

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione prima civile – Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 83/2013 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Francesca Goggiamani;

Creditore Procedente:

Debitori :

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

In ottemperanza all'incarico di esperta valutatrice affidatomi in data 04/11/2016 nella procedura in epigrafe indicata, io sottoscritta Arch. Margherita Mari iscritta al n.1589 dell'Albo degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Cosenza ed al n. 4719 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza, dopo aver preliminarmente:

- esaminato la documentazione in atti, con particolare riferimento a quanto precisato all'art.567 c.2° del Codice di Procedura Civile;
- acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio – Servizi Catastali, le mappe censuarie e le visure relative alle unità immobiliari oggetto di valutazione;
- acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza i documenti relativi alla costruzione ed agli ulteriori interventi edilizi sull'immobile, nonché alle normative urbanistiche vigenti sul sito;
- effettuato sopralluoghi presso l'immobile oggetto di valutazione, in cui ho preso atto e documentato la consistenza e lo stato d'uso attuale delle unità immobiliari, con rilievi metrici e fotografici;
- effettuato opportune ricerche sulla stato attuale del mercato immobiliare della zona, e sulle risultanze della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati sul Sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>);

sono in grado di rispondere ai quesiti che mi sono stati posti.

RISPOSTA AI QUESITI N.1 E N.2

Le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono precisate nel Certificato Notarile redatto dal Dott. Luigi de Santis allegata in atti. Si osserva quanto segue:

il pignoramento a favore di _____ e contro i Sigg.ri _____
riguarda le unità immobiliari individuate in atti come segue:

- **unità negoziale 1**: fg.17 particelle graffate 229 sub 3 e 230 sub 15, z.c. 2, cat. C/1, classe 6, consistenza 70 mq, superficie catastale 71 mq, con la R.C. di 1471,39 euro, sito in via Sabotino n.6, piano Terra;
- **unità negoziale 2**: fg.17 part. 230 sub 16, z.c. 2, cat. C/1, classe 6, consistenza 21 mq, superficie catastale 25 mq, con la R.C. di 441,42 euro, sito in via Sabotino n.4, piano Terra .

Gli immobili sopradescritti risultano di proprietà dei Sigg.ri eseguiti:

- _____ per i diritti di 1/30 ciascuno;
- _____ per i diritti di 3/30 ciascuno;
- _____ per i diritti di 1/30 ciascuno;
- _____ per i diritti di 1/30 ciascuno;
- _____ per i diritti di 15/30 ciascuno;



per i diritti di 3/30 ciascuno;
per i diritti di 1/30 ciascuno;
per i diritti di 3/30 ciascuno;
per i diritti di 1/30 ciascuno;
per i diritti di 1/30 ciascuno;

non citati nell'esecuzione in oggetto.

Le appartenenze dell'ultimo ventennio sono quelle ampiamente descritte in dettaglio nel certificato notarile allegato in atti e risultano confermate dalle visure catastali storiche di seguito richiamate in risposta al quesito n.3.

I beni oggetto di pignoramento sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- **ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario**, con atto a rogito del Notaio Lanzillotti Stefania del 31/03/2004, rep n.57778, iscritto a Cosenza il 03/04/2004 ai nn.9865 R.G. e 1230 R. P. a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano, e contro

- **ipoteca legale iscritta** l'11/08/2009 ai numeri 24396 R.G. E 4604 R.P. a favore di EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, contr
esclusivamente sull'immobile censito in catasto al Fg. 17 part. 230 sub 16;

- **pignoramento immobiliare** trascritto l'8/04/2013 ai numeri 8881 R.G. e 663882 R.P. a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A., con sede in Napoli e contro
per i diritti di 1/30 ciascuno;
per i diritti di 3/30 ciascuno
per i diritti di 1/30 ciascuno; il 14/01/1992
per i diritti di 1/30 ciascuno
15/30 ciascuno. per i diritti di

Si precisa inoltre che per come precisato nel suddetto Certificato Notarile:

- sull'immobile censito in Catasto al Foglio 17 Particelle 229 sub. 3 (omessa l'indicazione della Particella 230 sub 15, graffata alla Particella 229 sub 3) e 230 sub 16, grava ipoteca legale iscritta il 16/09/2009 ai numeri 28254 R.G. e 5288 R.P. a favore di EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, e contro per la piena proprietà di 1000/10000;
- sull'immobile censito in Catasto al Foglio 17 Particelle 229 sub. 3 (omessa l'indicazione della Particella 230 sub 15, graffata alla Particella 229 sub 3) e 230 sub 16, grava pignoramento immobiliare trascritto il 6/06/2013 ai numeri 14479 R.G. e 10181 R.P. in favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO BANCA BRUTIA SOC. COOPERATIVA, con sede in Cosenza, e per la piena proprietà di 1/30;

tuttavia la

non risulta tra i soggetti eseguiti dal presente procedimento.



RISPOSTA AL QUESITO N.3

Presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio –Servizi Catastali, ho acquisito i documenti relativi alle visure storiche per immobili dall'impianto meccanografico all'attualità.

Relativamente alle **particelle graffate 229 sub 3 e 230 sub 15 – Fig.17** risulta depositata in Catasto la planimetria in scala 1:200, compilata dal Geom. Nicola Salerno (**Vd.ALL.N.1**).

Relativamente alla particella **230 sub 16 – Fig. 17** risulta depositata in catasto la planimetria in scala 1:200, compilata dal Geom. Nicola Salerno (**Vd.ALL.N.2**).

Si allega inoltre lo stralcio della mappa catastale (**Vd.ALL.N.1**).

