

TRIBUNALE di COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 73/2010 R.G.E.

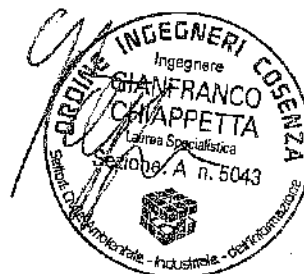
[REDACTED]
Stima Immobili in Via del Mille in Marano Marchesato e
in Via Pezzille in Marano Principato (CS)

RAPPORTO PERITALE

Il C.T.U.

Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Deposito in Cancelleria
Ogg: 12 FEB 2012
Il Cancelliere



Relazione

➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. Gianfranco CHLAPPETTA, in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare n°73/2010 promossa dalla società
nei confronti del Sig. _____ da
Cosenza, conferito dal Giudice della Esecuzione del Tribunale di Cosenza, Dott.ssa
Francesca GOGGIAMANI, in data 15.11.2011, per la valutazione di n°4 unità immobiliari,
ubicate due nel fabbricato sito in Via dei Mille nel comune di Marano Marchesato (CS) e
due nel fabbricato sito in Via Puzzille nel comune di Marano Principato (CS), ha proceduto
a n°2 sopralluoghi (All.1.1-1.2), previo avviso alle parti (All.2.1-2.2-2.3-2.4), rilievi e ricerche
per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice, espone qui di seguito i
risultati delle operazioni svolte rispondendo ai quesiti posti.

➤ Verifica documentazione in atti.

Il sottoscritto ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti controllando
tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia del Territorio (All. 3-4-5.1-5.2-5.3-5.4) la
sussistenza delle trascrizioni del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e
precisamente:

- Diritto di nuda proprietà dei locali deposito identificati al N.C.E.U. del Comune di
Marano Principato, foglio 5 particella 374 sub. 1 e sub. 5, siti nello stesso fabbricato ubicato
nel comune succitato alla Via Puzzille tramite atto per notaio Carlo VIGGIANI di Paola
dell'8 Giugno 1994 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 1 Luglio 1994
ai nn. 16489/13818 (All. 3) con il quale ha ricevuto in donazione, la nuda proprietà, da

e

i quali si riservarono l'usufrutto;

- Diritto di piena proprietà dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato, foglio 8 particella 925 sub. 3 e sub.13, sub. 7 e sub. 17 siti nello stesso fabbricato ubicato nel comune succitato alla Via dei Mille tramite atto per notaio Francesco FALSETTI di Cosenza del 30 Giugno 2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 1 Luglio 2005 ai nn. 25416/12806 (All.4) con il quale ha acquistato, in regime di separazione dei beni, dalla società con sede in Montalto Uffugo la piena proprietà di degli immobili succitati.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento risulta verificata la corrispondenza tra i diritti di spettanza dell'esecutato ed il diritto oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione presente in atti si è rilevato che la procedura n° 73/2010 del 10.03.2010 tende a recuperare il credito vantato dalla società

per un importo pari a € 6.102,65 ai quali sono da aggiungere € 95.414,96 richiesti dalla Banca Nuova s.p.a. con atto di intervento del terzo nell'esecuzione.

➤ **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Da visure ipotecarie risultano ,su gli immobili oggetto di stima ubicati nel comune di Marano Principato e identificati al N.C.E.U. al Fg. 5- P.lla 374- Sub 1 e Sub 5, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Donazione di nuda proprietà a favore del Sig. contro usufrutto
pari a 1/2 ciascuno per i Sigg.ri trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 01.07.1994 ai numeri 13818 R.P. e
16489 R.G.;

- pignoramento immobiliare a favore della
con sede in Napoli alla contro il Sig.
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data
22.03.2010 ai numeri 5462 R.P. e 8313 R.G.;

Mentre, su gli immobili ubicati nel comune di Marano Marchesato e identificati al

N.C.E.U. al Fg. 8- P.Illa 928- Sub 3 e Sub 7, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nuova S.P.A. con sede in Palermo alla Via G. Cusmano n. 56, contro il Sig. _____ iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 01.07.2005 ai numeri 10220 R.P. e 25417 R.G.;
- pignoramento immobiliare a favore della _____ con sede in Napoli alla _____ contro il Sig. _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.03.2010 ai numeri 5462 R.P. e 8313 R.G.

➤ **Descrizione degli immobili pignorati.**

Il giorno 21 Dicembre 2011 lo scrivente, dopo alcuni rinvii (All.2.2), con la presenza del Sig. _____ in qualità di proprietario dei beni, e il Geom. _____

in qualità di collaboratore, ha proceduto al rilievo architettonico e fotografico dei beni per cui è causa siti nel Comune di Marano Marchesato in Via dei Mille snc, posti rispettivamente al piano seminterrato (Foto 1) e piano terra (Foto 2) di un fabbricato realizzato con tipologia a schiera, struttura in elevazione con pilastri in c.a., solai del tipo latero-cementizio e copertura parte a padiglione e parte falde con manto di tegole tipo portoghesi realizzato negli anni 2004-2005.

Il giorno 16 Gennaio 2012 lo scrivente, dopo alcuni rinvii (All. 2.4), con la presenza del Sig. _____ in qualità di proprietario dei beni, e il Geom. _____

in qualità di collaboratore, ha proceduto al rilievo architettonico e fotografico dei beni per cui è causa siti nel Comune di Marano Principato in Via Puzille snc, posti rispettivamente al piano seminterrato (Foto 27) e piano terra (Foto 28) di un fabbricato realizzato con struttura in elevazione con pilastri in c.a., solai del tipo latero-cementizio e copertura a falde con manto di tegole tipo canadesi realizzato negli anni 1994-1995.

1) Locale a Piano Seminterrato (NCEU Fg. 8 – P.Illa 925 – Sub. 3 e Sub. 13)

Premettendo che tale unità immobiliare con agibilità (All.8) per destinazione d'uso magazzini, all'atto del sopralluogo, viene usata dall'esecutato, pur non avendone i requisiti sia da progetto approvato sia da Regolamento Edilizio Comunale, come unità abitativa.

