

TRIBUNALE DI COSENZA
- Sezione Esecuzioni Immobiliari-

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
Custode dei beni pignorati:

PROCEDURA N° 12/2003

Ad istanza

BANCO DI NAPOLI S.p.A.

In danno

Sig. XXXXXXXX XXXXXX

Sommario

1.PREMESSA

2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

3. SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO

4. RISPOSTE AI QUESITI

5. CONCLUSIONI

ALLEGATI

allegato 1: COPIA DELLA NOMINA

allegato 2: COMUNICAZIONI - PEC

allegato 3: VERBALI DI SOPRALLUOGO

allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

allegato 5: VISURE, PLANIMETRIA, ESTRATTO DI MAPPA

allegato 6: ATTO NOTARILE RILASCIATO DALL'ATERP

allegato 7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE

allegato 8: ATTO NOTARILE RILASCIATO DALL'ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
DI COSENZA

allegato 9: ATTESTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

allegato 10: ISPEZIONE IPOTECARIA PER SOGGETTO E PER IMMOBILE

TRIBUNALE DI COSENZA
- Sezione Esecuzioni Immobiliari-

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
Custode dei beni pignorati:

PROCEDURA N° 12/2003

Ad *istanza di* BANCO di NAPOLI S.p.A.
In *danno* del Sig. XXXXXXX XXXXXX

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

In data 12 Gennaio 2010, con riferimento alla procedura riguardante la causa civile iscritta al n°12/2003 del R.G.E.I. vertente tra il Banco di Napoli S.p.A. in danno del Sig. XXXXXX XXXXXXXX, il Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Greco, ha nominato la sottoscritta Ing. Monica Ricchio, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n°3271, titolare di Studio Tecnico sito in Rende (CS), via Antonio Ligabue n.155, telefono 0984-461346, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima degli immobili oggetto della vertenza (all.1:COPIA DELLA NOMINA).

Nell'affidare l'incarico, il Sig. Giudice ha posto alla sottoscritta i seguenti quesiti:

1) *Descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*

- a) *Ubicazione;*
- b) *Caratteri generali e tipologici;*
- c) *Estensione;*
- d) *Identificazione catastale;*
- e) *Confini;*
- f) *Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) *Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;*
- h) *Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso , ristrutturazione, ecc.;*

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

3) *Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*

4) *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisi se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determini il valore della quota pignorata.*

5) *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

6) *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*

7) *Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*

a) *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*

b) *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

L'Ill.mo Giudice Dott. Giuseppe Greco ha concesso gg. 60 di tempo, a decorrere dalla data di effettivo inizio delle indagini, per il deposito della Relazione Tecnica scritta.

Qui di seguito espongo le principali operazioni peritali che hanno avuto luogo dal giorno della mia nomina relativamente ai due immobili oggetto di perizia, situati uno in via Panebianco n°470 e l'altro in via Don Carlo de Cardona n°72. Entrambi gli immobili si trovano nel Comune di Cosenza.

2. **CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- **12/01/2010:** ricevo la nomina come Consulente Tecnico d'Ufficio;
- **13/01/2010:** ritiro i fascicoli di parte presso la cancelleria Esecuzione Immobiliari;
- **21/01/2010:** comunico la data del sopralluogo, tramite raccomandata A/R;
- **26/01/2010:** acquisisco la copia delle planimetrie catastali, visure storiche per immobile e visure per soggetto;
- **29/01/2010:** inizio le operazioni peritali ma il sopralluogo va deserto;
- **03/02/2010:** comunico per la seconda volta la data del nuovo sopralluogo, tramite raccomandata A/R;
- **12/02/2010:** inizio le operazioni peritali per il secondo sopralluogo ma anche questo va deserto;
- **19/02/2010:** deposito in cancelleria una relazione nella quale porto a conoscenza il Giudice che entrambi i sopralluoghi sono andati deserti;
- **13/05/2014:** mi convoca il Giudice Dott. Giuseppe Greco, su richiesta dell'Avv. Pietro Greco, legale della parte attrice, per procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto;
- **23/12/2014:** in udienza apprendo della nomina del Dott. Domenico Larizza a custode dei beni pignorati; nella stessa udienza il Giudice Dott. Giuseppe Greco dispone che le parti compaiano innanzi a sé all'udienza del 12 Maggio 2015;
- **29/12/2014:** presento in cancelleria la richiesta di proroga, su indicazione del Giudice Dott. Giuseppe Greco, e ritiro la copia dei fascicoli;
- **16/01/2015:** fisso la data del sopralluogo dandone avviso tramite PEC alle parti;
- **22/01/2015:** all'appuntamento in Via Panebianco n°470, Cosenza, per il sopralluogo si presenta il solo Dott. _____ in qualità di custode dei beni pignorati. Dopo che il

Dott. _____ ha contattato telefonicamente l'Avv. Ferdinando Palumbo, legale del debitore esecutato, Sig. XXXXXX XXXXXXXX, si stabilisce di comune accordo per il giorno 3 Febbraio 2015 alle ore 11,30 la data del secondo sopralluogo; la sera del 2 Febbraio, tuttavia, ricevo una PEC, che si allega alla presente relazione (all.2: COMUNICAZIONI), dall'Avv. Ferdinando Palumbo che mi chiede, data l'impossibilità del debitore a partecipare, lo spostamento del giorno del sopralluogo dal 3 al 6 Febbraio 2015; d'accordo con il Dott.

la richiesta viene accolta;

