

TRIBUNALE DI COSENZA

OGGETTO:

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura fallimentare iscritta al n. 14/2003

Banca Popolare di Crotone *do*

-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-

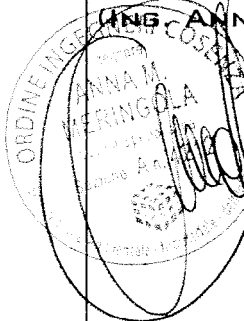
E.01

Aprile 2010

VISTO

IL TECNICO INCARICATO

(ING. ANNA MELANIA MERINGOLA)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anna Meringola", written over the professional stamp.

Sommaro

- **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**
 - A. Premessa
 - B. Svolgimento delle operazioni di consulenza
 - C. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

- **VERBALE DI SOPRALLUOGO**

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- **ALLEGATI**
 - I. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
 - Cfr.All* 1.1 Estratto di mappa catastale Fg n. 5 p.lla 517
 - Cfr.All* 1.2 Estratto di mappa – tipo mappale n. 858 del 12/01/1999
 - Cfr.All* 1.3 Elaborato planimetrico – tipo mappale n. 858 del 12/01/1999
 - Cfr.All* 1.4 Elaborato planimetrico – variazione catastale del 07/12/2006
 - Cfr.All* 1.5 Planimetria e Visure catastali Fg 5 p.lla 517 sub.13 e sub. 5

 - II. **STRUMENTI URBANISTICI**
 - Cfr.All* II.1 Certificato di destinazione urbanistica
 - Cfr.All* II.2 Estratto PRG relativo agli immobili de quo
 - Cfr.All* II.3 Norme Tecniche di Attuazione dell'area interessata

 - III. **DOCUMENTI URBANISTICI**
 - Cfr.All* III.1 Copia concessione edilizia n. 309/93
 - Cfr.All* III.2 Copia concessione edilizia in variante n. 449/98
 - Cfr.All* III.3 Copia D.I.A. del 16/10/1998
 - Cfr.All* III.4 Copia D.I.A. del 26/11/1999

 - IV. **ATTI NOTARILI E NOTE DI TRASCRIZIONE**
 - Cfr.All* IV.1 Atto del Notaio Micciulli del 10/10/1991 Rep. 59247
 - Cfr.All* IV.2 Atto del Notaio Micciulli del 26/11/1990 Rep. 4748 serie I
 - Cfr.All* IV.3 Ispezione Agenzia del Territorio
 - IV.3.1 *Trascrizione a favore e contro del 14/05/1999 R.P. 7251 R.G. 10014*
 - IV.3.2 *Iscrizione contro del 10/02/2000 Reg. Part.334 R.G. 2889*
 - IV.3.3 *Trascrizione contro del 21/01/2003 R.P. 1690 R.G. 1934*
 - IV.3.4 *Iscrizione contro del 28/04/2005 R.P. 6114 R.G. 15750*

- **CONCLUSIONI**

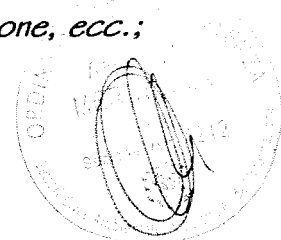
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.U. Dott. G. Greco
della Sez. Fallimenti del del Tribunale di Cosenza

A. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 15 settembre 2009, la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. Anna Melania Meringola, con studio tecnico in Rota Greca (CS) ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4212, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. 3898, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare iscritta al n. 14/2003 promossa dalla Banca Popolare di Crotone contro invitandomi a comparire all'udienza del 13 ottobre 2009 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato che si articola nei seguenti quesiti:

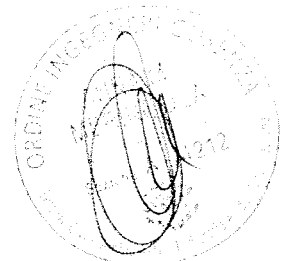
1. *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accettare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni ed iscrizioni 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, 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. *Accertare 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, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare 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 di 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.*

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali iniziavano con la ricerca della documentazione catastale ed ipocatastale dei beni oggetto di pignoramento reperibile presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza; successivamente si effettuavano ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS).