L'unità è posta al piano seminterrato, ha affaccio sul lato Nord-Est mentre il lato Sud-Ovest è seminterrato, confina con altre proprietà sui lati Nord-Ovest e Sud-Est e vi si accede dall'esterno tramite una corte ad uso esclusivo (Foto 3) situata sul lato Nord-Est, di superficie pari a 33 mq, pavimentata con piastrelle in gres (Foto 4) e recintata con ringhiere e cancello in ferro (Foto 3). C'è la presenza di un portico rivestito in pietra (Foto 1) di superficie pari a 8,56 mq. All'interno del locale vi si accede o attraverso una porta-finestra in legno completa di vetri termoacustici (Foto 5) o attraverso porta garage in ferro. Il locale risulta essere costituito da: Sala da pranzo (Foto 6), Cucina (Foto 7), Ripostiglio (Foto 8), Bagno (Foto 9) e Garage (Foto 10). La pavimentazione delle stanze è in gres porcellanato (Foto 11-12), le pareti sono intonacate e tinteggiate, una parete della Cucina è rivestita per un'altezza di 1,60 m con piastrelle di ceramica smaltate mentre nel Bagno il rivestimento (con lo stesso tipo di piastrelle) arriva a mt 2,00. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetrocamera con persiane sull'affaccio Nord-Est e con battenti interni sul lato Sud-Ovest (seminterrato) e, quest'ultime, con presenza di griglia in acciaio antintrusione, garantiscono l'illuminazione e l'aerazione naturale del locale. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato in mogano (Foto 13). La superficie calpestabile è pari a 82,50 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a 95,65 mq; l'altezza utile interna è di 2,50 m e il locale è collegato verticalmente, attraverso una scala interna in c.a. (Foto 14), all'unità posta al piano sovrastante, identificata con il Sub n° 7, che si descrive immediatamente qui di seguito.

2) Appartamento a Piano Terra (NCEU Fg. 8 – P.lla 925 – Sub. 7 e Sub. 17)

L'unità posta a piano terra ha affacci sui lati Nord-Est e Sud-Ovest, confina con altre proprietà sui lati Nord-Ovest e Sud-Est e vi si accede dall'esterno tramite una corte ad uso

esclusivo (Foto 2) situata sul lato Sud-Ovest di superficie pari a 37 mq, in parte pavimentata con piastrelle in gres e in parte sistemata a giardino, recintata con ringhiere e cancello pedonale in ferro (Foto 15).

All'interno dell'appartamento vi si accede, esternamente attraverso un portoncino blindato che affaccia su di un terrazzino con scala esterna di superficie pari a 9,60 m, pavimentati in gres con parapetti in mattoni rivestiti in pietra (Foto 16). Internamente si accede al piano terra attraverso scala in c.a. (Foto 17) che, in pratica, tende i due beni un'unica unità immobiliare.

Il locale è costituito da un ampio ingresso (Foto 18), tre stanze da letto (Foto 19-20-21), Bagno (Foto 22) e due ripostigli (Foto 23-24), inoltre, c'è la presenza di un balcone di superficie pari a 9,30 mq pavimentato in gres che affaccia sul lato Nord-Est.

La pavimentazione delle stanze è in gres porcellanato (Foto 25), le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite per un'altezza di 2,00 m con piastrelle di ceramica smaltate (Foto 26). Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in legno con vetrocamera con persiane mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato in mogano. L'impianto di riscaldamento, tipo autonomo, con caldaia a gas e radiatori in ghisa, riscalda entrambi i piani. La superficie calpestabile è pari a 77,64 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a 89,95 mq; l'altezza utile interna è di 2,70 m.

Le unità su descritte, vista la presenza della scala di collegamento verticale interna, costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare.

Buono è lo stato di conservazione.

La zona in cui si trovano i beni succitati è servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia residenziale; detta area sorge nella periferia del centro urbano di Marano Marchesato e precisamente a 2 km dal centro storico e a 14 km dal centro della città di Cosenza, a 11 km dallo svincolo autostradale di Cosenza Sud.

3) Locale a Piano Seminterrato (NCEU Fg. 5 – P.Ila 374 – Sub. 5)

Premettendo che tale unità immobiliare risulta sprovvista di certificato di agibilità ed è stata accatastata con destinazione d'uso deposito, all'atto del sopralluogo, viene usata dai Sig.ri _____ in qualità di usufruttuari, come unità abitativa pur non avendone i requisiti sia da progetto approvato sia da Regolamento Edilizio Comunale.

L'unità è posta al piano seminterrato ha affaccio sul lato Nord mentre il lato Sud è completamente interrato, confina con altra proprietà sul lato Est e vi si accede dall'esterno tramite una corte ad uso comune situata sul lato Nord pavimentata in calcestruzzo (Foto 28).

All'interno del locale vi si accede o attraverso una porta in alluminio completa di vetrocamera con chiusura esterna costituita da porta in ferro scorrevole (Foto 29). Il locale risulta essere costituito da: Soggiorno - Pranzo (Foto 30), due camere da letto (Foto 31-32), Cucina (Foto 33), due Ripostigli (Foto 34-35), Bagno (Foto 36), Dispensa (Foto 37).

La pavimentazione delle stanze è in granigliato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pareti della Cucina sono rivestite per un'altezza di 1,70 m con piastrelle di ceramica smaltate mentre nel Bagno il rivestimento (con lo stesso tipo di piastrelle) arriva a mt 2,00. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio con vetrocamera con presenza di griglia in acciaio antintrusione sull'affaccio Ovest.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato in mogano. La superficie calpestabile è pari a 106,20 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a 122,00 mq; l'altezza utile interna è di 2,30 m. Non c'è presenza di impianto di riscaldamento.

4) Locale a Piano Terra (NCEU Fg. 5 – P.Ila 374 – Sub. 1)

L'unità posta al piano terra ha affacci sul lato Nord, Sud e Ovest, confina con altra proprietà sul lato Est, alla quale è collegata tramite una apertura interna, e vi si accede dall'esterno tramite una corte ad uso pubblico situata sul lato Sud e pavimentata in calcestruzzo (Foto 28).