- **03/02/2015:** confermo la data del rinvio sopralluogo dal 3 al 6 Febbraio 2015 dandone avviso tramite PEC alle parti;
- **06/02/2015:** giunti insieme al Dott. _____ sul posto stabilito per dare inizio alle operazioni peritali, vengo a conoscenza dall'Avv. Ferdinando Palumbo e dal debitore esecutato, Sig. XXXXXX XXXXXXXX, che quest'ultimo non è in possesso delle chiavi dell'immobile sito in via Panebianco n°470. Così procedo con il sopralluogo dell'immobile sito in via Don Carlo de Cardona n°72; effettuo il rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile. Nella stessa giornata fisso la data del terzo sopralluogo, dandone comunicazione alle parti, per il giorno 23 Febbraio 2015 alle ore 9,30. Per tale data il Sig. XXXXXX XXXXXXXX si impegna a munirsi delle chiavi dell'immobile per il quale non è stato possibile effettuare il sopralluogo (all.3:VERBALI DI SOPRALLUOGO);
- **10/02/2015:** confermo la data del terzo sopralluogo dandone avviso tramite PEC alle parti;
- **22/02/2015:** ricevo prima una telefonata e successivamente una PEC da parte dell'Avv. Ferdinando Palumbo il quale mi chiede di poter spostare al 27 Febbraio 2015 il sopralluogo fissato per il giorno 23 Febbraio 2015 data l'impossibilità a partecipare per motivi di salute. Subito dopo ricevo una telefonata da parte del Dott. _____, custode dei beni pignorati, il quale mi fa la stessa richiesta per i medesimi motivi;
- **23/02/2015:** invio alla parti una PEC nella quale comunico la data del nuovo sopralluogo: 27 Febbraio 2015 alle ore 9,30 in via Panebianco n°470, Cosenza;
- **25/02/2015:** acquisisco le visure storiche per immobile, le visure per soggetto e l'Ispezione Ipotecaria per soggetto;
- **26/02/2015:** presento, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, la richiesta per il rilascio dell'Atto Notarile di compravendita dell'immobile sito in via Panebianco n°470;
- **27/02/2015:** inizio le operazioni peritali dell'immobile sito in via Panebianco n°470. L'immobile risulta occupato da inquilini di nazionalità cinese. Chiedo immediatamente il contratto di locazione dell'immobile all. Avv. Palumbo, il quale, come si evince dal verbale allegato alla presente perizia (all.3:VERBALI DI SOPRALLUOGO), si impegna a fornirmelo tramite Pec. Tale impegno rimarrà, tuttavia, disatteso.
- **02/03/2015:** ritiro l'Atto Notarile di compravendita dell'immobile sito in via Panebianco n°470 presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- **02/03/2015:**presento presso l'ATERP (ex IACP) di Cosenza la richiesta per il rilascio dell'Atto Notarile di compravendita del fabbricato sito in via Don Carlo de Cardona;
- **04/03/2015:** ritiro l'Atto Notarile di compravendita del fabbricato sito in via Don Carlo de Cardona presso l'ATERP (ex IACP);
- **04/03/2015:** presento la richiesta presso il Comune di Cosenza per il rilascio delle concessioni edilizie, eventuali certificati di abitabilità e delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC (Piano Strutturale Comunale) per gli immobili oggetto della seguente perizia;
- **11/03/2015:** mi reco nei locali dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza per prendere visione dei documenti richiestimi dall'Ill.mo Giudice Dott. Giuseppe Greco;
- **13/03/2015:** preso atto della mancata consegna del contratto di locazione dell'immobile di Via Panebianco n°470 da parte dell'Avv. Palumbo, personalmente mi reco presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per verificare se risulta registrato il contratto di locazione per l'immobile succitato. La dott.ssa XXXXXX XXXXXXXX, coordinatore del Front Office, dinanzi alla

mia formale richiesta all'uopo presentata, mi informa dell'esistenza di un contratto di locazione registrato e si impegna a fornirmi successivamente la relativa attestazione. Nello stesso giorno acquisisco la documentazione dell'Ispezione Ipotecaria degli immobili;

- **16/03/2015:** mi reco nei locali dell'Ufficio Tecnico (Settore 9) del Comune di Cosenza e ritiro la documentazione cartacea presi in visione nell'incontro precedente;
- **25/03/2015:** dopo sollecitazione telefonica, mi reco presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per ritirare, dalle mani della Dott.ssa [redacted] l'attestazione, che si allega (all.9:ATTESTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE), relativa al contratto di locazione tra la Sig.ra Xxxxxxx xxxxx, figlia del Sig. Xxxxxxx xxxxxx, esecutato, la quale risulta essere proprietaria dell'immobile, e il Sig. Xxxxxxx xxxxxxxx.;
- **27/03/2015:** consegno la relazione nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e contemporaneamente invio la relazione con tutti gli allegati alle parti.

3. SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Gli immobili da stimare in questa procedura sono due, entrambi ubicati nel Comune di Cosenza (Provincia di Cosenza), il primo in via Don Carlo de Cardona n°72, denominato LOTTO 1, il secondo in via Panebianco n°470, denominato LOTTO 2.

Per quanto attiene allo svolgimento dell'iter peritale, in data 22 Gennaio 2015 alle ore 15,00, c/o il Comune di Cosenza in via Panebianco n°470, inizio le operazioni peritali dopo aver avvisato le parti a mezzo PEC. Si presenta solo il Dott. [redacted] in qualità di custode dei beni

pignorati. Dopo aver atteso per circa dieci minuti l'arrivo dell'Avv. Ferdinando Palumbo, legale del debitore Sig. Xxxxxxx xxxxxxxx, il Dott. [redacted] lo contatta telefonicamente per aver

notizie circa il suo arrivo sul posto comunicato per l'inizio delle operazioni peritali. A tale sollecitazione segue una risposta negativa: l'Avv. Palumbo non si presenta all'appuntamento. Telefonicamente si stabilisce la data del secondo sopralluogo per il giorno 3 Febbraio 2015 alle ore 11,30 sempre in via Panebianco n°470.

La sera del 2 Febbraio 2015 ricevo una PEC dall'Avv. Ferdinando Palumbo che mi chiede, data l'impossibilità a partecipare da parte del debitore Sig. Xxxxxxx xxxxxxxx, di spostare la data del secondo sopralluogo dal 3 al 6 Febbraio 2015 per le ore 9,00. D'accordo con il Dott. [redacted]

la richiesta viene accolta.

Formalizzo a mezzo PEC il prosieguo dell'iter peritale per la data del 06 Febbraio 2015 alle ore 9,00, presso l'immobile sito in Cosenza alla via Panebianco n°470.

In occasione del secondo sopralluogo, constatata l'impossibilità di accedere all'immobile sito in via Panebianco n°470 in quanto, per come dichiarato dall'Avv. Ferdinando Palumbo, le chiavi dell'immobile sono in possesso della figlia del debitore, la signora Xxxxxxx xxxxxxxx, la quale si trova all'estero, procedo al sopralluogo dell'altro immobile, quello sito in via Don Carlo de Cardona n°72.

Alla presenza costante degli intervenuti, ossia del Dott. [redacted] nella qualità di custode dei beni pignorati, dell'Avv. Ferdinando Palumbo in qualità di legale del debitore e del Sig. Xxxxxxx xxxxxxxx, debitore esecutato, procedo alle operazioni peritali consistenti in rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile.

Concludo le operazioni peritali alle ore 10,15, redigo un opportuno verbale sottoscritto da tutte le persone intervenute (all.3:VERBALI DI SOPRALLUOGO) e stabilisco, insieme agli astanti, per il 23 Febbraio 2015, la data per il terzo sopralluogo.

In data 22 Febbraio 2015 ricevo una telefonata, seguita da una PEC, dall'Avv. Ferdinando Palumbo, il quale mi chiede di spostare la data stabilita per il terzo sopralluogo sull'immobile rimasto non peritato, vista l'impossibilità dello stesso a parteciparvi per motivi di salute. Telefono al Dott. [redacted] per avvisarlo, e anche lui mi comunica di non potere partecipare per motivi di

salute. Stabilisco per il giorno 27 Febbraio 2015 la data del terzo sopralluogo ed invio a tal riguardo una PEC alle parti.