Dalle visure storiche delle due unità immobiliari (**Vd. ALL.N.3, ALL.N.4, ALL.N.5**) si evince che:

► l'immobile individuato dalle particelle graffate 229 sub 3 e 230 sub 15, posto in via Sabotino n. 6:

- alla data del 09/11/2015 risulta, con variazione del 09/11/2015, un inserimento in visura dei dati di superficie;
- alla data del 03/06/2002 risulta una variazione del classamento del 30/05/2002 prot. n. 181803 in atti dal 03/06/2002 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.177896.1/2002);
- alla data del 03/06/2002 risulta una variazione del 30/05/2002 prot. n. 177896 in atti dal 30/05/2002 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n.4241.1/2002);

- **dalla data del 16/07/2008 all'attualità, risulta intestato a:**
 - proprietà per 1/30;
 - proprietà per 3/30;
 - proprietà per 3/30;
 - proprietà per 1/30;
 - proprietà per 1/30;
 - proprietà per 3/30;
 - proprietà per 1/30;
 - proprietà per 1/30;
 - proprietà per 1/30;
 - proprietà per 15/30;

- alla data del 30/05/2002, risultava intestato a:
 - proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 16/07/2008;

► l'immobile individuato dalla particella 230 sub 16, posto in via Sabotino n. 4:

- alla data del 09/11/2015 risulta con variazione del 09/11/2015 un inserimento in visura dei dati di superficie;
- alla data del 03/06/2002 risulta una variazione del classamento del 30/05/2002 prot. n. 181803 in atti dal 03/06/2002 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.177896.1/2002);
- alla data del 03/05/2002 risulta una variazione del 30/05/2002 prot. n. 177896 in atti dal 30/05/2002 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n.4241.1/2002);

- **dalla data del 16/07/2008 all'attualità, risulta intestato a:**
 - proprietà per 1/30;
 - proprietà per 3/30;
 - proprietà per 3/30;



- proprietà per 1/30;
- proprietà per 1/30;
- proprietà per 3/30;
- proprietà per 1/30;
- proprietà per 1/30;
- proprietà per 1/30;
- proprietà per 15/30;

alla data del 30/05/2002, risultava intestato a:

proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

fino al 16/07/2008;

Per risalire alle ulteriori variazioni è stato necessario effettuare le visure storiche dei seguenti immobili soppressi (Vd.ALL.N.6, ALL.N.7), originari del precedente e così identificati:

- **Fg. 17 part. 229 sub 2;**
- **Fg. 17 part. 230 sub 14;**
- **Fg. 17 part. 230 sub 2;**

- l'immobile individuato dalle **particelle graffate 229 sub 2 e 230 sub 14** posto in Via Sabotino n.6:
 - alla data del 30/05/2002, veniva soppresso con Variazione del 30/05/2002 prot. N. 177896 in atti dal 30/05/2002 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n.4241.1/2002);
 - **La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:**
 - **Fg 17 part 229 sub 3;**
 - **Fg 17 part 230 sub 15;**
 - **Fg 17 part 230 sub 2;**
 - **Fg 17 part 230 sub 16;**

 - alla data del 09/04/2002, veniva effettuata una RETTIFICATA DELLA CLASSE (n.2726.1/2002) con Variazione del 09/04/2002 prot. N. 116656 in atti dal 09/04/2002;
 - alla data del 17/04/2000 risultano accatastate UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 17/04/2000 prot.n. 36778 in atti dal 17/04/2000 (n. 912.1/2000);

 - alla data del 12/04/2002, risultava intestato a:
 - proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
 - fino al 30/05/2002;

 - alla data del 01/02/2001, risultava intestato a:
 - proprietà per 500/1000 fino al 12/04/2002;
 - proprietà per 500/1000 fino al 12/04/2002;

 - alla data del 17/04/2000, risultava intestato a:
 - comproprietario fino al 01/02/2001;
 - comproprietario fino al 01/02/2001;

- l'immobile individuato dalla **particella 230 sub 2** posto in Via Sabotino n.4:
 - alla data del 30/05/2002, veniva soppresso con Variazione del 30/05/2002 prot. N. 177896 in atti dal 30/05/2002 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n.4241.1/2002), **originando e/o variando i seguenti immobili:**
 - **Fg 17 part 229 sub 3;**
 - **Fg 17 part 230 sub 15;**
 - **Fg 17 part 230 sub 2;**
 - **Fg 17 part 230 sub 16;**

 - alla data del 10/04/2002, veniva effettuata una Variazione del 09/04/2002 prot. N. 118221 in atti dal 10/04/2002 – CLASS. VER. E RETT. D'UFF. D.M. 701/94 (N. 116670.1/2002);



- alla data del 09/04/2002, veniva effettuata una RETTIFICATA DELLA CLASSE (n.2726.1/2002) con Variazione del 09/04/2002 prot. N. 116670 in atti dal 09/04/2002;
- alla data del 01/01/1992, veniva effettuata una VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO con Variazione del 01/01/1992;
- alla data del 30/06/1987 all'impianto meccanografico risultava identificato con la partita n. 3939;

- alla data del 12/04/2002, risultava intestato a:
 - proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 30/05/2002;

- alla data del 19/01/1990, risultava intestato a:
 - proprietà per ½ fino al 12/04/2002;
 - proprietà per ½ fino al 12/04/2002;
 - usufrutto per 1000/1000 fino al 12/04/2002;

- alla data del 20/02/1988, risultava intestato a:
 - proprietà fino al 19/01/1990;
 - proprietà usufrutto fino al 19/01/1990;
 - usufrutto fino al 19/01/1990;

- alla data del 30/06/1987, all'impianto meccanografico risultava intestato a:
 - proprietà per ½ fino al 20/02/1988;
 - proprietà per ½ fino al 20/02/1988;

Il fabbricato insiste su un lotto di terreno inserito in una zona urbana consolidata B1, per come precisato nel certificato di destinazione urbanistica - prot.n.4588/17 rilasciato in data 18/01/2017 – dal Comune di Cosenza – Dipartimento Tecnico Sviluppo, Tutela e Gestione del Territorio 9° settore – Ufficio del Piano. (Vd.ALL.N.8).

