

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE SULL'ATTIVITA' SVOLTA

stima dei beni pignorati

Proc n. 115/2007 R.Esec.

vertente tra

BANCA CARIME S.P.A.

contro

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato il 05/10/2012
Oggi 05 OTT. 2012
Il Cancelliere
Giovanni De Stefano

G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani

Il C.T.U.
Ing. Antonio Bonfilio
Antonio Bonfilio
04/10/12

Indice

Indice.....	2
Elenco degli allegati.....	4
PREMESSA.....	6
Svolgimento delle Operazioni Peritali.....	9
RISPOSTE AI QUESITI.....	10
Quesito n. 1 (docum. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.).....	10
Quesito n. 2 (elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli).....	12
Quesito n. 3 (mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica).....	13
Immobile Foglio 26 particella	14
Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	14
Quesito n. 5 (conformità della descrizione).....	16
Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	16
Quesito n. 7 (utilizz. prevista dallo strumento urbanistico comunale).....	17
Quesito n. 8 (Conformità alla concessione edilizia, Agibilità, Abusi).....	17
Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili).....	17
Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale).....	18
Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.).....	18
Immobile Foglio 26 particella	18
Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	18
Quesito n. 5 (conformità della descrizione).....	19
Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	19
Quesito n. 7 (utilizz. prevista dallo strumento urbanistico comunale).....	20
Quesito n. 8 (Conformità alla concessione edilizia, Agibilità, Abusi).....	20
Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili).....	20
Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale).....	20
Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.).....	21
Immobile Foglio 26 particella	21
Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	21
Quesito n. 5 (conformità della descrizione).....	22
Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	22
Quesito n. 7 (utilizz. prevista dallo strumento urbanistico comunale).....	23
Quesito n. 8 (Conformità alla concessione edilizia, Agibilità, Abusi).....	23
Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili).....	23
Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale).....	23

Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)	24
Immobile Foglio 26 particella	24
Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	24
Quesito n. 5 (conformità della descrizione)	25
Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)	25
Quesito n. 7 (utilizz. prevista dallo strumento urbanistico comunale).....	26
Quesito n. 8 (Conformità alla concessione edilizia, Agibilità, Abusi)	26
Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili)	26
Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale).....	26
Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)	27
Immobile Foglio 26 particella	27
Immobile Foglio 24 particella 135 Sub. 24	27
Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	27
Quesito n. 5 (conformità della descrizione)	29
Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)	29
Quesito n. 7 (utilizz. prevista dallo strumento urbanistico comunale).....	29
Quesito n. 8 (Conformità alla concessione edilizia, Agibilità, Abusi)	29
Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili)	29
Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale).....	29
Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)	30
Individuazione e Valutazione dei Lotti di Vendita.....	30
Quesito n. 9 (Suddivisione in lotti).....	30
Quesito n. 10 (Divisione in natura di immobili pignorati pro quota).....	32
Quesito n. 14 (valore degli immobili).....	32
Conclusioni e prospetto riassuntivo.....	36

Elenco degli allegati

- Allegato 1** : Verbale di sopralluogo
- Allegato 2** : Inquadramento territoriale
- Allegato 3** : Estratti di Mappa Catastale e Planimetrie Catastali
- Allegato 4** : Visure Storiche Catastali
- Allegati 5** : ~~Allegato n. 5/a – Planimetria Quotata Piano Terra part.~~
~~Allegato n. 5/b – Planimetria Quotata Piano Primo part.~~
~~Allegato n. 5/c – Planimetria Quotata Piano Secondo part.~~
~~Allegato n. 5/d – Planimetria Con Superfici Piano Terra part.~~
~~Allegato n. 5/e – Planimetria Con Superfici Piano Primo part.~~
~~Allegato n. 5/f – Planimetria Con Superfici Piano Secondo part.~~
Allegato n. 5/g - Documentazione Fotografica part.
- Allegati 6** : ~~Allegato n. 6/a – Planimetria Quotata Magazzino part.~~
~~Allegato n. 6/b – Planimetria Con Superfici Magazzino part.~~
Allegato n. 6/c - Documentazione Fotografica part.
- Allegati 7** : ~~Allegato n. 7/a – Planimetria Quotata Magazzino part.~~
~~Allegato n. 7/b – Planimetria Con Superfici Magazzino part.~~
Allegato n. 7/c - Documentazione Fotografica part.
- Allegati 8** : ~~Allegato n. 8/a – Planimetria Quotata Magazzino part.~~
~~Allegato n. 8/b – Planimetria Con Superfici Magazzino part.~~
Allegato n. 8/c - Documentazione Fotografica part.
- Allegati 9** : Allegato n. 9/a - Planimetria Lotto 1
Allegato n. 9/b - Planimetria Lotto 2
Allegato n. 9/c.1 - Planimetria Piano Primo Lotto 3
Allegato n. 9/c.2 - Planimetria Piano Secondo Lotto 3
Allegato n. 9/d - Planimetria Piano Secondo Lotto 4