In data 27 Febbraio 2015 alle ore 9,30, c/o il Comune di Cosenza in via Panebianco n°470 inizio le operazioni peritali dopo aver avvisato le parti a mezzo PEC. Sono presenti, oltre alla sottoscritta, il Dott.

nella qualità di custode dei beni pignorati, Avv. Ferdinando Palumbo, in qualità di legale del debitore, e Sig. XXXXXXX XXXXXXX debitore esecutato.

L'accesso all'immobile avviene nel modo seguente: il Sig. XXXXXXX XXXXXXX bussa al citofono; risponde un inquilino dell'appartamento oggetto di perizia, che apre il portone e dà il consenso ad effettuare il sopralluogo. Prendo atto che l'immobile è occupato da alcune persone di nazionalità cinese. Chiedo informazioni a tal riguardo alla parte esecutata. L'Avv. Ferdinando Palumbo dichiara che l'appartamento è locato e si impegna, su mia specifica richiesta, a fornirmi copia del relativo contratto di locazione e farmelo recapitare a mezzo PEC.

Procedo alle operazioni peritali consistenti in rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile e concludo le stesse alle ore 10,10 circa. Redigo un opportuno verbale che viene sottoscritto dalle parti (all.3:VERBALI DI SOPRALLUOGO).

4. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito Uno

Descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

a) Ubicazione;

b) Caratteri generali e tipologici;

c) Estensione;

d) Identificazione catastale;

e) Confini;

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;

h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc..

LOTTO 1

- L'immobile in oggetto è ubicato in **via Don Carlo de Cardona** n.72, nel Comune di Cosenza, ed è composto da un locale cantina, posto al piano terra T, composto da un unico vano, e un appartamento posto al piano quarto (T-4).

- L'immobile *de quo* è adibito a civile abitazione ed è *posizionato* nel centro abitato del Comune di Cosenza.

La zona in cui è ubicato l'immobile è a prevalente destinazione residenziale e commerciale; la sua posizione è centrale trovandosi ad una distanza di circa 1,9 Km dalla casa comunale di Cosenza, di circa 1,7 Km dall'imbocco dell'autostrada A3 Salerno – Reggio Calabria. La zona di ubicazione, adiacente la centralissima Piazza Loreto, usufruisce di ogni tipo di servizi pubblici e privati.

Nelle vicinanze sono ubicati sia fabbricati della medesima tipologia dell'immobile oggetto della vertenza sia alcune costruzioni adibite ad attività commerciali.

La *struttura portante* dell'intero edificio è in cemento armato e lo stato di manutenzione interna è da ritenersi buono, come si evince dalle foto allegate alla presente relazione tecnica.

L'accesso al piano quarto è consentito sia da un vano scala interno (all.4:DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) sia dalla presenza dell'ascensore.

Al piano terra vi è un magazzino-deposito il cui accesso è garantito da una porta comune a tutti i condomini (all.4:DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) che fruiscono di quest'area di fabbricato adibita a magazzini-depositi. Tale locale è dotato di una finestra, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il piano quarto è composto da un salone, da tre stanze da letto, una cucina, due bagni ed un corridoio che consente l'accesso alle varie stanze.

L'immobile presenta le seguenti rifiniture interne (all.4:DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA):

- portone d'ingresso tipo blindato;
- per la pavimentazione del piano quarto è stato utilizzato un marmo 40 x 40, mentre per i bagni sono state utilizzate delle piastrelle;
- i rivestimenti murari interni sono rifiniti con intonaco civile liscio e imbiancati;
- infissi interni non sono antisfondamento;
- infissi esterni classiche tapparelle;
- illuminazione a soffitto;
- riscaldamento condominiale;
- vi è una zona condominiale comune il cui accesso è garantito da una porta posta quasi di fronte il portone principale .
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunale e alla rete dei servizi elettrici.

- Dal punto di vista *catastale* ho riscontrato la seguente situazione, come si può notare dalla visura catastale (all.5:VISURE, PLANIMETRIA, ESTRATTO DI MAPPA): ad oggi l'intero immobile risulta ancora di proprietà dei signori XXXXXX XXXXXXXX , XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX. Ma ciò non corrisponde alla realtà perché in morte del Sig. XXXXXX XXXXXXXX, padre dell'esecutato, che era divenuto proprietario dell'immobile per atto rogato in forma pubblica amministrativa il 15 Aprile 1982 (Rep.3700) trascritto il 29 Aprile 1982 ai nn. 9237 R.G. e 30866 R.P dall'Istituto autonomo per le case popolari della provincia di Cosenza (oggi ATERP) (all.6:ATTO NOTARILE RILASCIATO DALL'ATERP), i diritti a lui spettanti pari ad 1/2 pervengono in proprietà del coniuge Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX per 1/6 e dei figli Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX e Sig. XXXXXX XXXXXXXX per 1/12 ciascuno, per successione legittima apertasi il 16 Settembre 1987 e presentata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza al n°67 vol. 372 non trascritta .

In morte della Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, madre dell'esecutato, i diritti pari a 4/6 lei spettanti sono pervenuti ai figli Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX e Sig. XXXXXX XXXXXXXX per successione apertasi il 7 Febbraio 1993 e non trascritta.

Con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Stefania Lanzillotti del 9 Marzo 1993 (REP. 28891 Raccolta numero 6795) e registrato in Cosenza il 19 Marzo 1993 al n°1176 non trascritto, la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, Sig. XXXXXX XXXXXXXX, Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX rinunciano all'eredità di entrambi i genitori ma in virtù della descritta rinuncia sono subentrati in qualità di eredi i figli della Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, e cioè la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX e il Sig. XXXXXX XXXXXXXX, che accettano la quota spettante alla loro madre; le accettazioni espresse di eredità vengono trascritte il 25 Settembre 1997, rispettivamente ai nn. 19766 R.G. e 16099 R.P. quella relativa alla Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX e ai nn. 19767 R.G. e 16100 R.P. quella relativa all'eredità del Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

In conclusione, i diritti di cui è titolare il Sig. XXXXXX XXXXXXXX su detto immobile corrispondono ad una quota pari a 48/96 dell'intero ovvero ad un mezzo 1/2.

In definitiva ad oggi l'immobile è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza in Via Don Carlo de Cardona n°72 con i seguenti dati identificativi:

LOTTO 1

**Foglio 8 - particella 35 - sub 8 - categoria A/3 - classe 3
consistenza 7 vani - Rendita € 542,28**

- L'appartamento posto al quarto piano *confina* con vano scala, strada comunale e con altra proprietà, la parte accessorio dell'appartamento; il locale cantina, è confinante con strada comunale ed altre due proprietà come si evince dalla planimetria allagata alla presente relazione (all.5: VISURE, PLANIMETRIA, ESTRATTO DI MAPPA).