RISPOSTA AL QUESITO N.4

In data 21/02/2007 previo, invio a mezzo raccomandata A.R. a tutti i soggetti esegutati, mi sono recata sui luoghi da valutare constatando - alla presenza di due testimoni- l'assenza degli esegutati; ho così redatto il verbale che forma l'ALL. N.9.

Successivamente, previ accordi verbali, in data 24/02/2017, ho eseguito un accesso ai luoghi, alla presenza del signor _____ in rappresentanza anche degli altri esegutati.

I locali sono attualmente utilizzati per esposizione di capi d'abbigliamento, pertanto occupati da merce in allestimento ed esposizione.

Il verbale relativo ai rilievi ed alle constatazioni fatte durante l'accesso, redatto alla presenza del signor _____ e da esso sottoscritto, forma l'ALL. N.10.

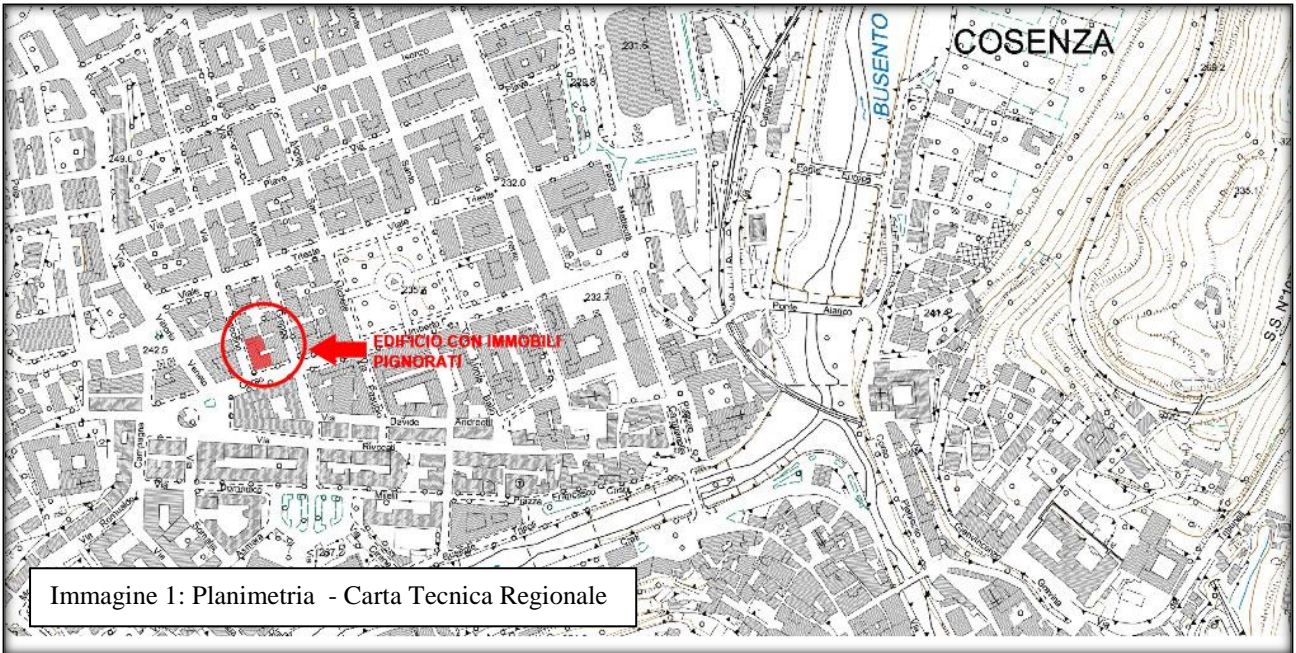
4.1 – CARATTERISTICHE DEL CENTRO E DEL CONTESTO URBANO.

La città di Cosenza, capoluogo di Provincia è un Comune di circa 70.000 abitanti, il più importante centro urbano e commerciale, sede di molte attività del terziario, situata nella valle del Crati nella area settentrionale della Regione Calabria.

La zona in cui ricade il fabbricato si trova nel cuore del centro urbano consolidato, in un'area di grande interesse commerciale, cerniera tra la città nuova e il centro storico, in prossimità del Palazzo Municipale sito in Piazza dei Bruzi, delle piazze Riforma e della Vittoria, nonché dell' Ospedale Civile dell'Annunziata, delle Poste Centrali e collocato alle principali arterie viarie cittadine -Corso Mazzini, Corso Umberto e Viale Trieste, Via Veneto- per come evidenziato nella planimetria, nell'ortofoto e nella foto aerea panoramica di seguito riprodotte (Vd. immagine n.1-2-3).

Le unità immobiliari da valutare sono site in via Sabotino traversa di c.so Umberto.





4.3 CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Le due unità immobiliari pignorate costituiscono un unico locale posto al piano seminterrato e piano rialzato e sono parte di un fabbricato di non recente costruzione realizzato alla fine degli anni '30 del secolo scorso (Vd. immagine n.4). Il locale affaccia su marciapiede pavimentato con betonelle.

Il fabbricato i cui è inserito il locale pignorato, presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- struttura portante in muratura realizzata alla fine degli anni '30;
- solai piani;
- tetto a padiglioni;
- rivestimenti in intonaco cementizio e pitture per esterni a calce con elementi decorativi a lesene e cornici modanate;
- infissi esterni in alluminio al piano terra nei locali pignorati e infissi in legno ai piani superiori del fabbricato, talvolta combinati con persiane in alluminio anodizzato;
- al piano terra all' angolo tra c.so Umberto e via Sabotino i locali commerciali sono chiusi da saracinesche in lamiera verniciata;
- al piano terra del prospetto ovest (su via Sabotino) sul portone di ingresso tra il civico 2 e il civico 6 e, insiste una pensilina con sistema di rivestimento per esterni a lamelle di alluminio zincato;

Gli intonaci del prospetto sud ed ovest presentano gravi ammaloramenti negli elementi maggiormente esposti alle intemperie, dovuti a mancati interventi di manutenzione reiterati nel tempo.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione e di gestione delle parti comuni, non essendo stato costituito un condominio, gli interventi necessari vengono decisi bonariamente tra i proprietari delle unità immobiliari in autogestione.