All'interno del locale vi si accede attraverso una porta in alluminio completa di

vetrocamera (Foto 38) con chiusura esterna costituita da serranda avvolgibile in acciaio.

Il locale risulta essere costituito da: Locale vendita (Foto 39-40-41) e Bagno (Foto 42-43). La pavimentazione dei locali è in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pareti nel Bagno e nell'antibagno sono rivestite per un'altezza di 1,70 m con piastrelle di ceramica smaltate. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio con vetrocamera con presenza di griglia in acciaio antintrusione sugli affacci Nord e Ovest.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato in mogano. La superficie calpestabile è pari a 71,62 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a 81,60 mq; l'altezza utile interna è di 2,80 m. Non c'è presenza di impianto di riscaldamento.

La zona in cui si trovano i beni succitati è servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia residenziale; detta area sorge nella periferia del centro urbano di Marano Principato e precisamente a 2 km dal centro storico, a 11 km dal centro della città di Cosenza, a 9 km dallo svincolo autostradale di Cosenza Sud.

➤ **Accertamento conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta in pignoramento.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano gli immobili per cui è causa e né consentono l'univoca identificazione.

➤ **Dati Catastali Fabbricati**

Le unità immobiliari sono censite rispettivamente al NCEU del Comune di Marano Marchesato alla Via dei Mille snc. al Piano S1 (la n.1) e al Piano T (la n.2) entrambe in Ditta:

, con i seguenti dati identificativi:

- 1) Fg.8- P.IIa 925-Sub 3 e Sub 13-Cat. A/7-Cl. 1^a-Cons.4,5 vani-Rendita €.360,23;
- 2) Fg.8-P.IIa 925-Sub 7 e Sub 17-Cat. A/7-Cl. 1^a-Cons.5,5 vani-Rendita €.440,28;

e al NCEU del Comune di Marano Principato alla Via Puzille snc. al Piano S1 (la n.3) e al Piano T (la n.4) entrambe in Ditta:

Usufrutto per ½ e

Usufrutto per $\frac{1}{2}$, con i seguenti dati identificativi:

3) Fg. 5 – P.lla 374 – Sub 5 – Cat. C/2 – Cl. 1^a – Cons. 113 mq – Rendita €. 360,23;

2) Fg. 5 – P.lla 374 – Sub 1 – Cat. C/2 – Cl. 1^a – Cons. 70 mq – Rendita €. 440,28.

Si allegano i rispettivi estratti del foglio di mappa (All.12-13) - planimetrie catastali (All.14.1-14.2-14.3-14.4) e visure catastali (All.15.1-15.2-15.3-15.4).

Dal confronto tra visure catastali e misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- Il locale al piano seminterrato, indicato con il n.1 nella descrizione dei beni, in visura (All. 15.1) risulta essere di categoria A/7, tramite variazione di classamento d'ufficio eseguita dall'Agenzia del Territorio in data 17.08.2010, in realtà dovrebbe essere di categoria C/6 vista l'altezza utile interna pari a 2,50 m che, essendo inferiore all'altezza minima di 2,70 m, ne consente l'agibilità ma non l'abitabilità.

Dal confronto delle planimetrie catastali e le misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- Il locale al piano seminterrato, indicato con il n.1 nella descrizione dei beni, risulta diversamente distribuito (All.16.1) rispetto alla planimetria catastale (All.14.1);

- Il locale al piano terra, indicato con il n.2 nella descrizione dei beni, risulta diversamente distribuito (All.16.2) rispetto alla planimetria catastale (All.14.2);

- Il locale al piano seminterrato, indicato con il n.3 nella descrizione dei beni, risulta diversamente distribuito (All.16.3) rispetto alla planimetria catastale (All.14.3);

- Il locale al piano terra, indicato con il n.4 nella descrizione dei beni, presenta delle aperture interne e esterne che sono difformi (All.16.4) rispetto a quelle presenti in planimetria catastale (All.14.4).

➤ **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per come si evidenzia negli stralci dei relativi P.R.G dei Comuni di Marano Marchesato (All. 10) e Marano Principato (All. 11) i fabbricati, all'interno dei quali si trovano i beni per cui è causa, risultano edificati rispettivamente nelle zone:

- "B" Residenziale di completamento;
- "B4" Residenziale di rinnovamento e completamento.

➤ **Legittimità delle costruzioni**

Il fabbricato sito in Marano Marchesato è stato autorizzato con Concessione edilizia (All.6) n°03 del 22.02.2002 rilasciata dal comune stesso ai coniugi Sig.

per i lavori di " **COSTRUZIONE DI UN
FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE**".

Per l'intero fabbricato il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Settore Tecnico Terzo in data 23.5.2008 n°3961 di prot. ha rilasciato certificato di Agibilità (All.8).

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sezione Urbanistica sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- Il locale a piano seminterrato, identificato al Fg.8 – P.lla 925 – Sub. 3 e Sub. 13 (Corte) del NCEU del comune di Marano Marchesato, da un confronto tra la planimetria approvata (All. 17.1) e la planimetria da rilievo (All. 16.1), risulta difforme sia per distribuzione interna che per l'utilizzazione fatta dall'esecutato. La prima difformità risulta sanabile, con una D.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001 già art.13 della L.47/85, i cui oneri, presumibilmente, ammontano complessivamente a circa €516,00 al netto delle spese tecniche e quant'altro; la seconda difformità (diversa utilizzazione) risulta non sanabile in quanto il locale è stato accatastato come magazzino, ha ottenuto il certificato di Agibilità (All. 8) come magazzino, ha un'altezza di 2,50 m che rende il locale agibile ma non abitabile per cui bisogna riportare l'utilizzazione nelle condizioni stabilite da progetto approvato;

- Il locale a piano terra, identificato al Fg.8 – P.lla 925 – Sub. 7 e Sub. 17 (Corte) del NCEU del comune di Marano Marchesato, da un confronto tra la planimetria approvata (All. 17.2) e la planimetria da rilievo (All. 16.2), risulta difforme per distribuzione interna;

tale difformità è comunque sanabile, con una D.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001 già art.13 della L.47/85, i cui oneri, presumibilmente, ammontano complessivamente a circa €.516,00 al netto delle spese tecniche e quant'altro.