- L'immobile risulta in *piena proprietà* per ½ del Sig. Xxxxxx xxxxxxxx per come specificato sopra.

- L'immobile con *destinazione d'uso* residenziale è costituito da un unico vano, al piano terra, e da un salone, tre stanze da letto, una cucina, due bagni, tre balconi ed un corridoio che consente l'accesso alle varie stanze al piano quarto.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in ZONA B2 e viabilità. L'allegato 7 (all.7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE) contiene le previsioni del PRG del Comune di Cosenza. L'immobile ricade in ZONA B2. Le **zone B2** riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni '40 e '70 del 1900, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste. Il P.R.G. è attuabile mediante programmi unitari di riqualificazione da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati: la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni, la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni, l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste, la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo. Per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi è prevista la procedura dell'intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq. Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq. Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600. Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è, in linea orientativa, pari al 50%. Per quanto attiene l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti. 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 nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq. 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. È vietato il frazionamento dei lotti esistenti. Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica. Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualificazione).

Parte dell'immobile ricade anche in zona **Viabilità**. Le norme tecniche per tale area consentono modificazioni di ordine tecnico esecutivo, che interessano le fasce di rispetto dell'autostrada in prossimità delle aree urbane (m. 60 per lato dal limite della zona di occupazione), possono essere utilizzate per verde pubblico (F1), attività agricole (E), parcheggi (F5) e possono anche essere utilizzate come spazi di pertinenza non edificabili e non conteggiabili ai fini dell'edificazione di zone per parchi sportivi (F2) e servizi di carattere speciale (F4).

L'immobile **LOTTO 1** ha la seguente estensione che verrà presa a riferimento per la determinazione del valore di mercato:

PIANO TERRA LOCALE CANTINA

Superficie lorda = mq 24,2
Superficie calpestabile = mq 22

APPARTAMENTO PIANO QUARTO

Superficie lorda = mq 182,60
Superficie calpestabile interna = mq 155,50
Superficie balconi = mq 18,10

LOTTO 2

- L'immobile in oggetto è *ubicato* in **via Panebianco** n.470 nel Comune di Cosenza ed è composto da un appartamento posto al piano terzo, scala A, interno n°6.

- L'immobile *de quo* è adibito a civile abitazione ed è *posizionato* nel centro abitato del Comune di Cosenza.

La zona in cui è ubicato l'immobile è a prevalente destinazione residenziale e commerciale; la sua posizione è centrale, infatti si trova ad una distanza di circa 4,1 Km dalla casa comunale di Cosenza, ad una distanza di circa 2,7 Km dall'imbocco dell'autostrada A3 Salerno – Reggio Calabria. Il quartiere è servito da tutti i punti di vista ed è tra i più importanti della città di Cosenza. Nelle vicinanze sono ubicati sia fabbricati della medesima tipologia dell'immobile oggetto della vertenza sia alcune costruzioni adibite ad attività commerciali, nonché una chiesa, alcune scuole, strutture ludiche e sportive, edifici militari importanti.

La *struttura portante* dell'intero edificio è in cemento armato e lo stato di manutenzione interna è da ritenersi buono, come si evince dalle foto allegate alla presente relazione tecnica.

L'accesso al piano terzo è consentito sia da un vano scala interno (all.4:DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) sia dalla presenza dell'ascensore.

L'immobile è composto da un salone, tre stanze da letto, una cucina, un bagno, un ripostiglio ed un corridoio che consente l'accesso nelle varie stanze.

L'immobile presenta le seguenti rifiniture interne (all.4:DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA):

- portone d'ingresso tipo blindato;
- per la pavimentazione è stato utilizzato marmo, mentre per i bagni sono state utilizzate delle piastrelle;
- i rivestimenti murari interni sono rifiniti con intonaco civile liscio e imbiancati;
- infissi interni non sono antisfondamento;
- infissi esterni classiche tapparelle;
- illuminazione a soffitto;

- riscaldamento.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunale e alla rete dei servizi elettrici.

- Dal punto di vista *catastale* ho riscontrato la seguente situazione: come si può notare dalla visura catastale (all.5:VISURE, PLANIMETRIA, ESTRATTO DI MAPPA) oggi l'intero immobile risulta di proprietà della Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, figlia del Sig. XXXXXX XXXXXXXX dal **4 Maggio 2009** mediante Atto Notarile di Donazione accettata a rogito della Dott.ssa Stefania LANZILLOTTI, Notaio in Cosenza, iscritta presso il collegio notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, repertorio n.69361 R.G. 13338, R.P. 9474.

Tale atto è stato rogato nel 2009 quindi dopo la data di inizio (2003) della procedura esecutiva cui risulta interessato l'immobile oggetto della perizia estimativa.

L'immobile è pervenuto al Sig. XXXXXX XXXXXXXX mediante atto di acquisto a rogito del Notaio Dott. Italo Scornajenghi Notaio in Cosenza, iscritto presso il collegio notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, del 16 Maggio 1977 e trascritto il 28 Maggio 1977 al n.9262del R.G. e n.132217 R.P. (all.8:ATTO NOTARILE RILASCIATO DALL'ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA).

In definitiva ad oggi l'immobile è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza in Via Panebianco n°470 con i seguenti dati identificativi:

LOTTO 2

**Foglio 3 - particella 263 - sub 7- categoria A/3 - classe 4
consistenza 6,5 vani - Rendita € 604,25**

- L'appartamento posto al terzo piano *confina* con vano scala, appartamento contraddistinto al numero d'interno cinque, ancora vano scala, via Panebianco a appartamento contraddistinto dal numero d'interno sette e cortile.

- L'immobile risulta in *piena proprietà* per 1/1 del Sig. XXXXXX XXXXXXXX sino al 4 Maggio 2009.

- L'immobile con *destinazione d'uso* residenziale, è costituito da un salone, tre stanze da letto, una cucina, un bagno, due balconi ed un corridoio che consente l'accesso nelle varie stanze.

L'allegato 7 (all.7: DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE) contiene le previsioni del PRG del Comune di Cosenza. L'immobile ricade in ZONA B2, per la cui descrizione si rimanda a quanto scritto sopra a proposito del LOTTO 1, avente la medesima destinazione urbanistica.

Il LOTTO 2 non ricade in zona Viabilità.