Si riporta di seguito documentazione fotografica degli esterni.



Immagine n.4 – in evidenza i prospetti delle unità immobiliari pignorate su via Sabotino



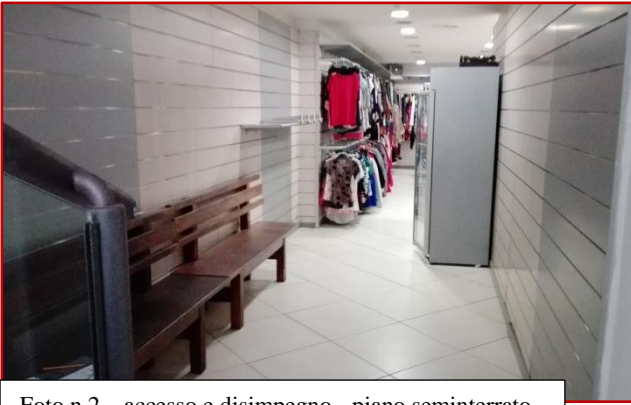


Foto n.2 – accesso e disimpegno - piano seminterrato

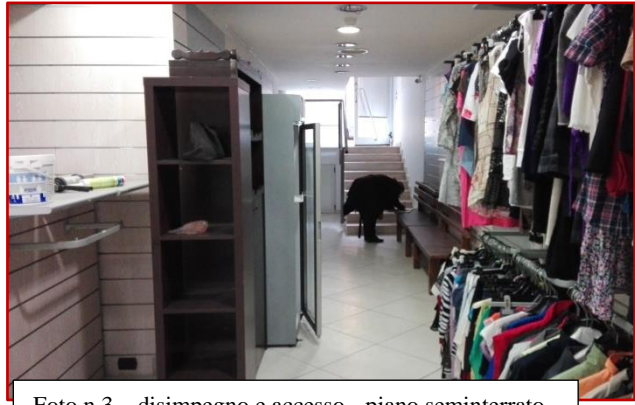


Foto n.3 – disimpegno e accesso - piano seminterrato



Foto n.4 – locale principale - piano seminterrato



Foto n.5 – locale principale - piano seminterrato



Foto n.6 – locale principale - piano seminterrato



Foto n.7 – locale principale - piano seminterrato



Foto n.8 – scala da piano seminterrato a proprietà



Foto n.9 – vano di sgombero sottoscala



Foto n.10 – scala da proprietà piano rialzato





Foto n.11 – piano seminterrato visto da proprietà

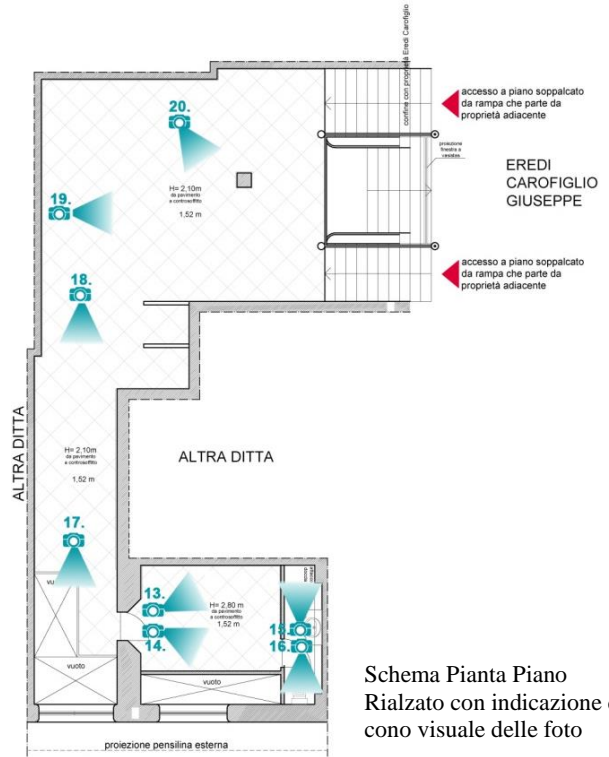


Foto n.12 – locale accessorio - piano seminterrato

Si riporta di seguito documentazione fotografica dell'interno dei locali al piano rialzato (Vd. Foto da 13 a 20)