Allegato n. 9/e - Planimetria Piano Secondo Lotto 5

Allegato n. 9/f - Planimetria Piano Secondo Lotto 6

- Allegato 10** : ~~Documentazione art. 567 c.c. e ricerche presso l'Agenzia del territorio di Cosenza—Servizio Pubblicità Immobiliare~~
- Allegato 11** : ~~Documentazione Agenzia delle Entrate~~
- Allegato 12** : ~~Comunicazione U.T. comune di Bianchi (CS)~~
- Allegato 13** : ~~Corrispondenza~~

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Goggiamani ha conferito, con nomina del **03 Aprile 2012** al sottoscritto ing. **Antonio Bonfilio**, con studio tecnico in via G. Ungaretti n. 55 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. 233/2010 R.Esec. promossa da **BANCA CARIME S.P.A.** contro i sig.ri

In occasione del giuramento svoltosi il 03 Aprile 2012, al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti dal G.E. Francesca Goggiamani:

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. Civ.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. acquisisca, ove non depositate, le **mappe censuarie** che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i **certificati di destinazione urbanistica dei terreni** di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. **descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato**, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.): descriva le

caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5. **accerti la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
8. **indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.** In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
9. **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;** provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. **dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,** procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. **accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene** evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del**

registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;** accerti l'esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o **usi civici** evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento** operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi come data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
15. **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- I. **riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;**
- II. **depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);**
- III. **invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore,**

anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- IV. entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- V. intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- VI. alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- VII. **alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");**
- VIII. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio ritirato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza per reperire i dati essenziali, necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli uffici competenti (Agenzia del territorio di Cosenza, Agenzia delle Entrate di Cosenza, Comune di Bianchi) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per rispondere ai quesiti del G.E..

Il sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali, inizialmente fissato per il giorno 11.05.2012, comunicato tramite racc. A/R inviata in data 26.04.2012 alle parti e a mezzo posta elettronica all'avv. Legale del Creditore Procedente (come da Sua esplicita richiesta), è stato annullato e rinviato al 24.05.2012 con racc. A/R inviata in data 26.04.2012 alle parti e a mezzo posta elettronica all'avv. Legale del Creditore Procedente (Allegato 16 – Corrispondenza). Il rinvio è stato esplicitamente chiesto richiesto via fax (Allegati 16) dal debitore esecutato sig. impossibilitato a partecipare alle operazioni peritali in data 11.05.2012. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. alla presenza del sig. ha visionato, effettuato riprese fotografiche e rilievi metrici limitatamente agli immobili individuati in catasto al foglio 26

particelle e foglio 26 particella 135 sub. 24. L'immobile
particella è risultato inaccessibile in quanto non nella disponibilità del sig.
come dichiarato nel verbale di sopralluogo. Le operazioni sono state
quindi sospese e rinviate a data da destinarsi. Con racc. A/R inviata in data 31.05.2012.
Nel corso del secondo sopralluogo il sottoscritto ha provveduto a visionare, effettuare
riprese fotografiche rilievi sull'immobile identificato al foglio n. 26 particella
limitatamente alle porzioni di fabbricato nella disponibilità del sig. il
quale ha consentito l'accesso all'immobile. Dei sopralluoghi effettuati è stato redatto
apposito verbale (**Allegato 1**).