L'immobile **LOTTO 2** ha la seguente estensione che verrà presa a riferimento per la determinazione del valore di mercato:

APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Superficie lorda = mq 194,43
Superficie calpestabile interna = mq 158,152
Superficie balconi = mq 10,92**

L'immobile LOTTO 2 è soggetto a vincolo locativo per come provato, sulla base di una mia formale richiesta, in data 25 Marzo 2015 dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza, nella persona della

Dott.ssa _____ coordinatore del front office, la quale attesta l'esistenza di un contratto di locazione stipulato dalla Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, figlia dell'esecutato, e il Sig. XXXXXXX XXXXXXX (n. 900 registrato il 5.6.2014 serie 3T) avente decorrenza dal 5.6.2014 al 4.6.2015, e un canone annuo di Euro 2.400,00. Tale attestazione dell'Agenzia delle Entrate è allegato alla presente relazione (all.9:ATTESTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE).

- **Quesito Due**

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

LOTTO 1

Tra la planimetria rilasciata dal Catasto Edilizio Urbano di Cosenza e la situazione attuale non ho riscontrato nessuna discordanza. Mentre dal confronto tra la planimetria del Catasto Edilizio Urbano di Cosenza e le planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza scaturisce una diversa distribuzione degli spazi interni; ciò perché il geometra che accatastò all'epoca gli immobili non si preoccupò di trasmettere anche al competente ufficio del Comune di Cosenza la documentazione presentata agli uffici del Catasto.

Per l'immobile in oggetto è stato rilasciato in data 26 Maggio 1961 il parere favorevole a costruire su richiesta dell'I.A.C.P. con nulla osta del Genio Civile n°12530 del 24 Maggio 1963, nulla osta del Comando dei vigili del Fuoco n°302 del 2 Maggio 1963, nulla osta dell'Ufficio Imposte Consumo n°11 del 24 Aprile 1963 (all.7:DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE).

LOTTO 2

Tra la planimetria rilasciata dal Catasto Edilizio Urbano di Cosenza e la situazione attuale non ho riscontrato nessuna discordanza. Mentre dal confronto tra la planimetria del Catasto Edilizio Urbano di Cosenza e le planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza scaturisce una diversa distribuzione degli spazi interni; ciò perché, anche in questo caso, il geometra che accatastò all'epoca gli immobili non si preoccupò di trasmettere anche al competente ufficio del Comune di Cosenza la documentazione presentata agli uffici del Catasto.

La documentazione relativa all'immobile in oggetto, comprovandone la storia (all.7:DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE), è la seguente:

- in data 16 Febbraio 1966 veniva approvato dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, il progetto esibito dal Sig. XXXXXXX XXXXXXX;
- in data 4 Luglio 1966 veniva rilasciata alla ditta XXXXXXX XXXXXXX la Licenza Edilizia n°100 per l'esecuzione dei lavori;
- in data 5 Marzo 1970 la Licenza Edilizia n°100 veniva volturata con la Licenza Edilizia n°7 in favore dei Sigg. XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX avendo questi acquistato dal Sig. XXXXXXX XXXXXXX, con atto pubblico n°266811 di repertorio e n°23761 della raccolta datato 5 Luglio 1969, il suolo edificatorio su cui sorge il fabbricato;
- in data 24 Marzo 1971 veniva approvata il progetto di variante;
- in data 24 Ottobre 1971 viene rilasciata l'Abitabilità.

- **Quesito Tre**

Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verifichi la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ eventualmente

completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

Per rispondere adeguatamente al quesito postomi dall'Ill.mo Giudice Dott. Giuseppe Greco ho richiesto all'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare sia l'Ispezione Ipotecaria per soggetto che l'Ispezione Ipotecaria per fabbricati (all.10:ISPEZIONE IPOTECARIA).

ISPEZIONE IPOTECARIA PER SOGGETTO

▪ *ISCRIZIONE CONTRO* del 22.12.1993 Registro Particolare 2421 Registro Generale 30505. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato;
Documenti successivi correlati:

- *Iscrizione n.123 del 27.10.1994*
- *Annotazione n.3883 del 21.10.2010 (RESTITUZIONE DI BENI)*
- *Annotazione n. 4507 del 30.11.2010 (RESTITUZIONE DI BENI)*

▪ *ISCRIZIONE CONTRO* del 27.01.1994 Registro Particolare 123 Registro Generale 2462. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato;
Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.2126 del 01.12.1995 (EROGAZIONE A SALDO)*
- *Annotazione n.3884 del 21.10.2010 (RESTITUZIONE DI BENI)*
- *Annotazione n.4508 del 30.11.2010 (RESTITUZIONE DI BENI)*

▪ *ISCRIZIONE CONTRO* del 15.05.1997 Registro Particolare 996 Registro Generale 10141. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato;

▪ *TRASCRIZIONE CONTRO* del 31.07.1998 del Registro Particolare 12365 Registro Generale 15695. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.2042 del 08.06.2009 (CANCELLAZIONE)*

▪ *TRASCRIZIONE CONTRO* del 18.09.2002 del Registro Particolare 16400 Registro Generale 20905. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.2043 del 08.06.2009 (CANCELLAZIONE)*

▪ *TRASCRIZIONE CONTRO* del 05.03.2003 del Registro Particolare 4830 Registro Generale 6340. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.3813 del 06.11.2009 (RESTITUZIONE DI BENI)*

▪ *TRASCRIZIONE CONTRO* del 14.05.2009 del Registro Particolare 9474 Registro Generale 13338. Atto tra vivi - Donazione accettata.

▪ *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 22.06.2011 del Registro Particolare 121520 Registro Generale 17681. Atto tra vivi - Compravendita.

▪ *ISCRIZIONE CONTRO* del 24.02.2014 Registro Particolare 287 Registro Generale 5155. Ipoteca in rinnovazione derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE

LOTTO 1

▪ *ISCRIZIONE* del 22.12.1993 Registro Particolare 2421 Registro Generale 30505. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Documenti successivi correlati:

- *Iscrizione n.123 del 27.01.1994*
- *Annotazione n.3883 del 21.10.2010 (RESTITUZIONE DI BENI)*
- *Annotazione n.4507 del 30.11.2010 (RESTITUZIONE DI BENI)*

▪ *ISCRIZIONE* del 27.01.1994 Registro Particolare 123 Registro Generale 2462. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.2126 del 01.12.1995 (EROGAZIONE A SALDO)*
- *Annotazione n.3884 del 21.10.2010 (RESTITUZIONE DI BENI)*
- *Annotazione n.4508 del 30.11.2010 (RESTITUZIONE DI BENI)*

▪ *TRASCRIZIONE* del 25.09.1997 del Registro Particolare 16099 Registro Generale 19766. Atto per Causa di Morte – Accettazione Espresa di Eredità

▪ *TRASCRIZIONE* del 25.09.1997 del Registro Particolare 16100 Registro Generale 19767. Atto per Causa di Morte – Accettazione Espresa di Eredità