Foto n.13 – locale accessorio piano rialzato



Schema Pianta Piano Rialzato con indicazione del cono visuale delle foto



Foto n.14 – locale accessorio piano rialzato



Foto n.15 – wc piano rialzato

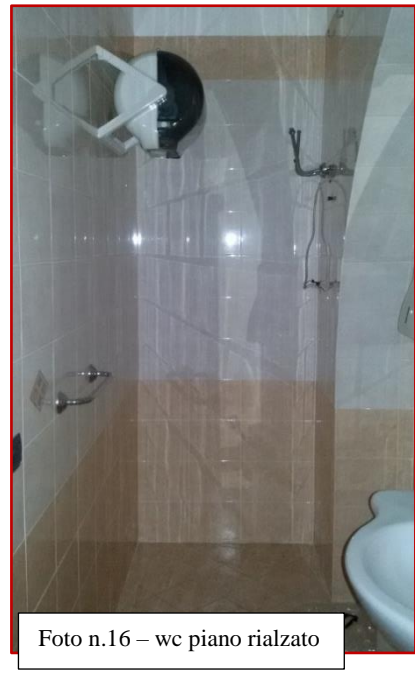


Foto n.16 – wc piano rialzato



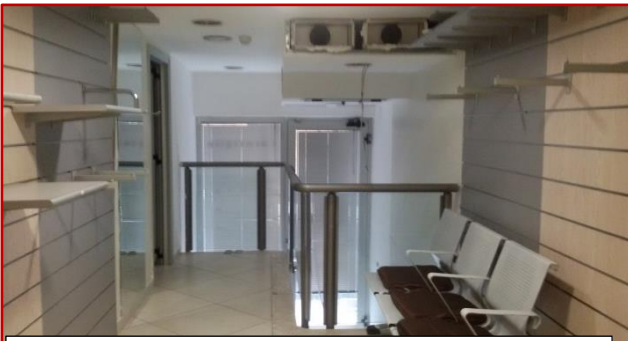


Foto n.17 – piano rialzato- affaccio su accesso lato strada



Foto n.18 – disimpegno piano rialzato



Foto n.19 – locale principale piano rialzato



Foto n.20 – locale principale - piano rialzato

4.4.3 – Caratteristiche strutturali e rifiniture edilizie

Per quanto riguarda le rifiniture edilizie si è rilevato quanto segue:

4.4.3.1 – caratteristiche strutturali:

- le pareti perimetrali sono in muratura;
- nel lato ovest del piano rialzato è presente una tompagnatura di forati e malta cementizia;
- il solaio della copertura dell' area edificata sulla preesistente area di corte -sovrastate il piano rialzato- è in travi di ferro e tavelloni con soprastante soletta in cemento armato;
- il solaio del piano rialzato è sorretto da struttura portante di travi di ferro saldato e tavelloni con soprastante soletta in cemento armato;
- le scale interne sono realizzate con su struttura portate in travi di ferro saldate, con gradini e soletta in cemento armato, rivestite di lastre di pietra naturale.

4.4.3.2 – pavimenti e rivestimenti:

- in tutti i locali sia al piano seminterrato che al piano rialzato sono montate piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro di dimensioni 60x60 cm;
- nel bagno posto al piano rialzato sono montate piastrelle di ceramica smaltata di dimensioni 20x20 cm;
- buona parte delle pareti degli ambienti -su entrambi i livelli- sono rivestite da pannelli in truciolato rifiniti con lastre in laminato, combinati con mensole adattabili alle esigenze di allestimento ed esposizione delle merci;
- i parapetti delle scale interne sono realizzati con montanti in acciaio e lastre di vetro stratificato di sicurezza;
- i controsoffitti sono realizzati in pannelli di cartongesso; nell'intercapedine tra solaio e controsoffitto sono alloggiati impianti tecnologici elettrici e di aereazioni, con apparecchi illuminanti ad incasso e anemostati inseriti nei pannelli di controsoffitto.

Tutti i pavimenti ed i rivestimenti sono in condizioni di manutenzione ottime.

Le pareti non rivestite da pannelli o piastrelle, sono intonacate con malte di tipo preconfezionate rifinite con intonaco fine ed incamiciatura con rasante a base cementizia e verniciatura con idropittura lavabile, in buone condizioni di manutenzione.



4.4.3.3 – porte e finestre

Le porte interne sono in alluminio anodizzato in ottime condizioni di manutenzione.

La porta esterna e la vetrina sono in alluminio anodizzato e vetro stratificato di sicurezza in ottime condizioni di manutenzione.

Gli ambienti sul lato sud del piano rialzato sono illuminati tramite una finestra a vasistas in alluminio anodizzato e vetro opaco montata su muro ricadente nella proprietà contigua degli

4.4.3.3 – impianti

- l'impianto elettrico è di tipo civile convenzionale, con apparecchi di comando di tipo standard in ordinarie condizioni di funzionalità;
- gli apparecchi illuminanti sono faretti da incasso di forma circolare del diametro di 15 cm;
- nei locali è predisposto un impianto di aria condizionata con anemostati a incasso alloggiati nel controsoffitto;
- i locali sono dotati di un impianto di illuminazione di sicurezza;
- gli apparecchi igienici sono in ceramica bianca smaltata di tipo civile convenzionale;
- le rubinetterie sono in acciaio cromato di tipo civile convenzionale;
- sotto le scale di accesso dalla via Sabotino si trova un vano ispezionabile di accesso agli scarichi.

Tutti gli impianti sono funzionanti.

Si riporta di seguito documentazione fotografica relativa alle finiture edilizie e agli impianti (Vd. Foto da 21 a 26).



Foto n.21 – rivestimento pareti



Foto n.22 – infissi interni

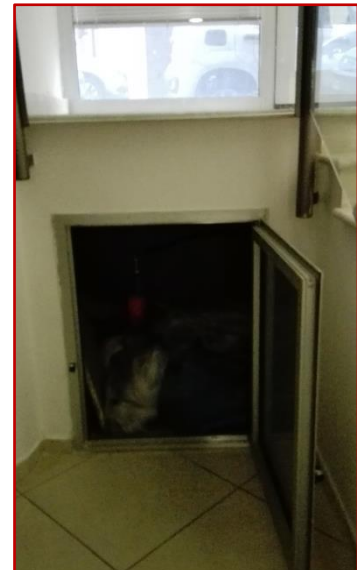


Foto n.23 – vano ispezionabile scarichi e dettaglio pavimenti



Foto n.24 – impianto di illuminazione di sicurezza

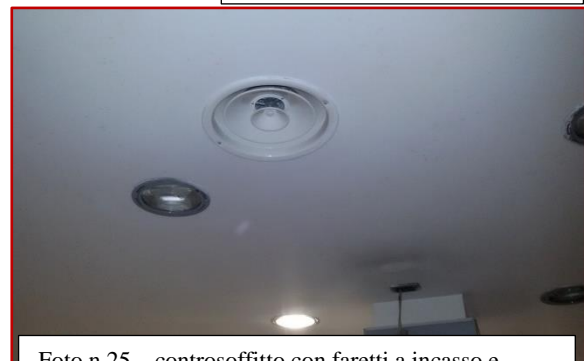


Foto n.25 – controsoffitto con faretti a incasso e impianto di areazione





Foto n.26 – condotte per impianto di areazione lato ovest

RISPOSTA AL QUESITO N.5

Gli immobili pignorati sono siti in Cosenza in via Sabotino nn.4 e 6. L'indicazione degli indirizzi, dei numeri civici e dei dati catastali è conforme a quanto descritto nel pignoramento.