Si precisa, che nel prosieguo della presente relazione, si farà riferimento ai soli immobili
nella disponibilità dei proprietari esecutati, escludendo da eventuali valutazioni quelli ai
quali non è stato possibile accedere ma comunque pignorati. In particolare non è stato
possibile accedere ai magazzini posti al piano seminterrato del fabbricato individuato in
catasto al foglio 26 part. nel corso di fabbrica orientato in direzione prevalente Nord-
Sud, all'immobile individuato al foglio 26 particella

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1 (docum. Art. 567 comma 2 cod. proc. civ.)

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. presente agli atti,
nonché dalla visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del territorio di Cosenza
(**Allegato 11**) si è potuto stabilire che tale documentazione *non risulta completa ed
idonea.*

Di seguito è riportato l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento e le relative quote
di proprietà, desunte dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio
Servizio Pubblicità Immobiliare, ad integrazione della documentazione presente agli atti.

- relativamente agli immobili individuati al foglio 26 (ex foglio 24) particella

le quote di proprietà sono le seguenti:

- relativamente all'immobile individuato al foglio 26 (ex foglio 24) particella _____
le quote di proprietà sono le seguenti:

Si segnala inoltre che relativamente agli immobili individuati al foglio 24 (foglio 26 dal 19/02/2007 a causa di variazione catastale per modifica identificativo protocollo n . CS0051839) particella _____ nonché sull'immobile stesso foglio part. _____ è presente la seguente formalità:

In conseguenza di quanto suesposto segnala quindi quanto segue:

Inoltre, dall'esame della documentazione agli atti, è emerso che:

- sull'atto di pignoramento risulta erroneamente indicato l'immobile "*Foglio 26 (ex 24) particella 135 sub. 24*" laddove l'immobile dovrebbe essere indicato come "*Foglio 24 particella 135 sub. 4*" come nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;

Quesito n. 2 (elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)

In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio (cseguite utilizzando gli identificativi differenziati Foglio 26 e Foglio 24 per una maggiore precisione), unitamente alla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. ha potuto rilevare la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 10) :

- 1) relativamente agli immobili individuati al foglio 26 (ex foglio 24) particella _____
particella _____

oltre interessi;

- 2) relativamente all'immobile individuato al foglio 26 (ex foglio 24) particella _____

- 3) relativamente all'immobile individuato al foglio 24 particella 135 sub. 24 (unitamente agli identificativi precedenti subb. _____):
 - Atto Esecutivo cautelare (Verbale di pignoramento immobili) del 30.08.2007 Reg. part. 20611 e Reg. gen. 32028, in favore di Banca Carime S.p.A. contro il sig. _____ per la somma di € 10.732,69 oltre interessi.

Quesito n. 3 (mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica)

Gli immobili oggetto del pignoramento sono univocamente identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Bianchi (CS), (Allegato 4):

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6) **Foglio 24 particella 135 Sub. 24**, Magazzino cat. C/2, Classe U, Consistenza 51 mq, Piazza Matteotti n. 13, Piano 3-4, Rendita € 131,70.
L'immobile risulta di proprietà della sig.ra _____
_____ alla quale è pervenuta con atto di compravendita per notaio dott. Mario Bilangione del 17.12.2004. In precedenza l'immobile, individuato in catasto con l'identificativo Sub. 22 (Giusta Variazione di destinazione d'uso del 19.11.2004 n. 68804 per Variazione della Destinazione) era di proprietà dei sig.ri _____

i quali a sua volta avevano acquisito diritti pari ad 1/3 ciascuno con atto di divisione del 21/06/1999 per notaio dott. Vittorio Fiore Repertorio n.30833 sull'immobile individuato come subb. 4 e 5 (Giusta Variazione del 27/05/1999 n . D00141 .1/1999 per Fusione, Ristrutturazione e Variazione della Destinazione). In precedenza l'immobile era di proprietà dei sig.ri

i quali lo avevano acquisito per successione in morte di (Voltura n . 707/1999 in atti dal 26/02/1999 Registrato a Cosenza Vol. 460 n. 96)

e deceduto in data 23.06.1998. Si segnala che, da visura catastale, risulta che alla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987) l'immobile risultava in diritto di proprietà dell'area della Chiesa Parrocchiale di S. Nicola di Bari in Scigliano fraz. Calvisi ed in proprietà superficiera in ditta al succitato