Il fabbricato sito in Marano Principato è stato autorizzato con Concessione edilizia (All. 7) n°218 del 28.03.1990 rilasciata dal comune stesso al Sig. _____ per i lavori di “**COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON PIANO TERRA AD USO COMMERCIALE**”.

Solo per i locali posti a piano terra del succitato fabbricato il Sindaco ha rilasciato in data 22.12.1995 certificato di “Abitabilità ed Agibilità Parziale” (All.9).

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sezione Urbanistica sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- Il locale a piano seminterrato, identificato al Fg.5 – P.lla 374 – Sub. 5 del NCEU del comune di Marano Principato, oltre a non avere certificato di agibilità risulta da raffronto tra la planimetria approvata (All. 17.3) e la planimetria da rilievo (All. 16.3), difforme per distribuzione interna, difforme nei prospetti Nord e Ovest e difforme per la destinazione d'uso e/o utilizzazione. Le prime due difformità risultano sanabili, con Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001 già art.13 della L.47/85, i cui oneri, presumibilmente, ammontano complessivamente a circa €.516,00 al netto delle spese tecniche e quant'altro, mentre risulta non sanabile la diversa utilizzazione (Abitazione) in quanto l'altezza netta interna è pari a 2,30 m tale da rendere il locale eventualmente agibile solo per depositi o magazzini.

- Il locale a piano terra, identificato al Fg.5 – P.lla 374 – Sub. 1 del NCEU del comune di Marano Principato, risulta, da confronto tra la planimetria approvata (All. 17.4) e la planimetria da rilievo (All. 16.4), difforme per distribuzione interna, e difforme nel prospetto Nord dove troviamo una finestra invece di una porta; tali difformità sono

comunque sanabili, con Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001 già art.13 della L.47/85, i cui oneri, presumibilmente, ammontano complessivamente a circa €.516,00 al netto delle spese tecniche e quant'altro.

➤ **Accertamento stato di occupazione degli immobili.**

Il giorno 21 Dicembre 2011 lo scrivente, all'atto del primo sopralluogo (All.1.1), ha potuto accertare che gli immobili siti in Via dei Mille nel Comune di Marano Marchesato e identificati al NCEU del comune succitato rispettivamente come:

Piano S1 - Fg.8 - P.lla 925 – Sub. 3 e Sub. 13 - Ctg. A/7 - Cl.1^a - Cons. 4,5 vani - Rendita €.360,23;

Piano T - Fg.8 - P.lla 925 – Sub. 7 e Sub. 17 - Ctg. A/7 - Cl.1^a - Cons. 5,5 vani - Rendita €.440,28;

Risultano a disposizione ed utilizzate dall'esecutato.

Il giorno 16 Gennaio 2012 lo scrivente, all'atto del secondo sopralluogo (All. 1.2), ha potuto accertare che gli immobili siti in Via Puzille nel Comune di Marano Principato e identificati al NCEU del comune succitato come:

Piano S1 - Fg.5 - P.lla 374 – Sub. 5 - Ctg. C/2- Cl.1^a - Cons. 113 mq - Rendita €.250,95;

Piano T - Fg.5 - P.lla 374 – Sub. 1 - Ctg. C/2- Cl.2^a - Cons. 70 mq - Rendita €.180,76;

Risultano occupati rispettivamente:

- dai Sig.ri _____ genitori dell'esecutato e titolari del diritto di usufrutto (All.3), ognuno per metà, il piano seminterrato;

- dalla Sig.ra _____ coniuge dell'esecutato e titolare dell'omonima ditta con licenza per il commercio al dettaglio di articoli per la casa e articoli da regalo, il locale negozio a piano terra, senza alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione, infatti, da verifica effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate, non risulta la presenza di contratti di

locazione registrati sul bene in questione.

➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate, non risultano esserci vincoli di alcuna natura sui beni oggetto di pignoramento.

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore delle unità immobiliari mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali situati nel comune di Marano Marchesato, tra 850 e 1000 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto della destinazione, locale magazzino (0.50), delle superfici dei balconi e dei terrazzi scoperti (0.30), delle superfici dei porticati (0.35) e delle superfici delle corti ad uso esclusivo (0.10).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 925 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i suddetti coefficienti alle superfici reali commerciali.

I valori emersi per i locali situati nel comune di Marano Principato variano tra 900 e 1200 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto della destinazione, locale deposito (0.30).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 1050 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i suddetti coefficienti alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima delle singole unità immobiliari identificate con i dati catastali:

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Marano M.	P. ST	(Sub.3-Sub.13)	95,65*0,50+8,56*0,35*0,50+ + 33,00*0,10*0,50=50,97	925,00	47.147,25
	P. T	(Sub.7-Sub.17)	89,95+18,90*0,30+ 37,00*0,10= 99,32	925,00	91.871,00
Totale Complessivo Unità Immobiliari in Marano Marchesato					139.018,00
Marano P.	P. ST	(Sub. 5)	122,00*0,30=36,60	1050,00	38.430,00
	P. T	(Sub. 1)	81,60	1050,00	85.680,00
Totale Complessivo Unità Immobiliari in Marano Principato					124.110,00

Il valore ottenuto dalla stima degli immobili per cui è causa siti in Marano Principato è riferito alla piena proprietà, in realtà bisogna calcolare il valore della nuda proprietà di cui è titolare l'esecutato nel modo seguente:

Valore nuda proprietà = V_{np}

Valore usufrutto = V_u

Valore piena proprietà = V_{pp}

$$V_{np} = V_{pp} - V_u$$

Dove

$$V_u = V_{pp} * \text{tasso d'interesse legale} * \text{coefficiente funzione dell'età}$$

Il tasso d'interesse legale vigente è pari al 2,50%, i coefficienti in funzione dell'età si

prendono dalla tabella seguente attualmente in vigore:

Età Usufruttuario	Coefficiente
da 0 a 20	38,00
da 21 a 30	36,00
da 31 a 40	34,00
da 41 a 45	32,00
da 46 a 50	30,00
da 51 a 53	28,00
da 54 a 56	26,00
da 57 a 60	24,00
da 61 a 63	22,00
da 64 a 66	20,00
da 67 a 69	18,00
da 70 a 72	16,00
da 73 a 75	14,00
da 76 a 78	12,00
da 79 a 82	10,00

Ora consideranto l'età degli aventi diritto a metà usufrutto ciascuno, e precisamente:

-

Età 71 anni, coeff. =16,00

-

Età 65 anni, coeff. =20,00

Si fa il calcolo del valore di usufrutto totale facendo la somma dei valori per ciascuno aventi diritto. Quindi avremo per i relativi immobili i valori seguenti:

Immobile su identificato come Sub.5 – P.ST. – Comune di Marano Principato:

$$Vu (LEONE) = \frac{38.430,00 * 2,50\% * 16,00}{2} = 7.686,00 \text{ €.}$$

$$Vu (\quad) = \frac{38.430,00 * 2,50\% * 22,00}{2} = 10.568,25 \text{ €.}$$

$$Vu (TOTALE) = Vu (\quad) + Vu (\quad) = 7.686,00 + 10.568,25 = 18.254,25 \text{ €.}$$

$$Vnp = Vpp - Vu = 38.430,00 - 18.254,25 = 20.175,25 \text{ €.}$$

Immobilie su identificato come Sub.1 - P.T. - Comune di Marano Principato:

$$Vu (\quad) = \frac{85.680,00 * 2,50\% * 16,00}{2} = 17.136,00 \text{ €.}$$

$$Vu (\quad) = \frac{85.680,00 * 2,50\% * 22,00}{2} = 23.562,00 \text{ €.}$$

$$Vu (TOTALE) = Vu (\quad) + Vu (\quad) = 17.136,00 + 23.562,00 = 40.704,00 \text{ €.}$$

$$Vnp = Vpp - Vu = 85.680,00 - 40.704,00 = 44.976,00 \text{ €.}$$

➤ **Formazione dei Lotti**

Qui di seguito viene riportata la formazione dei lotti di vendita relativi agli immobili per cui è causa.

- LOTTO N° 1

E' costituito dal locale magazzino-garage e corte ad uso esclusivo posti a piano seminterrato e dall'appartamento e relativa corte ad uso esclusivo posti a piano terra che risultano a disposizione ed occupati dall'esecutato. I due beni succitati, allo stato attuale, sono invendibili separatamente in quanto comunicanti internamente tramite scala interna.

Il prezzo base di vendita è pari a **137.986,00 €.** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 1032,00 quali costi della sanatoria.

➤ **Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 - Locale magazzino-garage al piano seminterrato con annessa corte ad uso esclusivo e appartamento al piano terra anch'esso con annessa corte ad uso esclusivo, situati in un fabbricato in c.a. tipologia a schiera, sito in Via dei Mille nel Comune di Marano Marchesato, composti distintamente da un locale garage, un wc, una cucina e una sala da pranzo a piano seminterrato e da tre stanze da letto, un wc, due ripostigli e scala di**

collegamento interna in c.a. a piano terra, il tutto servito da n°2 ingressi di cui uno carrabile dalla corte a piano seminterrato, uno pedonale dalla corte a piano terra, per una superficie complessiva lorda di mq. 185,60 circa, altezza utile interna mt. 2,50 a piano seminterrato e di mt. 2,70 a piano terra.

Stato di conservazione e manutenzione buono, rifiniture correnti.

Gli immobili non sono conformi al certificato d'agibilità per diversa distribuzione interna.

Gli immobili sono identificati al NCEU del Comune di Marano Marchesato, Via dei Mille snc., piano S1 e piano T, in Ditta

con i seguenti dati catastali:

Fg.8 - P.lla 925 - Sub. 3 e Sub. 13 - Ctg. A/7 - Cl.1ª - Cons. 4,5 vani - Rendita €.360,23.

Fg.8 - P.lla 925 - Sub. 7 e Sub. 17 - Ctg. A/7 - Cl.1ª - Cons. 5,5 vani - Rendita €.440,28.

➤ Prezzo Base: €. 137.986,00

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: Sig.

- LOTTO N° 2

E' costituito dal locale deposito a piano seminterrato che risulta occupato dai Sig.ti
titolari del diritto di usufrutto pari a ½ ciascuno.

Il prezzo base di vendita è pari a 19.659,25 €. al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

• €. 516,00 quali costi della sanatoria.

➤ Descrizione: Nuda Proprietà del 100/100 - Locale deposito al piano seminterrato situato in un fabbricato in c.a., sito in Via Puzille snc nel Comune di Marano Principato, composto da locale soggiorno-pranzo, un wc, due stanze da

letto e due ripostigli, il tutto servito da n° 1 ingresso carrabile da corte comune, per una superficie complessiva lorda di mq. 122,00, altezza utile interna mt. 2,30.

Stato di conservazione e manutenzione buono, rifiniture correnti.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità ed è difforme in prospetto, nella distribuzione interna e nell'uso stabilito da concessione edilizia.

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Marano Principato, Via Puzzille snc., piano S1, in Ditta

Proprietà,

Usufrutto per 1/2,

Usufrutto per 1/2, con i seguenti dati catastali:

Fg.5 - P.IIa 374 -- Sub. 5 - Ctg. C/2- Cl.1ª - Cons. 113 mq - Rendita €.250,95.

➤ Prezzo Base: €. 19.659,25

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: Sig.

- LOTTO N°3

E' costituito dal locale deposito a piano seminterrato che risulta occupato dai Sig.ri

titolari del diritto di usufrutto pari a 1/2 ciascuno.

Il prezzo base di vendita è pari a 44.460,00 €. al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 516,00 quali costi della sanatoria.

➤ Descrizione: Nuda Proprietà del 100/100 – Locale Negozio al piano

terra situato in un fabbricato in c.a., sito in Via Puzzille snc nel Comune di Marano Principato, composto da locale vendita e un wc, il tutto servito da n° 1 ingresso carrabile da corte comune, per una superficie complessiva lorda di mq. 81,60, altezza utile interna mt. 2,80.