Come trascritto nel verbale dell'udienza nella quale prestavo giuramento, le operazioni di consulenza iniziavano in data 26 ottobre 2009 presso gli immobili de quo e si concludevano il 06 novembre 2009.

In dette circostanze, procedevo all'esecuzione del rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare al fine di accertare lo stato di fatto dei luoghi di causa (cf. Foto nn. 1+15).

Le operazioni si concludevano con la redazione del verbale di sopralluogo.

Lo scrivente, dopo aver eseguito le verifiche all'immobile in oggetto e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione che risponda alle esigenze della Procedura del Fallimento, sulla base della documentazione esistente in fascicolo, espone quanto segue:

C. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito 1.

Individuazione degli immobili, oggetto di pignoramento

L'unità immobiliare, appresa alla massa fallimentare ed oggetto della presente relazione, è sita nel comune di Marano Principato (CS) alla via Bisciglietto ed è occupata dallo stesso esecutato con la propria famiglia.

Nello specifico, l'appartamento di cui trattasi è posta al secondo livello di un fabbricato plurifamiliare, che consta di quattro piani fuori terra, e si affaccia sulla corte comune.

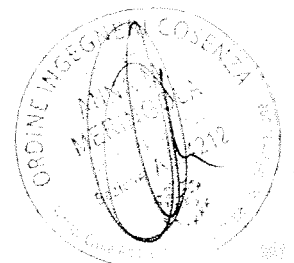
Coerenze dell'alloggio:

Nord: corte comune

Ovest: passaggio comune e corte comune

Sud: corte comune

Est: corte comune



Descrizione dei luoghi e degli immobili de quo.

L'intero corpo di fabbrica è costituito da quattro piani fuori terra ed è collegato, mediante struttura a portico, ad un secondo fabbricato attiguo, che consta di tre piani fuori terra, dalle medesime caratteristiche costruttive (Cfr. Foto nn. 01+07).

L'immobile, di cui sopra, risulta edificato in posizione non centrale rispetto al fondo, circondato dalla corte comune, di forma pressochè irregolare, non provvista di illuminazione, con poco spazio verde, ma con possibilità di parcheggio dell'autovettura.

Dalla S.P. Bisciglietto è possibile raggiungere l'immobile sopra menzionato mediante una stradina carrabile non asfaltata che costituisce servitù di passaggio per i proprietari dello stabile (Cfr. Foto n. 08).

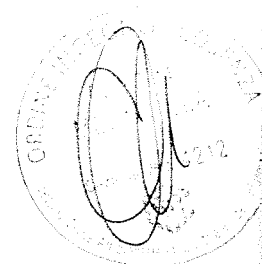
Il quartiere ove è ubicato il fabbricato è caratterizzato da una crescente densità abitativa, da una viabilità adeguatamente sviluppata e dalla presenza di tutti i necessari pubblici servizi.

Il mercato immobiliare è molto dinamico a causa della strategica posizione della zona rispetto al territorio circostante: a pochi Km dallo stesso, è possibile raggiungere il Comune capoluogo nonché lo svincolo autostradale A3 SA-RC.

La struttura portante è costituita da telaio con montanti e traversi in c.a. e fondazione a travi rovesce; i solai interpiano sono in latero-cemento e la copertura è del tipo a falda con manto in lamiera coibentata colorata.

Le compagnature della maglia perimetrale sono in mattoni forati con formazione di camera d'aria.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore marrone.



Le facciate esterne dell'intero fabbricato sono lasciate al rustico; sul prospetto lato Sud si evidenzia qualche intervento edilizio succedutosi negli anni (Cfr. Foto n. 03).