Si segnala che sull'atto di pignoramento l'immobile risulta individuato come "Foglio 26 (ex 24) particella 135 Sub. 24" tale descrizione risulta erronea in quanto effettuando una visura catastale su tali identificativi non risultano immobili e la ricerca fornisce il risultato "Nessuna corrispondenza trovata" anche in assenza di subalterno. L'immobile pignorato è invece, come specificato in precedenza identificabile al foglio 24 particella 135 sub. 24 in ditta

Nell'Allegato 3 (Estratti di Mappa Catastale e Planimetrie Catastali) è possibile individuare la posizione degli immobili all'interno delle mappe censuarie catastali, nonché la planimetra depositata relativa all'immobile individuato al Foglio 26 particella 135 sub. 24.

Immobile Foglio 26 particella _____

Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima)

Immobile Foglio 26 particella

Immobile Foglio 24 particella 135 Sub. 24

Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima)

a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile è un magazzino commerciale facente parte di un fabbricato ubicato in *Piazza Roma a Bianchi (CS)*, all'interno del centro storico e nelle immediate vicinanze della sede comunale (Allegato 2 - Inquadramento Territoriale).

b- caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, nella sua interezza, è composto da un unico corpo di fabbrica che si innalza per tre piani fuori terra cui si aggiunge un seminterrato. Nella sua dimensione principale è orientato in direzione Nord-Sud. Il magazzino risulta accessibile dal lato Ovest (piazza Roma) ed è dotato di un solo accesso con antistante area di pertinenza esclusiva (Allegato 8/a).

Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare gli immobili in apposita foto satellitare (Allegato 2) in modo da rendere più comprensibile ed evidente lo stato dei luoghi.

c- Superfici Calpestabili

La superficie calpestabile complessiva interna è pari a 61,15 mq cui si aggiungono 19,62 mq di corte esclusiva e di pertinenza antistante l'ingresso. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare un unico ambiente ed un wc con antibagno. Lo spazio interno è stato ulteriormente delimitato da pareti amovibile al fine di ricavare un'area di esposizione con bancone e un retrobottega con attrezzature per il taglio e la conservazione della carne (Allegato 8/b).

c- Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Bianchi (CS). Foglio 24 particella 135 Sub. 24, Magazzino cat. C/2, Classe U, Consistenza 51 mq, Piazza Matteotti n. 13, Piano 3-4, Rendita € 131,70. (Allegati 3, 4).

d- Confini

A Nord con magazzino altra proprietà facente parte del medesimo fabbricato, a Sud ed Est con spazio di isolamento costituito da corte di pertinenza del fabbricato (Allegato 8/a), ad Ovest con Piazza Roma.

e- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Non esistono parti comuni definite escludendo il vano scala a servizio delle abitazioni facenti parte del fabbricato.

c- caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La **struttura portante** è in cemento armato, con tamponatura esterna in laterizi ed intonaco.

I **solai** sono in laterocemento gettati in opera.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio.

Gli **infissi interni** sono in legno.

La **pavimentazione interna** ed i rivestimenti sono in gres porcellanato.

Le pareti interne risultano intonacate ed in parte rivestite da piastrelle.

La produzione di **acqua calda** avviene attraverso l'utilizzo di una **boiler elettrico**.

L'**impianto elettrico** è costituito da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, oltre a scatole in PVC del tipo incassato per interruttori e prese elettriche.

d- caratteristiche della zona

Il comune di Bianchi si trova a circa 70 Km da Cosenza. L'area nella quale è collocato l'immobile, nel centro storico di Bianchi (CS risulta servita da alcuni servizi primari e secondari. A Circa 45 Km si trova il centro commerciale più vicino, "Due Mari" in Maida (CZ). La farmacia più vicina si trova a pochi metri di distanza. Lo svincolo autostradale Altilia-Grimaldi della A3 si trova a circa 25 km (Allegato n. 2 – Inquadramento Territoriale).