Stato di conservazione e manutenzione buono, rifiniture correnti.

L'immobile non è conforme al certificato di agibilità parziale perchè è difforme in

prospetto, e nella distribuzione interna.

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Marano Principato, Via
Puzzille snc., piano T, in Ditta

Proprietà,

Usufrutto per $\frac{1}{2}$,

Usufrutto per $\frac{1}{2}$, con i seguenti dati catastali:

Fg.5 - P.lla 374 - Sub. 1 - Ctg. C/2- CL2^a - Cons. 70 mq - Rendita €180,76.

➤ Prezzo Base: € 44.460,00

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: Sig.

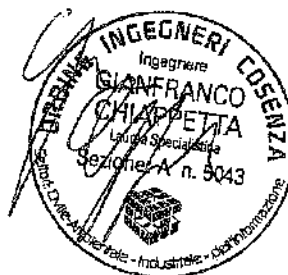
Si allega documentazione fotografica di n° 43 pose (All.18), nonché supporto in-
formatico (cd) contenente relazione peritale e allegati scannerizzati.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di
stima.-

Il C.t.u.

Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

Cosenza, li 2.02.2012

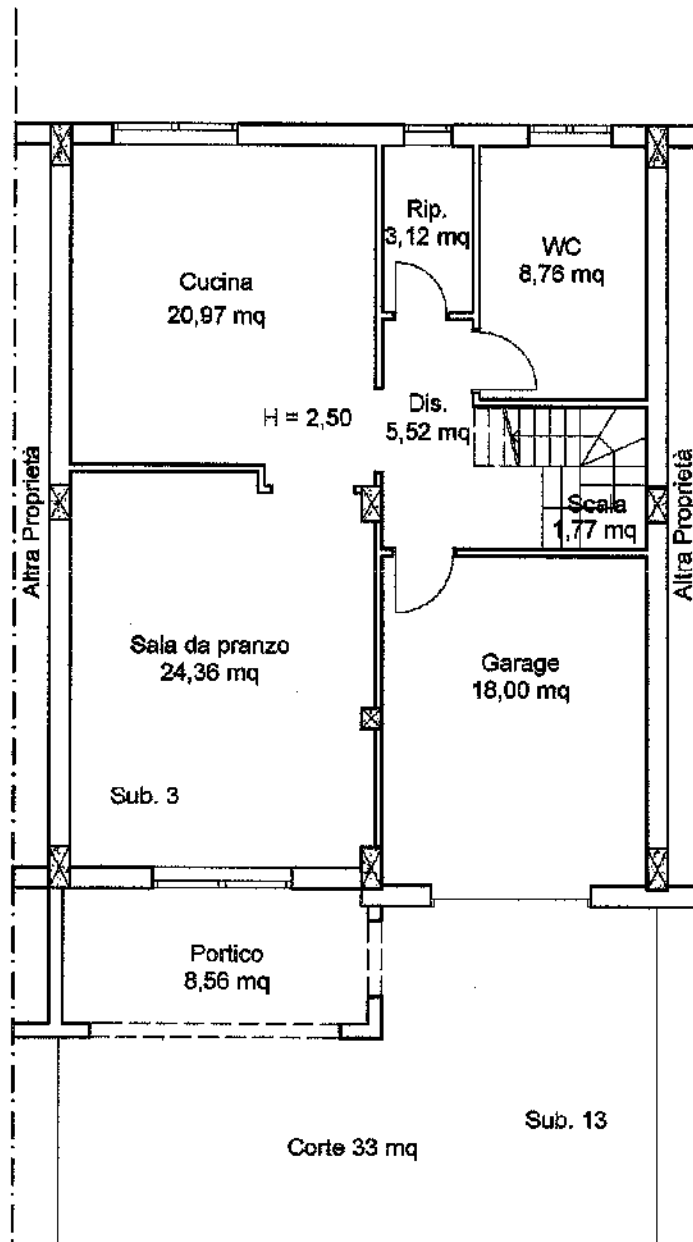


PLANIMETRIA DA RILIEVO

All. 16.1

COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS)

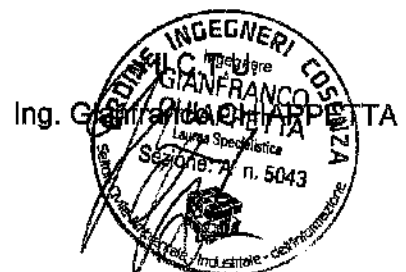
Locale Magazzino al Piano Seminterrato - Via dei Mille snc.
NCEU Fg. 8 - P.IIa 925 - Sub. 3 e Sub 13



Superficie lorda commerciale locale $Sl = 95,65 \text{ mq}$
Superficie netta locale $Sn = 82,5 \text{ mq}$
Superficie portico $Sp = 8,56 \text{ mq}$
Superficie Corte $Sc = 33,00 \text{ mq}$