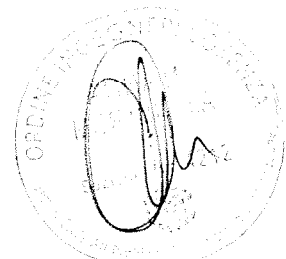
I diversi livelli di piano sono collegati da un corpo scala interno, che consente l'accesso alle unità abitative; tuttavia risulta, ancora, allo stato rustico, non dotato dell'impianto di ascensore.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è provvista di una porta caposcala di ingresso del tipo blindato; si compone di 7 vani utili così definiti: soggiorno (con camino) / pranzo, cucina abitabile, disimpegno, tre camere da letto, di cui una con cabina armadio e bagnetto in camera, bagno, per una superficie complessiva lorda di circa mq 150 ed altezza interna pari a mt 2.70 (Cfr. Foto nn. 11÷15).

Due camere da letto, la cucina ed il soggiorno si affacciano sul cortile comune a mezzo di balconi, rispettivamente di circa mq 6,00, mq 11,00, mq 12,00 e mq 5,00; mentre le altre camere si affacciano sulla corte comune a mezzo di finestre.

Dunque, esternamente si rilevano ampie zone a balconi che si estendono ad ovest ed a est per una superficie complessiva di mq 34.

Si precisa che durante i rilievi effettuati la sottoscritta CTU ha riscontrato che gli ambienti interni, per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, si presentano in buone condizioni, con finiture accurate; le pareti risultano intonacate con malta di cemento e tinteggiate, i pavimenti della zona giorno ed i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in gres-porcellanato, mentre i pavimenti della zona notte sono in parquet. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio di colore marrone con battenti dello stesso materiale.



Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono stati realizzati in conformità alla normativa vigente.

Come si può constatare agevolmente dall'esame delle foto da me riprese (Cfr. Foto nn. 11+15), l'appartamento è tenuto in buone condizioni di manutenzione, mentre altrettanto non può dirsi per il fabbricato, le cui facciate sono in condizioni mediocri; per tali ragioni, al CTU pare opportuno segnalare la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per quanto riguarda le finiture e lo stato di manutenzione esterne.

Concludendo, si tratta di un appartamento ben rifinito, che si trova in un fabbricato di tipo civile costruito in un contesto alquanto tranquillo ed ameno, con ampia possibilità di parcheggio all'interno dell'area cortilizia comune a pertinenza dell'intero immobile. E' provvisto di affacci in tutte le camere, che risultano, pertanto, ben aerate ed illuminate.

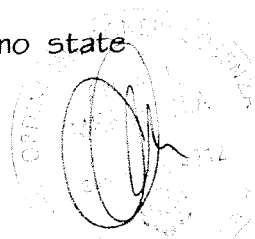
Dati catastali

L'immobile è correttamente censito nel Catasto del Comune di Marano Principato (CS).

Da attente e certose indagini, emerge quanto segue:

in origine, l'area di sedime, su cui attualmente insiste il fabbricato, era censita al Catasto terreni del comune di Marano Principato (CS) al foglio di mappa catastale n. 5 particelle nn. 88 e 243.

A seguito dell'avvenuta realizzazione degli immobili e conseguente accatastamento delle nuove costruzioni, avvenuto in data 18/03/1999 con atti a firma del geom. _____, il lotto ovvero le nuove edificazioni, di cui sopra, sono state



identificate con la particella n. 517 (Foglio n.5) subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 in
ditta ai Sigg.:

(proprietario con diritto di accrescimento per 3/12)
(proprietario con diritto di accrescimento per 3/12)
(usufruttuario con diritto di accrescimento per 3/12)
(usufruttuario con diritto di accrescimento per 3/12)
(proprietario per 2/12)
(proprietario per 2/12)
(proprietario per 2/12)
(usufrutto con diritto di accrescimento per 3/12)
(usufrutto con diritto di accrescimento per 3/12)

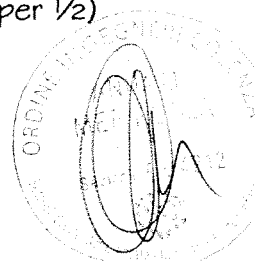
Con la variazione catastale presentata in atti dal 07/12/2006, è stato
effettuato un frazionamento, fusione degli immobili e ultimazione del fabbricato
urbano; in particolare, con la soppressione dei subalterni 1-3-5-7 sono stati
costituiti rispettivamente i subalterni 11-12-13-14-15.