▪ *TRASCRIZIONE* del 05.03.2003 del Registro Particolare 4830 Registro Generale 6340. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.3813 del 06.11.2009 (RESTITUZIONE DI BENI)*

LOTTO 2

▪ *ISCRIZIONE* del 27.01.1994 Registro Particolare 123 Registro Generale 2462. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.2126 del 01.12.1995 (EROGAZIONE A SALDO)*
- *Annotazione n.3884 del 21.10.2010 (RESTITUZIONE DI BENI)*
- *Annotazione n.4508 del 30.11.2010 (RESTITUZIONE DI BENI)*

▪ *TRASCRIZIONE* del 31.07.1998 del Registro Particolare 12365 Registro Generale 15695. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.2042 del 08.06.2009 (CANCELLAZIONE)*

▪ *TRASCRIZIONE* del 18.09.2002 del Registro Particolare 16400 Registro Generale 20905. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.2043 del 08.06.2009 (CANCELLAZIONE)*

- *TRASCRIZIONE* del 25.09.1997 del Registro Particolare 16100 Registro Generale 19767. Atto per Causa di Morte – Accettazione Espressa di Eredità
- *TRASCRIZIONE* del 05.03.2003 del Registro Particolare 4830 Registro Generale 6340. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
Documenti successivi correlati:
 - *Annotazione n.3813 del 06.11.2009 (RESTITUZIONE DI BENI)*
- *TRASCRIZIONE* del 14.05.2009 del Registro Particolare 9474 Registro Generale 13338. Atto tra Vivi – Donazione Accettata

- **Quesito Quattro**

Determini il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisi se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determini il valore della quota pignorata.

In ordine al quesito posto, occorre precisare che la valutazione richiesta è inerente al valore attuale degli immobili, anche denominato valore di mercato; con esso si intende il prezzo di acquisto o di vendita che una persona “di buon senso” può concordare con il venditore o acquirente, tenendo conto che il bene permutabile possa essere sfruttato a condizioni vantaggiose pur non negando l'esistenza di rischi derivanti sia dall'esterno (fenomeni naturali, condizioni di mercato ecc.) che dall'interno (possibilità di rotture, crolli, ecc.).

Per quanto concerne gli immobili, generalmente nella determinazione del valore di mercato si considerano:

1. L'immobile nella sua globalità;
2. I fattori esterni più influenti: posizione geografica, vie di accesso, oneri locali, indice di edificabilità, leggi speciali ecc..

Devono pertanto essere rilevati i prezzi, e possibilmente anche l'andamento delle fluttuazioni nel tempo, del mercato immobiliare locale, valutando che il valore di mercato è influenzato dagli scambi che riguardano beni uguali o quantomeno simili a quello soggetto a stima.

Il procedimento di stima dei fabbricati può essere analitico o sintetico; la stima analitica si esegue per valutare un fabbricato secondo il reddito che esso produce.

La stima sintetica si determina moltiplicando l'entità del parametro del fabbricato/immobile da valutare per il prezzo riferito all'unità parametrica scelta. La ricerca del prezzo unitario è opportuno che venga eseguita in base ad un'indagine statistica, da condurre nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima. Al valore determinato, si potranno apportare eventuali aggiunte e detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene.

Il procedimento di stima si può suddividere in due fasi: una soggettiva e una oggettiva.

Nella fase oggettiva il perito ricerca tutti i dati necessari per la stima, consistenti in dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura o vani), stato di conservazione, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

Nella fase soggettiva il consulente effettua delle sue personali valutazioni in merito a: scelta dei beni da porre a confronto con quello da stimare e conseguente attribuzione del valore unitario, nonché determinazioni di eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

I fattori che influenzano una stima possono essere intrinseci o estrinseci:

Quelli intrinseci sono relativi alla superficie, all'estetica, alle rifiniture e allo stato di conservazione, alla grandezza dei vani in funzione dell'uso, ai servizi, e soprattutto allo scopo per cui è stato costruito.

I fattori estrinseci sono connessi alla salubrità del luogo, alla ubicazione rispetto alle strade, ai servizi ed al centro abitato, l'esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ed in particolar modo trasporti pubblici, energia elettrica, gas, metano ed acqua, ceto sociale prevalente nel quartiere.

Sulla scorta dei criteri e metodologie espressi, in relazione alla descrizione degli immobili, oggetto della presente valutazione, ed alle loro caratteristiche e condizioni di stato chiaramente evidenziate anche dagli elaborati grafici e dal rilievo fotografico si è in grado di dare risposta esauriente e compiuta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Giuseppe Greco.

L'importo unitario/mq è stato dedotto utilizzando i valori commerciali degli immobili analoghi a quello in oggetto nella medesima zona, ricavati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza ed a mezzo indagini di mercato personali su immobili simili. Da tale indagine è emerso che il prezzo praticato dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in oggetto per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti, varia da un minimo di €/mq 950,00 ad un massimo di €/mq 1.250,00.

Considerando le caratteristiche degli immobili, il grado di rifinitura, il grado di conservazione e manutenzione, la loro ubicazione si ritiene ragionevole applicare al caso specifico un prezzo pari a €/mq 1.100,00.

Per il locale cantina dell'immobile LOTTO 1 è emerso che il prezzo praticato dal mercato immobiliare varia da un minimo di €/mq 780,00 ad un massimo di €/mq 950,00, al caso specifico si ritiene ragionevole applicare un prezzo pari a €/mq 865,00.

Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'intero immobile, comprensiva di muri perimetrali e ad essa è stata aggiunta la superficie dei balconi nella misura del 50%.

STIMA SINTETICA LOTTO 1

PIANO TERRA LOCALE CANTINA

VALORE DI MERCATO

Superficie lorda piano terra mq 24,20

$$V = Mq\ 24,20 \times \text{€/mq}\ 865 = \text{€}\ 20.933$$

PIANO QUARTO

VALORE DI MERCATO

Superficie lorda piano quarto mq 182,60

Superficie balconi mq 18,10 il cui valore al 50% corrisponde mq 9,05

Superficie lorda piano quarto più balconi al 50% = mq 191,65

$$V = Mq\ 191,65 \times \text{€/mq}\ 1100 = \text{€}\ 210.815$$

Piano Terra $V_{\text{finale}} = 20.933,00$ Diconsi euro Ventimilanovecentotrentatrè/00

Piano Quarto $V_{\text{finale}} = 210.815,00$ Diconsi euro Duecentodiecimilaottocentoquindici/00