Si riscontrano tuttavia le seguenti difformità: gli immobili, che nel pignoramento risultano essere identificati al Piano Terra del fabbricato, per come indicato negli estremi catastali, a seguito degli interventi di ristrutturazione effettuati con permesso di attività edilizia in sanatoria n. 88 del 13/05/2003, rilasciato dal Comune di Cosenza, allo stato attuale risultano costituire un unico locale diviso in due volumi, situati ad un piano seminterrato ed un piano rialzato. I dati e la descrizione riportati nel pignoramento, risultano adeguati ad individuare la posizione e la consistenza planivolumetrica dei beni pignorati, ma non l'effettiva distribuzione interna.

RISPOSTA AL QUESITO N.6

Le due unità immobiliari, individuate l'una al Fg. 17 particelle graffate 229 sub 3 e 230 sub 15, censita al Piano Terra del fabbricato posto in via Sabotino n. 6, l'altra al Fg. 17 particella 230 sub 16, censita al Piano Terra del fabbricato posto in via Sabotino n. 4, presentano alcune difformità rispetto alle risultanze della documentazione catastale, come già richiamato nella risposta al quesito n.5; è necessario pertanto un aggiornamento dell'accatastamento per adeguare le planimetrie allo stato attuale dei luoghi in relazione al piano seminterrato e al piano rialzato. Si precisa inoltre, per come meglio specificato nella successiva risposta al Quesito N. 8, che gli attuali vani posti al piano seminterrato e al piano rialzato non presentano le caratteristiche per essere censiti alla categoria C1 (negozi e botteghe).

Il costo dell'aggiornamento catastale, in via sommaria, può essere quantificata in € 500,00.

RISPOSTA AL QUESITO N.7

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima insiste su un lotto di terreno inserito in una zona urbana consolidata B1, per come precisato nel certificato di destinazione urbanistica - prot.n.4588/17 rilasciato in data 18/01/2017 – dal Comune di Cosenza – Dipartimento Tecnico Sviluppo, Tutela e Gestione del Territorio 9° settore – Ufficio del Piano (**Vd.ALL.N.8**).

RISPOSTA AL QUESITO N.8

Gli interventi realizzati nella porzione di fabbricato relativa alle unità immobiliari oggetto di stima sono conformi dal punto di vista planivolumetrico al progetto approvato con permesso di attività edilizia in sanatoria n.88 del 13/05/2003 rilasciato dal Comune di Cosenza (**Vd. ALL.12**), salvo lievi variazioni planivolumetriche ininfluenti sotto il profilo urbanistico.

Si precisa che nel progetto approvato non risultano indicate le destinazioni d'uso; nel permesso in sanatoria è prescritto che "le parti di superficie con altezza utile pari a 2,20 m siano destinate a locali di sgombero".

Si rileva che i locali posti al piano rialzato, ad eccezione del bagno e del locale antibagno, presentano altezza utile non superiore a 2,20 m.

Si precisa inoltre che i locali oggetto di stima, risultano censiti in catasto come categoria C/1 (negozi e botteghe) e risultano essere posti a piano terra.



Si evidenzia che:

- i locali posti al piano seminterrato hanno un' altezza utile, da pavimento a solaio, pari a 2,70 m;
- i locali adibiti a bagno e antibagno posti al piano rialzato, hanno un'altezza utile pari a 2,90 m;
- l'altro locale posto al piano rialzato ha un'altezza utile pari a 2,20 m.

Il vigente Regolamento Edilizio Comunale agli artt. 54-55-57 (**Vd. ALL.13**) stabilisce che:

- per adibire vani a “negozi” e “sale di esposizione”, è necessario che abbiano un'altezza utile non inferiore a 3,50 m;
- i locali aventi un'altezza utile non inferiore a 2,70 m possono essere adibiti a “ambienti di soggiorno”, “uffici e studi professionali” e più in generale vani abitativi;
- i locali aventi altezza utile di 2,20 m -per come prescritto nel Permesso edilizio in sanatoria- possono essere adibiti **solo a locali di sgombero**.

In osservanza quindi delle norme edilizie vigenti nel Comune di Cosenza, i locali pignorati, per come trasformati con gli interventi di ristrutturazione effettuati nel 2003, diversamente da come risulta in Catasto, non possono essere destinati a “negozi e botteghe” e non possono pertanto essere censiti nella categoria Catastale C1.

Si sottolinea che negli atti presi in visione presso il Comune di Cosenza, **non si è riscontrata** la presenza di:

- dichiarazione di agibilità degli immobili pignorati;
- i certificati di conformità degli impianti tecnici per come prescritto dalla L. 46/90 e successive modificazioni e integrazioni.

RISPOSTA AL QUESITO N.9

Non è possibile vendere i beni pignorati in lotti separati.

RISPOSTA AL QUESITO N.10

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano pignorate *pro quota* per complessivi 21/30, così suddivisi tra gli esecutati:

- per una quota di 15/30 in proprietà della sig.ra
- per una quota di 3/30 in proprietà del sig
- per una quota di 1/30 in proprietà del sig.
- per una quota di 1/30 in proprietà del sig.
- per una quota di 1/30 in proprietà della sig.ra

Per come è evidente dagli elaborati grafici (**Vd. ALL. 11 a-b-c-d**), l'immobile -ristrutturato a seguito della redazione di progetto approvato con Permesso di attività edilizia in sanatoria n.88/2003- presenta allo stato attuale una distribuzione interna con accessi esterni e collegamenti interni che impediscono un'ipotesi di divisione se non a seguito di redazione ed approvazione di ulteriori progetti di ristrutturazione, che potrebbero essere presentati solo dopo aver definito la procedura di agibilità dell'attuale, al momento non acquisita agli atti del Comune di Cosenza. Esso pertanto allo stato attuale non è divisibile.

