubicato in zona centrale, è facilmente raggiungibile sia a piedi che con mezzi pubblici e/o autovetture. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **zonale** un valore pari a **1,05**.

b) Sotto l'aspetto costruttivo, una qualificazione attenta contempla le condizioni di ordine statico-strutturale. L'immobile è a struttura portante in c.a., non presenta lesioni o altri segni di dissesto. L'interno del locale è difforme rispetto alla planimetria originaria, è stato ampliato il servizio igienico con un anti-w.c. ed inoltre è stato ricavato uno spazio adibito a retro negozio. Tali interventi, realizzati mediante pareti in muratura e/o cartongesso, necessitano di interventi di manutenzione. Per tutte le considerazioni precedenti, ricordando che occorre confrontare l'immobile con gli altri presenti in zona, all'indicatore **strutturale** complessivo si assegna un valore pari a **0,98**.

c) I materiali di finitura utilizzati sono di qualità modesta sia per quanto riguarda i pavimenti che gli infissi esterni, davvero vetusti, e i serramenti interni. La finitura delle pareti esterne è ad intonaco liscio e i vani degli infissi non presentano alcun imbottito o altro abbellimento. A causa di queste considerazioni, anche se piuttosto comuni in zona, l'immobile è penalizzato con un parametro di **finitura** di **0,95**.

d) L'impianto elettrico è da revisionare come anche l'impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione. I sanitari sono da sostituire. Si ritiene assegnare al parametro **impiantistico** il valore di **0,94**.

e) Il parametro **funzionale** riguarda il livello di fruizione dell'immobile. A tale parametro si dà un giudizio incrementale in quanto il locale è costituito da due ampie zone che permettono una idonea organizzazione degli spazi interni. Per quanto appena esposto si assume un valore pari a **1,02**.

f) Il parametro urbanistico dipende dal rispetto delle Norme, dalla presenza delle autorizzazioni di Legge e dalla congrua identificazione catastale dell'immobile. Come già descritto in precedenza, l'immobile può ritenersi sostanzialmente regolare sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio; in catasto però non è identificato correttamente riguardo la categoria. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **urbanistico** il valore decrementale di **0,98**.

g) La costruzione in c.a. permette trasformazioni della distribuzione degli ambienti. Di conseguenza si assegna al parametro di **trasformazione** il valore di **1,05**.

h) Al parametro estetico - architettonico attiene la valenza e la qualità formale e compositiva dell'immobile, sia in riferimento alle peculiarità delle facciate esterne che agli ambienti interni. Il fabbricato ha un aspetto esterno marcatamente datato così come le ambientazioni interne che denotano uno scarso stato di conservazione. Di conseguenza al parametro **estetico-architettonico** si assegna un valore pari a **0,95**.

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto di quelli fin qui definiti è il seguente:

$$(1,05 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,94 \times 1,02 \times 0,98 \times 1,05 \times 0,95) = \mathbf{0,91}.$$

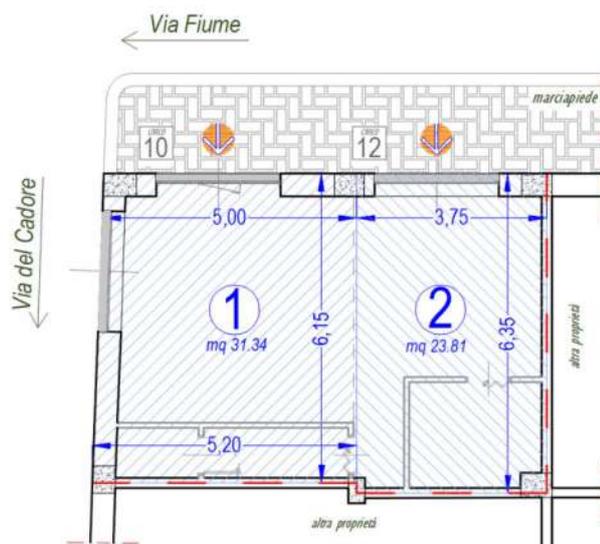
#### ■ CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle *caratteristiche estrinseche*, con particolare riferimento alla localizzazione;
  - delle *caratteristiche intrinseche*, con particolare riferimento allo stato conservativo;
- moltiplicando il coefficiente correttivo sopra determinato per il valore unitario ideale medio già individuato, si ottiene il valore di stima unitario dell'immobile che quindi è pari a: €/mq 2.600,00 x 0,91 = **€/mq 2.366,00**.

L'unità immobiliare, risultando libera, non è gravata da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutata e conserva quindi il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: 1.00.

#### ■ SUPERFICIE COMMERCIALE



La **superficie lorda vendibile** complessiva dell'immobile oggetto di stima posta al piano terra, ottenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni; è la seguente:

$$\text{O } \underline{\text{SUPERFICIE LORDA}} = \text{mq } 55,15 \quad [H = m \ 4,70]$$

Utilizzando il *coefficiente di ragguaglio* pari all'unità per l'unità immobiliare, ne deriva una superficie commerciale lorda di mq 55,15. Risulta:

$$\text{superficie commerciale} = \underline{\text{mq } 55,15}$$

[si veda l'allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DELL'IMMOBILE" – TAV. 1.b **LOTTO UNICO**]

#### § Valore di stima del LOTTO UNO

##### 3) *Stima del più probabile valore di mercato del locale commerciale.*

Da quanto esposto ai punti precedenti, moltiplicando la superficie commerciale del locale pari a mq 55,15 per il valore di stima unitario, si ottiene il più probabile VALORE di MERCATO dell'IMMOBILE, che è dal sottoscritto stimato pari ad **€ 130.484,90** (= mq 55,15 x €/mq 2.366,00).