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

$$V (\text{€}\ 20.933,00 + \text{€}\ 210.815,00) = \text{€}\ 231.748,00$$

I diritti di cui è titolare il Sig. XXXXXX XXXXXXX su detto immobile corrispondono ad una quota pari a 48/96 dell'intero ovvero ad un mezzo $\frac{1}{2}$ pertanto il valore dell'immobile per la sola quota spettante all'esecutato è di euro:

$$\text{VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE} \\ V (\text{€ } 20.933,00 + \text{€ } 210.815,00) = \text{€ } 231.748,00$$

VALORE DELLA QUOTA PARI AD $\frac{1}{2}$ SPETTANTE ALL'ESECUTATO

$$V(1/2) = \text{€ } 231.748,00/2 = \text{€ } 115.874,00 \text{ (Diconsi euro} \\ \text{Centoquindicimilaottocentosettantaquattro/00)}$$

STIMA SINTETICA LOTTO 2

APPARTAMENTO PIANO TERZO

VALORE DI MERCATO

Superficie lorda piano terzo mq 194,43
Superficie balconi mq 10,92 il cui valore al 50% corrisponde mq 5,46
Superficie lorda piano terzo più balconi al 50% = mq 199,89
 $V = \text{Mq } 199,89 \times \text{€}/\text{mq } 1100 = \text{€ } 219.879$

Piano Terzo V = € 219.879,00 Duecentodicianovemilaottocentosettantanove/00
finale

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

$V = \text{€ } 219.879,00$ Diconsi euro Duecentodicianovemilaottocentosettantanove/00

- **Quesito Cinque**

Suggerisca l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

In merito a tale quesito ritengo di affermare che trattandosi di due unità abitative distinte è possibile effettuare una vendita in lotti.

In particolare si suggerisce la suddivisione nei seguenti lotti:

LOTTO 1 - composto dal seguente immobile:

Fabbricato riportato in NCEU al Foglio 8 Particella 35 sub 8

LOTTO 2 - composto dal seguente immobile:

Fabbricato riportato in NCEU al Foglio 3 Particella 263 sub 7

- Quesito Sei

Indichi il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;

Il regime fiscale cui verrà assoggettata l'eventuale vendita per entrambi gli immobili oggetto di perizia è l'IMPOSTA DEL REGISTRO

- Quesito Sette

Rediga un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Sulla scorta dello studio della documentazione in atti, e soprattutto a mezzo degli accertamenti eseguiti, posso dare risposta al quesito posto dalla S.V. Ill.ma :

LOTTO 1

BENE PIGNORATO	Identificazione catastale ATTUALE	Identificazione catastale Risultante dal PIGNORAMENTO	LIMITAZIONI LEGALI	VALORE DI MERCATO FINALE
PIANO T-4	Foglio 8 particella 35 sub 8 categoria A/3 classe 3 consistenza 7 vani Rendita € 542,28	Foglio 8 particella 35 sub 8 categoria A/3 classe 3 consistenza 7 vani Rendita € 542,28	-TRASCRIZIONE del 05.03.2003 del Registro Particolare 4830 Registro Generale 6340. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili <i>Documenti successivi correlati:</i> --Annotazione n.3813 del 06.11.2009 (RESTITUZIONE DI BENI)	€115.874,00 (Euro Centoquindicimilaottocento settantaquattro/00)
VALORE DELLA QUOTA PARI AD ½ SPETTANTE ALL'ESECUTATO				
V(1/2) = € 231.748,00/2 = €115.874,00 (Dicomi euro Centoquindicottocentosettantaquattro/00)				

LOTTO 2

BENI PIGNORATI	Identificazione catastale ATTUALE	Identificazione catastale Risultante dal PIGNORAMENTO	LIMITAZIONI LEGALI	VALORE DI MERCATO FINALE
PIANO TERZO	Foglio 3 particella 263 sub 7 categoria A/3 classe 4 consistenza 6,5 vani Rendita € 604,25	Foglio 3 particella 263 sub 7 categoria A/3 classe 4 consistenza 6,5 vani Rendita € 604,25	- TRASCRIZIONE del 05.03.2003 del Registro Particolare 4830 Registro Generale 6340. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili <i>Documenti successivi correlati:</i> --Annotazione n.3813 del 06.11.2009 (RESTITUZIONE DI BENI) - TRASCRIZIONE del 14.05.2009 del Registro Particolare 9474 Registro Generale 13338. Atto tra Vivi – Donazione Accettata --Vincolo di locazione dal 05/06/2014 al 04/06/2015 (contratto n°900 regisdrato il 05/06/2014 Serie 3T – Canone annuo €2.400,00	€ 219.879 Duecentodicianoveotto centosettantanove/00
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE V= 219.879,00 Diconsi euro Duecentodicianoveottocentosettantanove/00				

4. CONCLUSIONI

Nel **ringraziare** il Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Greco, per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

1. L'immobile LOTTO 1 è libero da vincoli locatizi;
2. L'immobile LOTTO 2 non è libero da vincoli locatizi;
3. Sugli immobili non grava alcun vincolo di tipo artistico, storico, alberghiero o di altro genere;
4. Dalle indagini effettuate è emerso che l'area su cui sorge l'immobile LOTTO 1 è zona B2 e VIABILITA'. Mentre l'area su cui sorge l'immobile LOTTO 2 è zona B2.
5. Ad oggi, il valore venale per sola quota pari ad ½ spettante all'esecutato dell'immobile **LOTTO1**, salvo involontarie inesattezze o eventuali omissioni, è quantizzabile in € **115.874,00** (Euro Centoquindicimilaottocentosettantaquattro/00);
6. Ad oggi, il valore venale complessivo dell'immobile **LOTTO2**, salvo involontarie inesattezze o eventuali omissioni, è quantizzabile in € **219.879,00** (Euro Duecentodicianovemilaottocentosettantanove/00).

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, corredata dei relativi allegati, è presentata in formato cartaceo, nonché su supporto informatico CD-ROM contenenti Perizia Estimativa, Perizia Estimativa con i nomi oscurati e gli allegati scannerizzati.

Cosenza li,

Il C.T.U.