La stima dell'immobile sarà dunque riferita all'intero, fornendo altresì la valutazione di 21/30 dell'intero, pari alla quota parte in capo agli esecutati, per come riportato nella risposta al successivo Quesito n. 14.5.

RISPOSTA AL QUESITO N.11

Le unità immobiliari, per come risulta dal verbale di sopralluogo sono attualmente utilizzate dagli esecutati. Per come attestato nel Certificato Notarile redatto dal Dott. Luigi de Santis allegato in atti, gli immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati a seguito di dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del registro di Cosenza il 16/07/2008 al N.1277 Vol.2008, pertanto l'acquisizione ed il possesso dei beni hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Non risultano contratti di locazione.



RISPOSTA AL QUESITO N.12

Gli immobili non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi degli esecutati.

RISPOSTA AI QUESITI N.13 E N.13/BIS

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, per come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Cosenza in data 10/03/2017(Vd. **ALL. N.14**).

Come già precisato nella precedente risposta al Quesito 4.3, non essendo stato costituito un condominio, gli interventi di manutenzione necessari vengono decisi bonariamente tra i proprietari delle unità immobiliari in autogestione.

Negli accertamenti eseguiti non sono emersi vincoli o oneri assimilabili ad una natura “condominiale”, né richieste di spese non pagate.

RISPOSTA AL QUESITO N.14

La stima del valore delle unità immobiliari pignorate viene redatta con il criterio “sintetico comparativo”, sulla base delle dinamiche attuali del mercato edilizio nel centro urbano del Comune di Cosenza e dei parametri di stima ordinariamente utilizzate dal mercato stesso.

Particolare attendibilità è stata attribuita alle risultanze della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari consultabile sul Sito Internet (<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) dell’Agenzia delle Entrate (Vd.**ALL.N.15**).

Tali dati sono stati comunque confrontati con dati di mercato informali acquisiti nella zona presso agenzie immobiliari ed aziende attive nel settore dell’edilizia privata.

14.1 PARAMETRI DI MISURA

Il parametro ordinariamente utilizzato nel mercato immobiliare della zona è la **superficie lorda commerciale**, che in questo caso si determina sommando alla superficie coperta al lordo delle murature.

Si deve per altro considerare che:

- il piano seminterrato, avendo altezza inferiore a 3,50 m non potrà essere destinato a negozi e sale di esposizione e potrà invece essere destinato ad ambiente di soggiorno, uffici e studi professionali;
- il piano rialzato, potrà invece essere destinato solo a locale di sgombero e parzialmente a bagno e antibagno, per come precisato in risposta al Quesito n.8 (Vd. **ALL.13**).

Pertanto con riferimento ai valori medi di mercato definiti dalla Agenzia delle Entrate nella “Zona centrale” della città di Cosenza, i differenti livelli delle unità immobiliari saranno così assimilati:

- il piano seminterrato alla tipologia “Abitazioni Civili” con valore di mercato compreso tra 1200 e 1500 € per mq di superficie;
- il piano rialzato alla tipologia “Magazzini” con valore di mercato compreso tra 640 e 750 € per mq di superficie.

14.2 ANALISI DELLE CONDIZIONI ATTUALI DEL MERCATO EDILIZIO.

La crisi, che da qualche anno caratterizza la vita economica nazionale, ha colpito particolarmente il settore immobiliare. Nella situazione attuale il mercato immobiliare, nel centro urbano consolidato di Cosenza, dopo un periodo di notevole crisi, negli ultimi mesi mostra un incremento della domanda che comunque resta limitata e selettiva; le dinamiche di mercato hanno determinato il contenimento dei prezzi di vendita, non solo per gli edifici di tipo economico, ma anche per unità immobiliari con rifiniture di tipo civile e di buona qualità.

14.3 DEFINIZIONE DEI PIU’ PROBABILI VALORI DI MERCATO.

Considerato che le unità immobiliari sono situate nel cuore del centro urbano consolidato ad elevato interesse commerciale, si ritiene opportuno utilizzare i valori di mercato più alti indicati dalla Agenzia delle Entrate; pertanto:



- Per il piano seminterrato si utilizzerà il valore di 1500 € a mq di superficie lorda in condizioni “normali”;
- Per il piano rialzato si utilizzerà il valore di 750 € a mq di superficie lorda in condizioni “normali”.

Tali valori sono da considerare eventualmente modificabili in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati.

14.4 CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Per stabilire un' analogia tra il valore degli immobili pignorati e quelli in situazioni “normali” cui si fa riferimento nella Banca Dati della Agenzia delle Entrate, si analizzeranno le condizioni estrinseche ed intrinseche che seguono.

14.4.1 condizioni estrinseche

- **vicinanza e collegamento con il centro cittadino:** gli immobili si trovano nel cuore del centro urbano consolidato della città e sono a ridosso di importanti strade urbane in ottime condizioni, quindi “**ottima**”;
- **salubrità della zona:** la zona è bene esposta e soleggiata, “**ottima**”;
- **contesto paesaggistico ed arredo urbano :** gli immobili insistono su una zona a ridosso di due importanti piazze cittadine, l'una caratterizzata dalla presenza di un parco pubblico (Piazza della Vittoria), l'altra importante centralità (Piazza Riforma); nella zona non si riscontrano dunque aree non utilizzate e-o in stato di abbandono, che possano indurre situazioni di pericolo rispetto alle ordinarie condizioni residenziali: “**ottimo**”;
- **infrastrutture primarie:** la zona è dotata delle infrastrutture primarie, “**ottima**”;
- **infrastrutture secondarie e servizi pubblici:** il quartiere è dotato di ogni tipo di infrastruttura secondaria (Municipio, Ospedale civile dell'Annunziata, Ufficio delle Poste Centrali, Chiesa Parrocchiale, Scuole) quindi “**ottima**”;
- **servizi di trasporto pubblico:** la zona è servita dalle principali linee urbane di trasporto pubblico su gomma, “**ottima**”;

Le condizioni estrinseche suggeriscono condizioni “normali”, pertanto al valore unitario medio si applicherà un coefficiente pari a 1,00.