Scala 1 : 100 cm

Nord

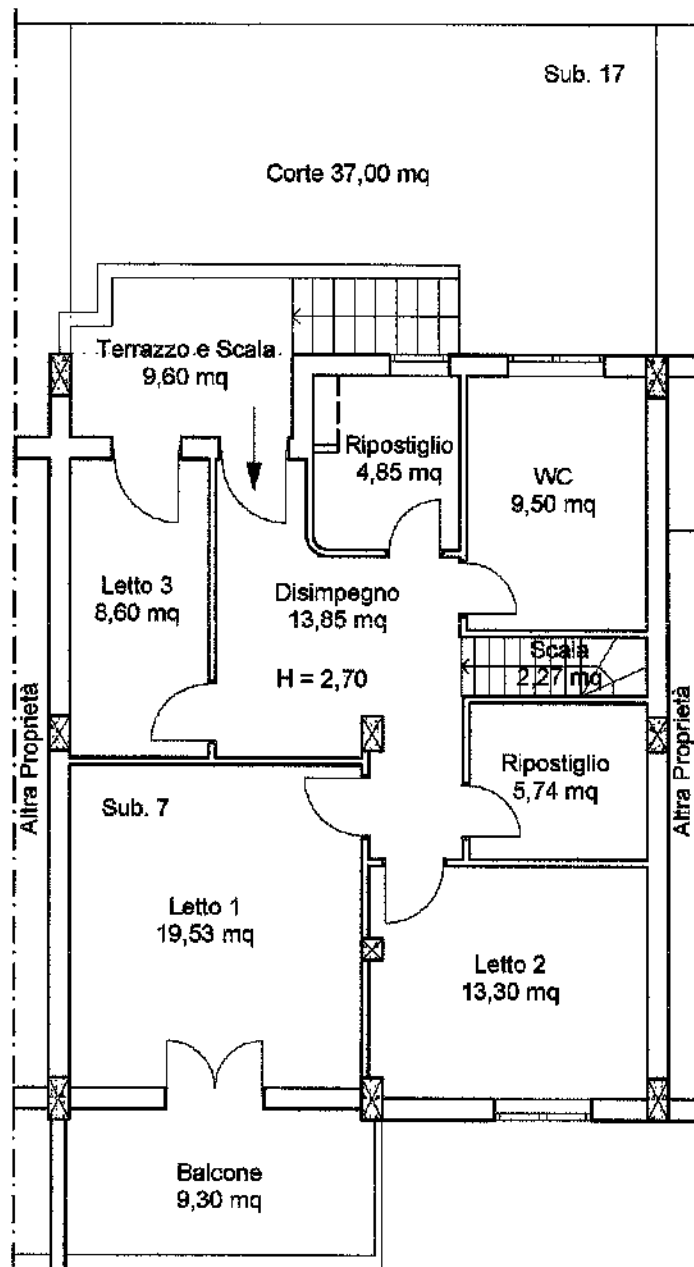


PLANIMETRIA DA RILIEVO

All. 16.2

COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS)

Appartamento al Piano Terra - Via dei Mille snc.
NCEU Fg. 8 - P.Ila 925 - Sub. 7 e Sub 17



Superficie lorda commerciale appartamento
SI = 89,95 mq
Superficie netta appartamento
Sn = 77,64 mq

Superficie Balcone e Terrazza
Sp = 18,90 mq
Superficie Corte
Sc = 37,00 mq

Scala 1 : 100 cm

Nord

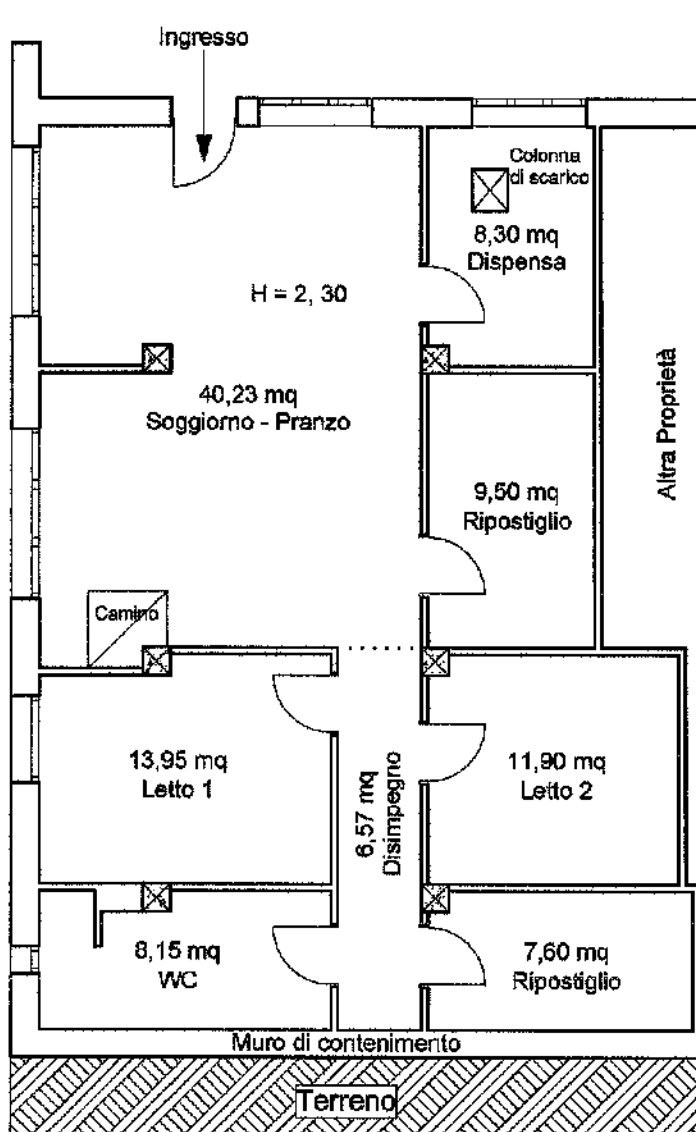


PLANIMETRIA DA RILIEVO

All. 16.3

COMUNE DI MARANO PRINCIPATO (CS)

Locale Deposito al Piano Seminterrato - Via Puzzille snc.
NCEU Fg. 5 - P.Ila 374 - Sub. 5