Nello specifico, il subalterno con cui veniva identificata l'unità immobiliare,
oggetto di pignoramento, ubicata al secondo livello, è stato variato dal n. 5 (in corso
di costruzione) al n. 13 (Cat. Cat. A/2).

Ad oggi, al N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) le proprietà,
oggetto di pignoramento, risultano così distinte:

- unità immobiliare: via Biscigietto snc, foglio di mappa n. 5 - p.lla 517,
sub. 13, Cat A/2, Cl. U, Cons. 7 vani – Rendita euro 524,20 i cui
intestatarci dal 23/10/2007 sono i Sigg.:

(usufruttuario con diritto di accrescimento per 1/2)
(usufruttuario con diritto di accrescimento per 1/2)
(nuda proprietà per 1/1)



- corte comune: via Biscigietto, Foglio di mappa n. 5 p.lla 517 sub. 8, ente urbano, bene comune non censibile.

Si allegano le visure catastali, le planimetrie e l'estratto di mappa catastale. (Cfr. Allegato 1).

Dati urbanistici

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS) è emerso quanto segue:

in base al vigente P.R.G. , il fabbricato plurifamiliare ricade su un'area classificata come zona "B_R" di completamento (Cfr. Allegato II): in tale zona, come recitano le norme tecniche di attuazione, per gli edifici e per altri manufatti edilizi esistenti o di nuova costruzione, le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

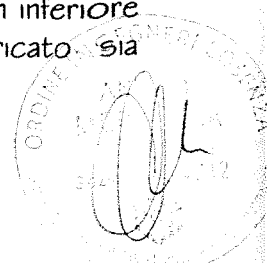
1. residenziale;
2. culturale, turistico-ricettiva e direzionale;
3. sanitaria;
4. commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato ed attività artigiane (ad esclusione di lavorazioni modeste, nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza).

Gli interventi ammessi, per fabbricati esistenti, sono i seguenti:

- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamenti;
- Demolizione e ricostruzione

Nei lotti edificabili di completamento ricadenti in tale sottozona B_R, sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

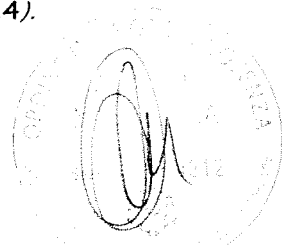
- Indice di fabbricabilità fondaria: 1.00 mc/mq;
- Indice massimo di copertura e superficie copribile (Q): 0.40 mq/mq;
- Numero di piani: oltre a piano seminterrato o interrato;
- Distanza dai confini: non inferiore a 5.00 mt, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'edificio fabbricato sia



- superiore a mt 10.00, essendo comunque ammissibile, nel caso di intervento in base a progetto di un edificio insistente in un lotto contiguo, la costruzione sul confine;
- Distanza dai fabbricati: pari o superiore a mt 10.00, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
- Distanze dalle strade: secondo l'allineamento prevalente dei fabbricati contigui, ovvero tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a mt 5.00. Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private di uso pubblico destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorate di:
 - o Mt 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt 7.00;
 - o Mt 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt 7.00 e mt 15.00;
 - o Mt 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 15.

La porzione, oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato costruito e modificato in base:

- alla Concessione Edilizia n. 309/93 rilasciata il 25/06/1993 rilasciata dal Comune di Marano Principato a firma di (Cfr. Allegato III.1);
- alla Variante alla Concessione Edilizia n. 449/98 rilasciata il 30/04/1998 dal Comune di Marano Principato a firma di (Cfr. Allegato III.2);
- alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per la realizzazione della recinzione del lotto, presentata il 16/10/1998 a firma di (Cfr. Allegato III.3)
- alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per modifiche interne al piano secondo presentata il 26/11/1999 a firma di Allegato III.4).