14.4.2 condizioni intrinseche

- **orientazione:** sud e ovest “**buona**”;
 - **corrispondenza della distribuzione interna alla destinazione d'uso:** “**sufficiente**”;
 - **caratteristiche delle rifiniture:** di tipo civile quindi “**ottime**”;
 - **stato di manutenzione e conservazione:** lo stato di manutenzione e conservazione può essere definito “**ottimo**”.
 - **caratteristiche igieniche ed estetiche-architettoniche:** “**ottime**”;
 - **vetustà:** il fabbricato, costruito alla fine degli anni '30, ha oltre 70 anni, le condizioni di vetustà sono da considerare “**mediocri**”;
- gli immobili oggetto di stima sono stati ristrutturati nel 2003 e sono in ottimo stato di manutenzione e pertanto le condizioni di vetustà sono da considerare “**buone**”.

Le condizioni intrinseche suggeriscono, rispetto a condizioni “normali”, un deprezzamento dell'ordine del 10%, pertanto al prezzo medio si applicherà un coefficiente correttivo pari a 0,90.

14.5 VALORE STIMATO

La stima, elaborata sulla base dei parametri precisati nei paragrafi precedenti, è definita sinteticamente nel prospetto che segue.

Il valore stimato dell'intero immobile è:

- **V = € 270.891,00 , ed in cifra tonda V = € 270.890,00;**

il valore di base ottenuto a seguito dell'abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato è :

- **V_b = € 230.275,35 , ed in cifra tonda V_b = € 230.260,00.**

Il valore stimato relativo alla quota di proprietà degli esecutati pari a 21/30 è:

- **V = € 189.623,70 , ed in cifra tonda V = € 189.620,00**

il valore di base relativo alla quota di proprietà degli esecutati pari a 21/30, ottenuto a seguito dell'abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato è :

- **V_b = € 161.180,15 , ed in cifra tonda V_b = € 161.180,00.**



Si riporta di seguito tabella riassuntiva:

immobili pignorati	superfici e lorda in mq	valore unitario medio di base €/mq	coefficiente correttivo per le condizioni estrinseche	coefficiente correttivo per le condizioni intrinseche	valore unitario medio a base della stima €/mq	valore stimato in euro	valore di base in euro
piano	(A)	(D)	(E)	(F)	(G=DxExF)	(V = CxG)	Vb=(V-0,15V)
seminterrato	136,84	1500	1,00	0,90	€ 1.350,00	€ 184.734,00	€ 157.023,90
rialzato	127,64	750	1,00	0,90	€ 675,00	€ 86.157,00	€ 73.233,45
			1,00	0,90	sommano	€ 270.891,00	€ 230.257,35
ed in cifra tonda						€ 270.890,00	€ 230.260,00
stima relativa alla quota di proprietà degli esecutati peri a 21/30						€ 189.623,70	€ 161.180,15
ed in cifra tonda						€ 189.620,00	€ 161.180,00

RISPOSTA AL QUESITO N.15

Il “foglio riassuntivo”, con i dati da riportare nell’ordinanza di vendita, si allega alla presente relazione.
Segue ELENCO ALLEGATI.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott.ssa Arch. Margherita Mari



Elenco allegati, raccolti in un fascicolo che fa parte integrante e sostanziale della relazione :

- all.1. : Stralcio di mappa catastale - Planimetria catastale unità immobiliare fg.17 – part.229/sub3 graffata con part. 230 sub 15 comune di Cosenza;
- all.2. : Planimetria catastale unità immobiliare fg.17 – part. 230 sub 16 comune di Cosenza;
- all.3. : Visura n. CS0007314 relativa alla part.229/sub3 fg.17 dell’ Agenzia delle Entrate Uff. Prov. Territorio;
- all.4. : Visura n. CS0015813 relativa alla part.230/sub15 fg.17 dell’ Agenzia delle Entrate Uff. Prov. Territorio;
- all.5. : Visura n. CS0007315 relativa alla part.230/sub16 fg.17 dell’ Agenzia delle Entrate Uff. Prov. Territorio;
- all.6. : Visura n. CS0010959 relativa alla part.229/sub 2 fg.17 dell’ Agenzia delle Entrate Uff. Prov. Territorio;
- all.7. : Visura n. CS0010961 relativa alla part.230/sub2 fg.17 dell’ Agenzia delle Entrate Uff. Prov. Territorio;
- all.8. : Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cosenza;
- all.9. : Lettera di convocazione, ricevute raccomandate A.R. di convocazione del sopralluogo e verbale di sopralluogo effettuato in data 21/02/2017;
- all.10. : Verbale di sopralluogo effettuato in data 24/02/2017;
- all.11. a-b-c-d: Elaborati grafici di rilievo dello stato dei luoghi;
- all.12. : Pratica di Permesso di attività edilizia in sanatoria N.88 del 13/05/2003 rilasciato dal Comune di Cosenza (Permesso attività edilizia, elaborati di progetto, Nulla-osta Genio Civile);
- all.13. : Stralcio del Regolamento Edilizio Comunale (Artt. 54-55-57);
- all.14. : Certificato di Vincoli Inibitori rilasciato dal Comune di Cosenza;
- all.15. : Stralcio Banca dati quotazioni immobiliari dell’ Agenzia delle Entrate.