#### ■ VALORE DI STIMA del LOTTO UNICO [ $V_{\text{lotto unico}}$ ] **-negozio-**

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del **lotto UNICO** pari a € 130.484,90.

In cifra tonda:

$$\underline{V_{\text{lotto unico}} = \mathbf{€ 130.400,00}}$$

(diconsi €uro centotrentamilaquattrocento/00).-



## Quesito N. 10

*Formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;  
Indichi se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

In relazione alla identificazione catastale, alla natura e disposizione della unità immobiliare, il bene pignorato è organizzato in un unico lotto:

- **LOTTO UNICO:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COSENZA (CS)

Foglio N.17 - P.IIa. 18 - Sub. 6 - Via Fiume n.10,12 - Piano T; -magazzino-  
Z.C. 2 - Cat. C/2 (magazzino) - Cl.7 - Cons. mq 46 - Superficie catastale mq 55 - Rendita € 365,86;

L'immobile confina:

- a sud-est con strada pubblica comunale Via Fiume;
- a sud-ovest con strada pubblica comunale Via del Cadore;
- a nord-est e nord-ovest con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato.-



## Quesito N. 11

*Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*Indichi se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.*

**Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.**

**Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.**

L'immobile è alla data del sopralluogo libero.

Non risulta registrato alcun contratto di locazione presso l'Ufficio del Registro degli atti privati.

## Quesito N. 12

*Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## Quesito N. 13

*Alleggi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Per le planimetrie e la documentazione fotografica si vedano rispettivamente gli allegati N. 1 e N.3. -

## Quesito N. 14

*Depositati una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, con indicato il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

## Quesito N. 15

*Allegati una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato e non pertinente rispetto alla procedura di vendita).*

Si allega una copia dell'elaborato di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008).

### ■ GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare situata nel Comune di Cosenza in Via Fiume nn.10-12, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio di mappa N.17 particella N.18 sub. N.6, di proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX ha come più probabile prezzo di mercato la seguente cifra:

- **LOTTO UNICO:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COSENZA (CS)-

Foglio N.17 - P.Ila. 18 - Sub. 6 - Via Fiume n.10,12 - Piano T; -magazzino-  
Z.C. 2 - Cat. C/2 (magazzino) - Cl.7 - Cons. mq 46 - Superficie catastale mq 55 - Rendita € 365,86;

**Valore di stima, in cifra tonda, € 130.400,00 (euro centotrentamilaquattrocento/00).-**

### ■ CONCLUSIONI

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto fedelmente l'incarico affidatogli secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere la verità. Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione integrata da allegati e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Cosenza, 27 giugno 2020

Il **C.T.U.**

Ing. Maurizio Montuori



Allegati relativi alla u.i. pignorata:

- **TAVOLE GRAFICHE rappresentative dell'immobile:**
  - TAV. 1 - LOTTO UNICO – a) Pianta Piano Terra con calcolo delle superfici utili [scala 1:100];
  - TAV. 2 - LOTTO UNICO – b) Pianta Piano Terra con calcolo della superficie commerciale [scala 1:100];
- **MAPPE CENSUARIE di identificazione del bene:**
  - LOCALIZZAZIONE A SCALA TERRITORIALE;
  - LOCALIZZAZIONE A SCALA URBANA;
  - ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA N.17 [scala 1:2.000];
  - AEROFOTOGRAMMETRIA;
  - Stralcio dello STRUMENTO URBANISTICO;
  - ORTOFOTO;
  - PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB. 6 (Fg.17 p.lla 18) [scala 1:200];
  - VISURA STORICA CATASTALE DEL SUB. 6 (Fg.17 p.lla 18);
  - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL SUB. 6 (Fg.17 p.lla 18).-
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
  - ESTERNO/INTERNO DELLA U.I.;
- **TITOLI AUTORIZZATIVI:**
  - Dichiarazione / Certificazione di ABITABILITA' del 05/09/1964;
- **DOCUMENTI ESECUTATO:**
  - Situazione storica di famiglia c/o Comune di [REDACTED] (richiesta del 29/05/2020 – prot.5656);
  - Certificato di morte c/o Comune di [REDACTED] (richiesta del 29/05/2020 – prot.5656).-
- **RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI**
  - COMUNE DI COSENZA IN DATA 18.03.2020 REG. n. 163;  
(Planimetria Generale; Relazione tecnica; Planimetria Piano Terra; Abitabilità)
- **VERBALE DI ACCESSO nell'immobile pignorato**
  - SOPRALLUOGO ESEGUITO IN DATA 04 GIUGNO 2020.-
- **FOGLIO RIASSUNTIVO**
- **RELAZIONE per pubblicazione su internet**

Cosenza, 27 giugno 2020