Quesito 2.

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

La sottoscritta CTU, in sede di sopralluogo, ha constatato che l'intero corpo di fabbrica è conforme alla Concessione Edilizia in variante n. 449/98; in riferimento all'unità immobiliare posta al piano secondo, oggetto di pignoramento, le aperture esterne risultano per forma e non per posizione conformi alla Concessione edilizia in variante n. 449/98, ma differente la distribuzione degli spazi interni, tuttavia denunciata successivamente nella D.I.A. presentata il 26/11/1999 e conforme alla scheda planimetrica catastale (Cfr. Allegato 1.4)

Si precisa, altresì, che gli oneri concessori, di urbanizzazione e del costo di costruzione, sono stati debitamente versati nelle casse della tesoreria comunale, come dichiarati verbalmente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato.

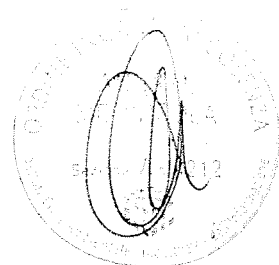
La sottoscritta CTU ha esaminato i fascicoli della documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e, rispetto a quanto verificato in loco, non ha riscontrato differenze tali da ritenere esistenti opere realizzate abusivamente. Pertanto la situazione dei luoghi è conforme a quanto autorizzato.

Tuttavia, relativamente alla cronistoria dei procedimenti autorizzativi ed alle pratiche indicate sopra, non è stato rilasciato certificato di agibilità dell'edificio.

Quesito 3.

Risultanze dalla Conservatoria dei RR.II. e dall'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e l'Agenzia del Territorio è risultato quanto segue:



TRASCRIZIONI DI PROVENIENZA

L'area di sedime dell'intero corpo di fabbrica, di cui le porzioni in oggetto sono parte, è stata venduta dal Sig. _____ ed acquistata dai Sigg.

coniugi

usufruttuari di metà (1/2) del bene, dai Sigg.

coniugi

usufruttuari dell'altra metà (1/2) del

bene, dai Sigg.

proprietari in comune ed in parti

uguali di metà (1/2) del bene, dalla Sig.ra

dal Sig.

e dal Sig. _____, proprietari in comune ed in parti uguali di metà (1/2) del bene, con atto del notaio Nicola Micciulli del 10/10/1991 Rep. n. 59247 Racc. n. 13357 (Cfr. *Allegato IV.1*).

Le parti precisano che a favore del terreno esisteva una servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo lungo una stradella della larghezza di mt 5.00 dalla strada Provinciale prevista con atto a firma dello stesso notaio del 07 novembre 1990 Rep. n. 54348 (Cfr. *Allegato IV.2*).

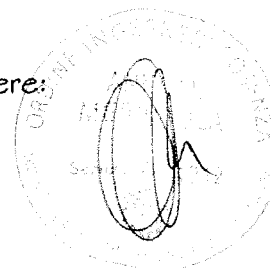
Il terreno era censito al Catasto Terreni del comune di Marano Principato (CS) al foglio di mappa n. 5, p.lle 88 e 243.

Alla costruzione dei due corpi di fabbrica nell'area di sedime di cui sopra, segue una divisione fra le parti con atto notarile a firma del notaio De Vincenti Maria del 20/04/1999 Rep. n. 31854 (Cfr. *Allegato IV.3.1*).

Le intere porzioni assegnate ai germani _____ sono gravate dall'usufrutto a favore dei genitori, i coniugi _____ vita natural durante e con diritti di accrescimento fra loro.

Nello specifico, la parte eseguita, il Sig.

, risulta avere:



- diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 relativamente all'unità immobiliare identificata dalla p.lla 517 sub. 12 (ex sub. 1);
- diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità immobiliare (oggetto di pignoramento) identificata dalla p.lla 517 sub. 13 (ex sub. 5).