Quesito n. 5 (conformità della descrizione)

Sull'atto di pignoramento risulta erroneamente indicato l'immobile "Foglio 26 (ex 24) particella 135 sub. 24" laddove l'immobile dovrebbe essere indicato come "Foglio 24 particella 135 sub. 4" come riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)

Dal raffronto tra la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (Allegato 3) e lo stato di fatto (Allegato 8/a) non sono state rilevate difformità.

Quesito n. 7 (utilizz. prevista dallo strumento urbanistico comunale)

In base al P.d.F. (Programma di Fabbricazione, variante approvata con P.G.R. n. 404 del 21.04.1993) vigente nel Comune di Bianchi (CS) l'area nella quale è ubicato l'immobile non risulta evidenziata all'interno di alcuna macrozona nel suddetto Strumento Urbanistico.

Tuttavia, analizzando il contesto, unitamente alle previsioni del PSC in corso di approvazione, l'immobile ricade in zona individuata come Ambito Urbanizzato.

Quesito n. 8 (Conformità alla concessione edilizia, Agibilità, Abusi)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile risulta di antica costruzione. Nonostante ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianchi, non sono state reperite informazioni come da comunicazione del Responsabile dell'U.T.C. del 28.06.2012.

Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili)

In occasione del sopralluogo si è constatato che l'immobile risultava utilizzato quale sede dell'attività commerciale di vendita carne della sig.ra

Il sottoscritto c.t.u. ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per verificare la presenza di contratti di locazione. In data 01.06.2012 con prot. 31809/1 è stata rilasciata apposita attestazione (Allegato 11) con la quale l'Agenzia delle Entrate specifica che non risultano registrati contratti di locazione a nome dei sig.ri

Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Non esistono provvedimenti di assegnazione per gli immobili oggetto di stima.

Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Individuazione e Valutazione dei Lotti di Vendita

Quesito n. 9 (Suddivisione in lotti)

Considerata la collocazione, le caratteristiche e le superfici degli immobili oggetto di pignoramento, risulta conveniente procedere alla formazione di n. 6 lotti distinti.

Il primo lotto comprende la porzione dell'immobile individuato al Foglio 26 particella relativamente al piano seminterrato del corpo Est-Ovest ed al piano terra del corpo Nord-Sud. **Il secondo lotto** comprende la porzione dell'immobile individuato al Foglio 26 particella limitatamente ad una porzione del corpo Nord-Sud del piano Primo. **Il terzo lotto** comprende la porzione dell'immobile individuato al Foglio 26 particella limitatamente ad una porzione del corpo Est-Ovest su due livelli. **Il quarto lotto** comprende l'abitazione individuata al foglio 26 particella ed il magazzino individuato al foglio 26 particella quale pertinenza. **Il quinto lotto** comprende il magazzino individuato al foglio 26 particella. **Il sesto lotto** comprende il magazzino commerciale individuato in catasto al foglio 24 particella 135 sub. 24.

Le planimetrie dei singoli lotti sono contenute negli Allegati 9. Di seguito sono riportate le descrizioni sintetiche.

Lotto 1

Lotto 2

Lotto 3

Lotto 4

Lotto 5

Lotto 6 (Allegato 9/f): Picna proprietà di magazzino commerciale al piano terra di un fabbricato in Piazza Roma a Bianchi (CS), individuato nel N.C.E.U. del Comune di

Bianchi (CS) al Foglio 24, particella 135 Sub. 24, come meglio indicato nell'Allegato 9/e. La superficie commerciale ragguagliata è pari a 70,96 mq mentre quella commerciale lorda è articolata in 61,15 mq di superficie interna relativa al magazzino e 19,62 mq di corte esclusiva e di pertinenza.