LOTTO 1

























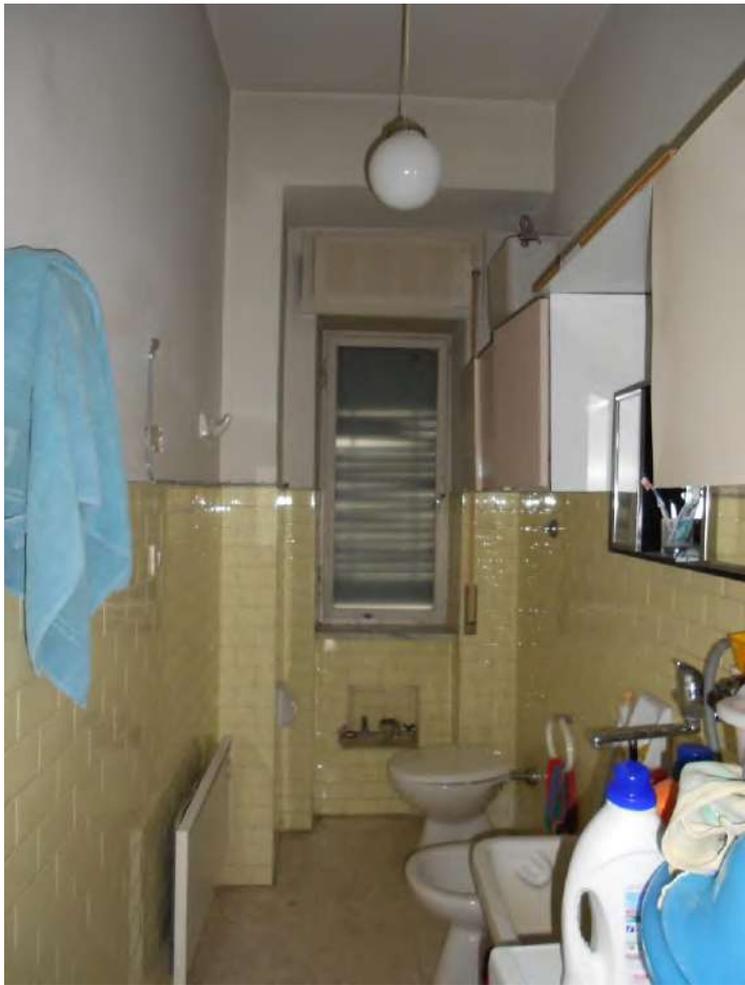






















NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COSENZA Via Piccolino

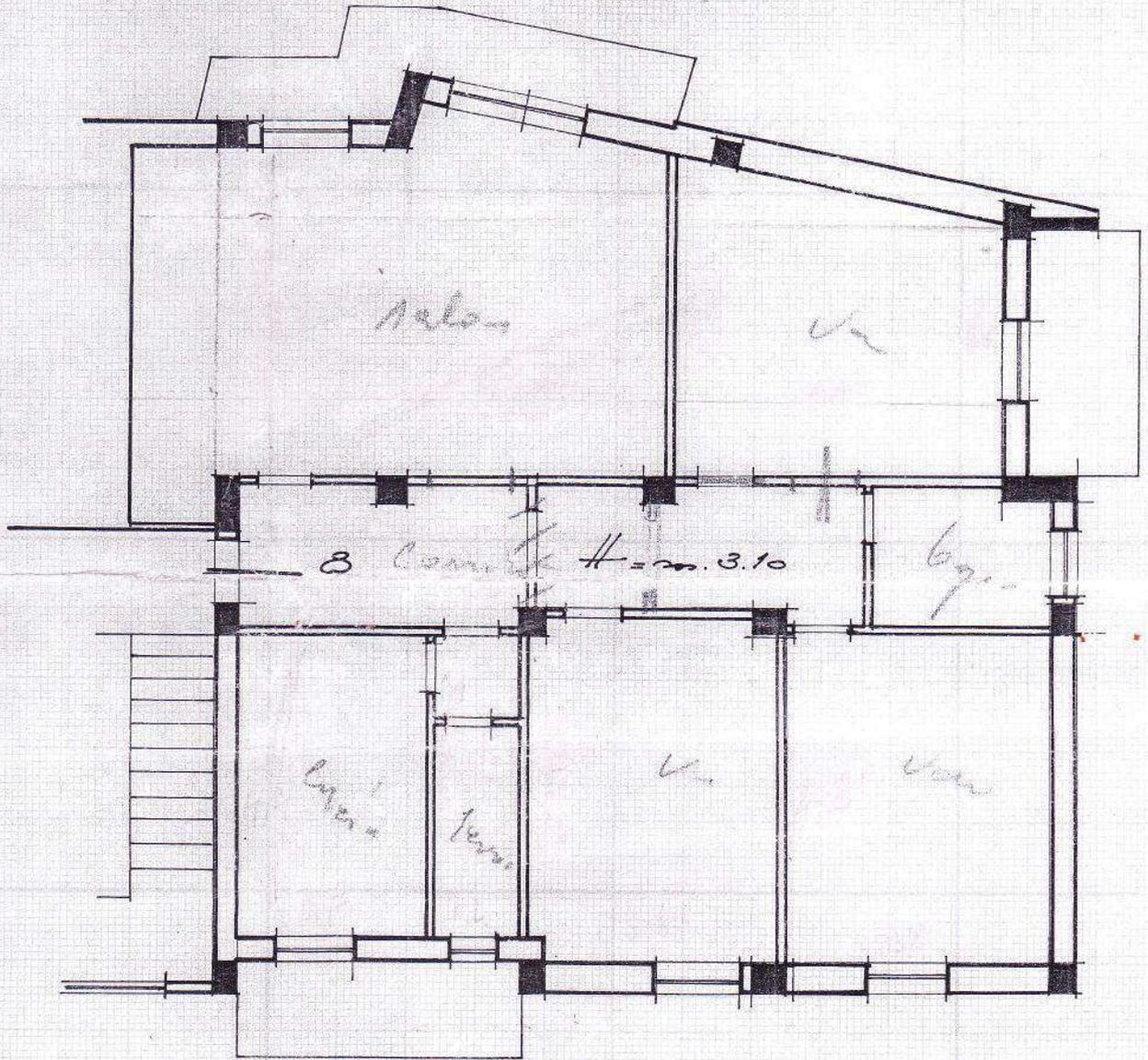
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

3° PIANO

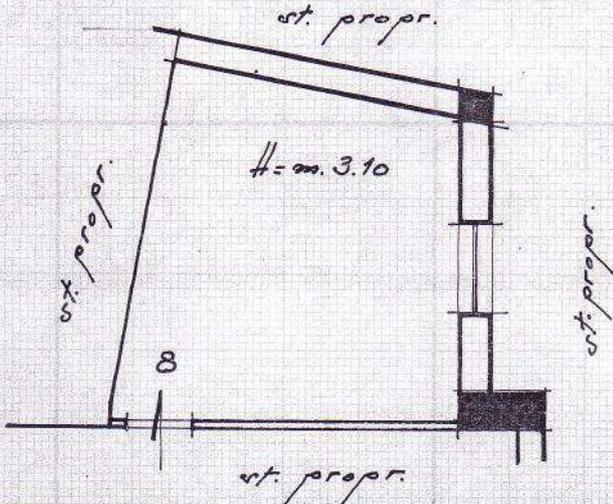
prop. [REDACTED]

1135198



DILHOTERRA

prop. [REDACTED]



ORIENTAM



SCALA DI 1:

LOTTO 2