E' rimasta in comproprietà la corte rappresentata dalla p.lla 517 sub. 8.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI / ISCRIZIONI IPOTECARIE

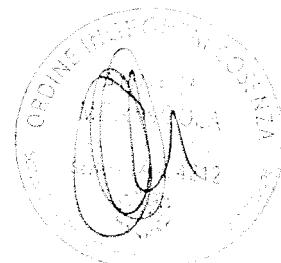
Presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, a nome di
relativamente agli immobili de quo, sono presenti le seguenti formalità, peraltro,
alcune, già presenti in atti.

In particolare:

1. Nota di trascrizione del 10/02/2000 RP. 334 RG. 2889 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cfr. *Allegato IV.2*);
2. Nota di trascrizione del 21/01/2003 RP. 1690 RG. 1934 del verbale di pignoramento degli immobili a favore della Banca Popolare di Crotone. (Cfr. *Allegato IV.3*).

Si fa presente, altresì, che per l'unità immobiliare distinta con la p.lla 517 sub. 11 (ex sub. 1) è presente, a nome della parte esecutata e per la quota di 1/3, la seguente formalità:

1. Nota di trascrizione del 28/04/2005 RP. n. 6114 RG. n. 15750 ipoteca legale a favore di E.T.R. S.P.A. (Cfr. *Allegato IV.4*).



Il CTU ritiene opportuno precisare che esistono proporzionali diritti ed oneri di condominio sulla corte comune rappresentata dalla particella n. 517 subalterno IO che costituisce, peraltro, l'unico accesso al lotto e quindi ai due corpi di fabbrica che insistono su di esso.

Non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito 4.

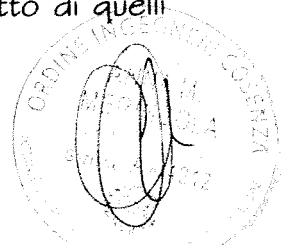
Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;

Gli immobili de quo sono posti in un'area a crescente densità abitativa, con presenza di attività commerciali; pertanto, il loro grado di ricettività risulta essere buono.

Si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare considerando sia le caratteristiche intrinseche che quelle estrinseche, lo stato di manutenzione e conservazione, ivi compresa l'ubicazione, accertate in sede di sopralluogo comprendendo nel valore individuato anche la quota di comproprietà sulle parti comuni e procedendo per analogia con beni aventi caratteristiche simili ed oggetto di recenti compravendite delle quali la sottoscritta è a conoscenza.

Ciò premesso, si è ritenuto stilare una stima sintetica comparativa procedendo ad omogeneizzare le superfici delle varie porzioni disomogenee dell'immobile mediante dei coefficienti. La superficie viene così calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'immobile compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta della pertinenze così computate:

- Superficie abitativa (vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali) valutata al 100%;



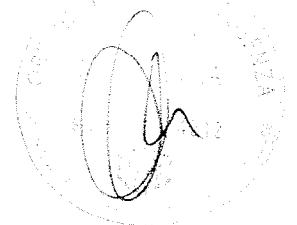
- Balconi scoperti di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, valutati al 25%;
- Balconi coperti di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, valutati al 35%;
- Corte comune calcolata al 10%.

Da indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari, confrontando le valutazioni attuali di mercato e le quotazioni riportate sulla borsa immobiliare (O.S.M.I.) sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, riguardanti beni simili già oggetto di compravendite della zona ed in base alle caratteristiche generali del fabbricato, si è ritenuto congruo stabilire il prezzo di € 800,00/mq come il più probabile prezzo di mercato che, in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbero attribuire agli immobili.

Concludendo, dalla scheda di valutazione di seguito riportata si evince che il valore complessivo dell'immobile risulta essere pari a € 155.000,00.