Quesito n. 10 (Divisione in natura di immobili pignorati pro quota)

Gli immobili, ad esclusione del magazzino commerciale individuato al Foglio 24 particella 135 sub. 24, risultano tutti pignorati pro quota. In particolare da indagini effettuate è emerso che:

Quesito n. 14 (valore degli immobili)

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata eseguita con il metodo di stima comparativo, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro**

tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzia immobiliari (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona e con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

La superficie commerciale interna è stata calcolata come somma dei seguenti addendi: superficie lorda interna ridotta di opportuni coefficienti al fine di differenziarne lo stato d'uso e manutenzione, superficie dei garage computata al 50%; superficie dei balconi computata al 20% se allo stato rustico e al 30% se rifiniti; superficie del sottotetto computata al 30%, superficie della corte esterna delle attività commerciali computata al 50%. Le somme ottenute con la valutazione in base alla superficie sono state ridotte dei costi stimati per la realizzazione del lotto, divisi per costi relativi alle opere edili e costi per variazioni catastali. Alla luce delle considerazioni suesposte e mediando gli elementi di valutazione a disposizione rinvenuti sul mercato di riferimento della zona, si sono ottenuti i seguenti prezzi unitari medi:

- per la superficie commerciale lorda interna delle abitazioni $V1m=750,00$ €/mq;
- per la superficie commerciale lorda interna dei negozi $V2m=1.200,00$ €/mq.

Di seguito sono proposti in apposite tabelle i valori di mercato di ogni singolo lotto, calcolati alla luce delle superfici commerciali calcolate come appena specificato.

LOTTO 1 (Allegato 9/a)

LOTTO 5 (Allegato 9/e)

LOTTO 6 (Allegato 9/f)					
A	B	C	D	E	F
<i>Superficie Interna (mq)</i>	<i>Superficie Mag. (mq)</i>	<i>Superficie Sottot. (mq)</i>	<i>Superficie Corte (mq)</i>	<i>Superficie Balc/Lastr (mq)</i>	<i>Sup. Comm. (mq) Σ Sup. Comm. x coeff. Corr.</i>
61,15	0	0	19,62	0	70,96
Valore Lotto (FxVm)				€ 85 152,00	
TOTALE LOTTO				€ 85 152,00	
VALORE LOTTO				€ 85 000,00	

Conclusioni e prospetto riassuntivo

Elenco formalità pregiudizievoli:

- 1) relativamente agli immobili individuati al foglio 26 (ex foglio 24) particella

- 2) relativamente all'immobile individuato al foglio 26 (ex foglio 24) particella

- 3) relativamente all'immobile individuato al foglio 24 particella 135 sub. 24 (unitamente agli identificativi precedenti subb. 4, 5, 22 e 24):
 - Atto Esecutivo cautelare (Verbale di pignoramento immobili) del 30.08.2007 Reg. part. 20611 e Reg. gen. 32028, in favore di Banca Carime S.p.A. contro il sig. per la somma di € 10.732,69 oltre interessi;

Lotto 1

Lotto 6

Descrizione sintetica: Piena proprietà di magazzino commerciale al piano terra di un fabbricato in Piazza Roma a Bianchi (CS), individuato nel N.C.E.U. del Comune di Bianchi (CS) al Foglio 24, particella 135 Sub. 24, come meglio indicato nell'Allegato 9/f.

Superfici: La superficie commerciale ragguagliata è pari a 70,96 mq mentre quella commerciale lorda è articolata in 61,15 mq di superficie interna relativa al magazzino e 19,62 mq di corte esclusiva e di pertinenza.

Valore Immobile: € 72.000,00 avendo effettuato sul valore calcolato una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

Proprietà:

Titolarità giuridica: Atto pubblico del 17/12/2004 repertorio n. 83468 per notaio dott. Mario Bilangione

Elenco formalità pregiudizievoli: Atto Esecutivo cautelare (Verbale di pignoramento immobili) del 30.08.2007 Reg. part. 20611 e Reg. gen. 32028, in favore di Banca Carime S.p.A. contro il sig. _____ per la somma di € 10.732,69 oltre interessi.

Vincoli: dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile non risulta soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale, servitù pubbliche o usi civici.

Occupazione: In occasione del sopralluogo si è constatato che l'immobile risultava utilizzato quale sede dell'attività commerciale di vendita carne della sig.ra _____

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Antonio Benfilio