Superficie lorda commerciale

Sl = 122,00 mq

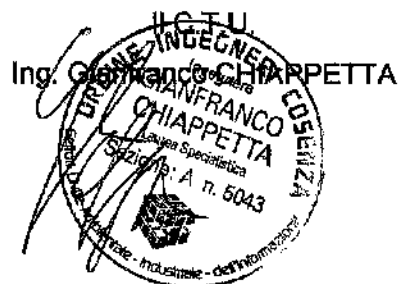
Superficie netta

Sn = (40,23+8,30+9,50+11,90+7,60+6,57+8,15+13,95) = 106,20 mq

Nord



Scala 1 : 100 cm

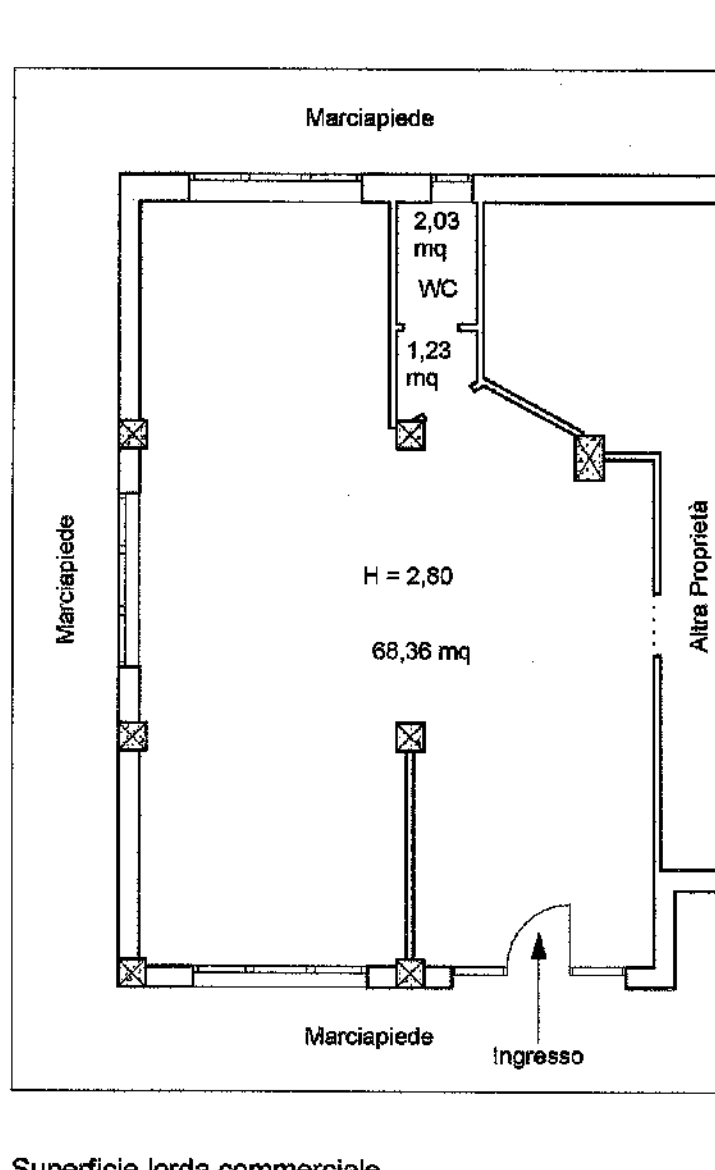


PLANIMETRIA DA RILIEVO

All. 16.4

COMUNE DI MARANO PRINCIPATO (CS)

Locale Deposito a Piano Terra - Via Puzzille snc.
NCEU Fg. 5 - P.la 374 - Sub. 1



Superficie lorda commerciale
Sl = 81,60 mq
Superficie netta
Sn = (68,36+1,23+2,03)= 71,62 mq

Nord



Scala 1 : 100 cm

II C.T.U.

Ing. Gianfranco CHIAPPETTA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

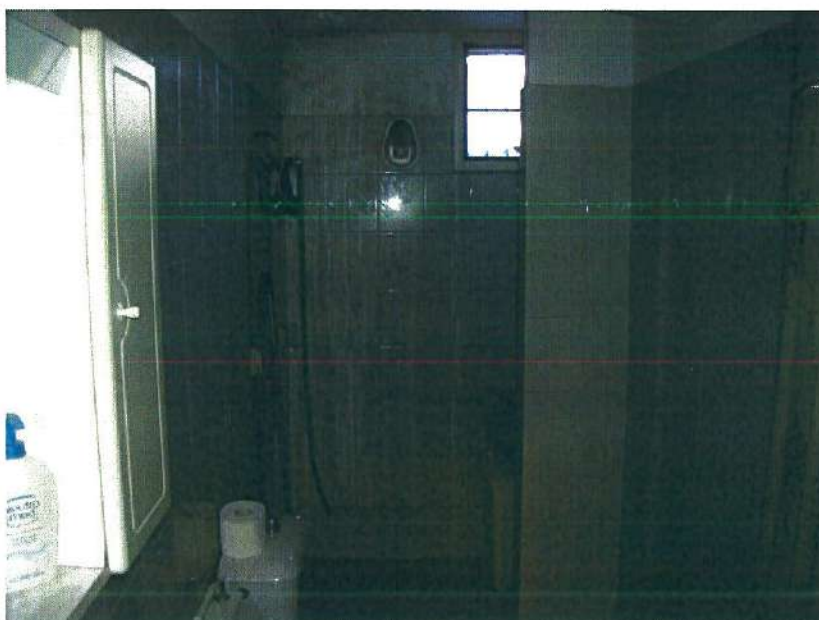


Foto 37

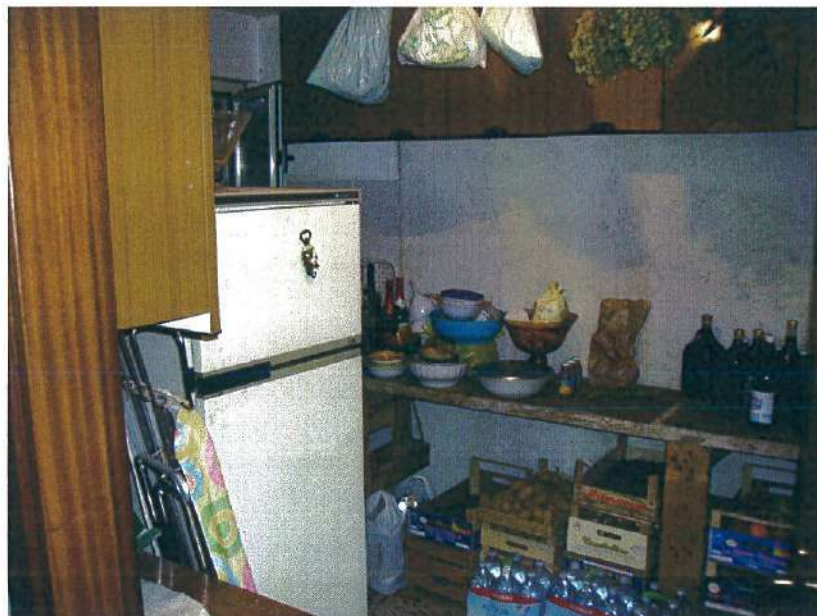


Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43