		<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>
	Vani principali	150	1.00	150
	Balconi coperti	23.00	0.35	8.05
	Balconi scoperti	11.00	0.25	2,75
	Corte comune	1000 X 1/3	0.10	33.33
<i>Totale Superficie lorda in c.t.</i>				194,00

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>PIANO</i>	<i>SUPERFICIE LORDA (mq)</i>	<i>PARAMETRO (euro/mq)</i>	<i>VALORE (euro)</i>
CIVILE ABITAZIONE (oltre a quota di comproprietà su corte comune)	P. II	194,00	800,00	155.200,00



	VALORE (euro)
Valore complessivo dell'intero patrimonio immobiliare in c.t.	155.000,00

La quota appresa alla massa fallimentare è pari a 1/1 ossia, in c.t. , euro 155.000,00 (diconsi euro centocinquantacinquemila/00)

Quesito 5.

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Per natura e conformazione dell'unità immobiliare, la sottoscritta CTU definisce la vendita dei beni immobili, oggetto di pignoramento, in un unico lotto immobiliare.

Quesito 6.

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

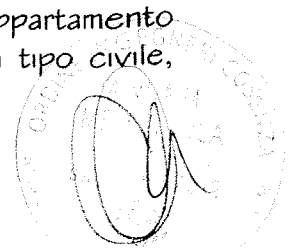
Il corrispettivo regime fiscale è l'imposta di registro.

Quesito 7.

Prospetto riassuntivo

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse occorrere, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunta:

- ✓ Si identifica l'immobile come : N.C.E.U. – Fg 5– p.lla 517 sub. 13 (ex sub. 5), cat. A/2
Quota appresa alla massa fallimentare: 1/1
Natura : nuda proprietà.
Usufrutto a favore di
- ✓ Il patrimonio immobiliare è costituito da un appartamento internamente ben rifinito, che si trova in un fabbrico di tipo civile,



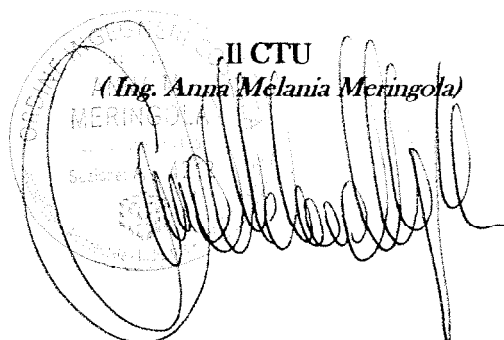
realizzato in un contesto alquanto tranquillo ed ameno, con annessa corte comune, con disponibilità di almeno un posto auto. E' provvisto di affacci in tutte le camere, che risultano, pertanto, ben aerate ed illuminate;

- ✓ Dalla via Bisciglietto è possibile raggiungere l'immobile sopra menzionato mediante una stradina carrabile non asfaltata che costituisce servitù di passaggio per i proprietari dello stabile;
- ✓ L'appartamento non è divisibile e, pertanto, è stato determinato il valore attuale per porlo in vendita;
- ✓ Presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, a nome di relativamente agli immobili de quo, sono presenti le seguenti formalità:
 - Nota di trascrizione del 10/02/2000 RP. 334 RG. 2889 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
 - Nota di trascrizione del 21/01/2003 RP. 1690 RG. 1934 del verbale di pignoramento degli immobili a favore della Banca Popolare di Crotone;
 - Nota di trascrizione del 28/04/2005 RP. n. 6114 RG. n. 15750 ipoteca legale a favore di E.T.R. S.P.A.
- ✓ Essendo la superficie del patrimonio immobiliare pari a mq 194, il suo valore di mercato è di € 155.000,00 ed è stato determinato sulla base del prezzo unitario medio della zona che è risultato pari a 800,00/mq, ricavato per confronto diretto con immobili simili attraverso la consultazione di banche dati disponibili e ricerche di mercato;
- ✓ Il valore complessivo dell'intero patrimonio immobiliare ammonta ad € 155.000,00.

Con osservanza

Kota Greca, li 01 aprile 2010

Il CTU
(Ing. Anna Melania Meringola)



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/11/2009

Dati della richiesta	Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)
	Provincia di COSENZA
	Foglio: 5 Particella: 517
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATI

1	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2
2	(2) Nuda proprietà per 1/1
3	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2

Unità immobiliare dal 23/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	5	517	13	Cens.	Zona	A/2	U	7 vani	Euro 524,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2007 n. 59357 .1/2007 in atti dal 23/10/2007 (protocollo n. CS0494355) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA BISCIGLIETTO n. SN piano: 1;									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	5	517	13	Cens.	Zona	A/2	U	7 vani	Euro 524,20	VARIAZIONE del 07/12/2006 n. 27300 .1/2006 in atti dal 07/12/2006 (protocollo n. CS0250747) FRAZIONAMENTO E FUSIONE -ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Indirizzo		VIA BISCIGLIETTO n. SN piano: 1;									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

Situazione degli intestati dal 07/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 3/12 fino al 20/04/1999
2			(8) Usufrutto per 3/12 fino al 20/04/1999
3			(1) Proprietà per 2/12 fino al 20/04/1999

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 19/11/2009 - Ora: 11.23.46

Visura storica per immobile

Visura n.: CS0450662 Pag: 2 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/11/2009

4	(1) Proprieta' per 2/12 fino al 20/04/1999
5	(1) Proprieta' per 2/12 fino al 20/04/1999
6	(8) Usufrutto per 3/12 fino al 20/04/1999
7	(8) Usufrutto per 3/12 fino al 20/04/1999
8	(1) Proprieta' per 3/12 fino al 20/04/1999
9	(1) Proprieta' per 3/12 fino al 20/04/1999

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 07/12/2006 n. 27300.1/2006 in atti dal 07/12/2006 (protocollo n. CS0250747) FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Situazione degli intestati dal 20/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2
2			(2) Nuda proprieta' per 1/1
3			(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/04/1999 Voltura n. 13505.3/2008 in atti dal 01/07/2008 (protocollo n. CS0289832) Repertorio n. : 31854 Rogante: DE VINCENTI Sede: ACR I Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 342 del 03/05/1999 DIVISIONE

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:

- foglio 5 particella 517 subalterno 1
- foglio 5 particella 517 subalterno 3
- foglio 5 particella 517 subalterno 5
- foglio 5 particella 517 subalterno 7

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **MERINGOLA**

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/11/2009

Dati della richiesta	Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)
	Provincia di COSENZA
	Foglio: 5 Particella: 517
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare soppressa dal 07/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		5	517	5							VARIAZIONE del 07/12/2006 n. 27300 .1/2006 in atti dal 07/12/2006 (protocollo n. CS0250747) FRAZIONAMENTO E FUSIONE -ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 517 sub. 1
- foglio 5 particella 517 sub. 3
- foglio 5 particella 517 sub. 7
- foglio 5 particella 517 sub. 11
- foglio 5 particella 517 sub. 12
- foglio 5 particella 517 sub. 13
- foglio 5 particella 517 sub. 14
- foglio 5 particella 517 sub. 15

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		5	517	5			in corso di definiz .				COSTITUZIONE del 18/03/1999 n. B01571 .1/1999 in atti dal 18/03/1999
Indirizzo	VIA BISCIGLIETTO n. SN piano: 2;										
Notifica	-						Partita	1000453		Mod.58	-

Data: 19/11/2009 - Ora: 11.22.11

Visura storica per immobile

Visura n.: CS0450649 Pag: 2 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/11/2009

Situazione degli intestati dal 18/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 3/12 fino al 07/12/2006
2			(1) Proprieta per 3/12 fino al 07/12/2006
3			(1) Proprieta per 3/12 fino al 07/12/2006
4			(8) Usufrutto per 3/12 fino al 07/12/2006
5			(1) Proprieta per 2/12 fino al 07/12/2006
6			(1) Proprieta per 2/12 fino al 07/12/2006
7			(1) Proprieta per 2/12 fino al 07/12/2006
8			(8) Usufrutto per 3/12 fino al 07/12/2006
9			(8) Usufrutto per 3/12 fino al 07/12/2006

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/03/1999 n. B01571.1/1999 in atti dal 18/03/1999

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **MERINGOLA**