

\*\*\*\*\*  
**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE IMMOBILIARE**  
\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 209/14**  
**GIUDICE DELEGATO : DOTT. SSA FRANCESCA GOGGIAMANI**

**Ad istanza della :**

[REDACTED]

**In danno di:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**IL C. T. U.**  
**arch. Giuseppantonio Tocci**

Firmato Da: TOCCI GIUSEPPANTONIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a8a0d



## ESPOSIZIONE PERIZIA

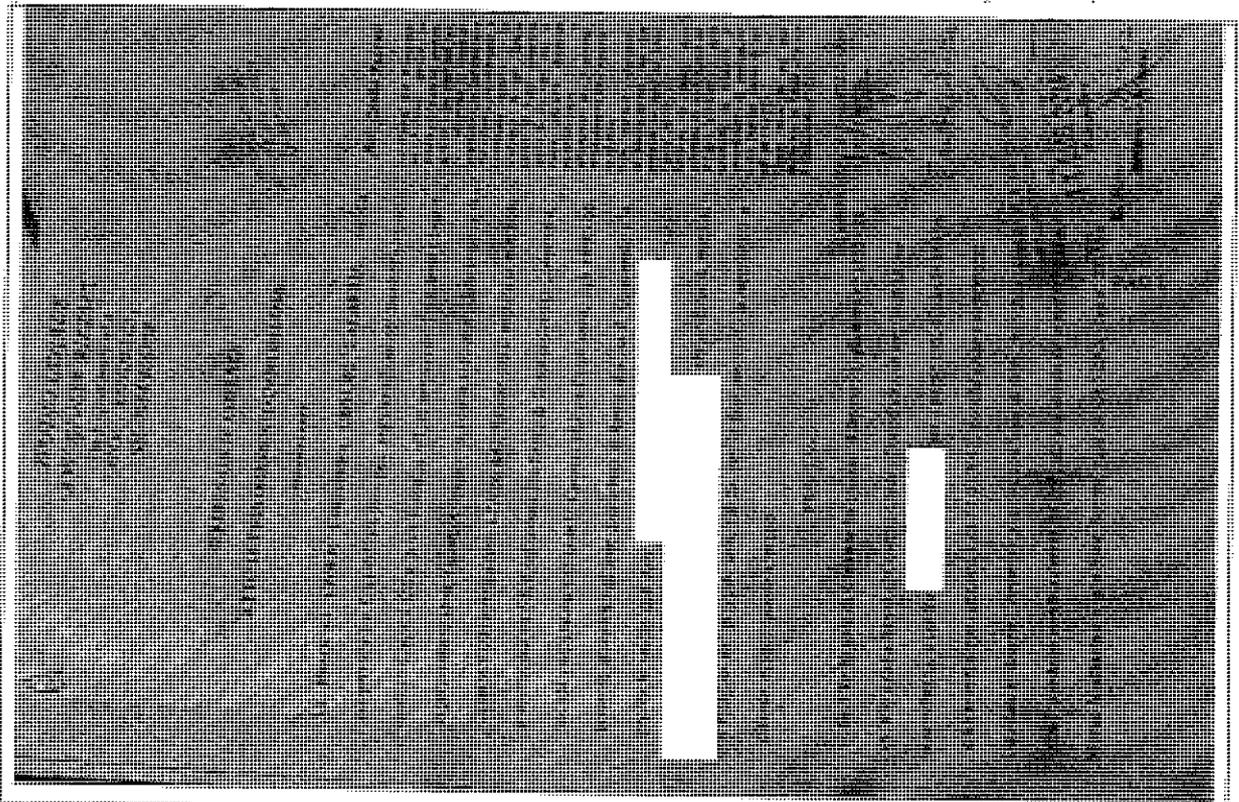
### **Primo Quesito**

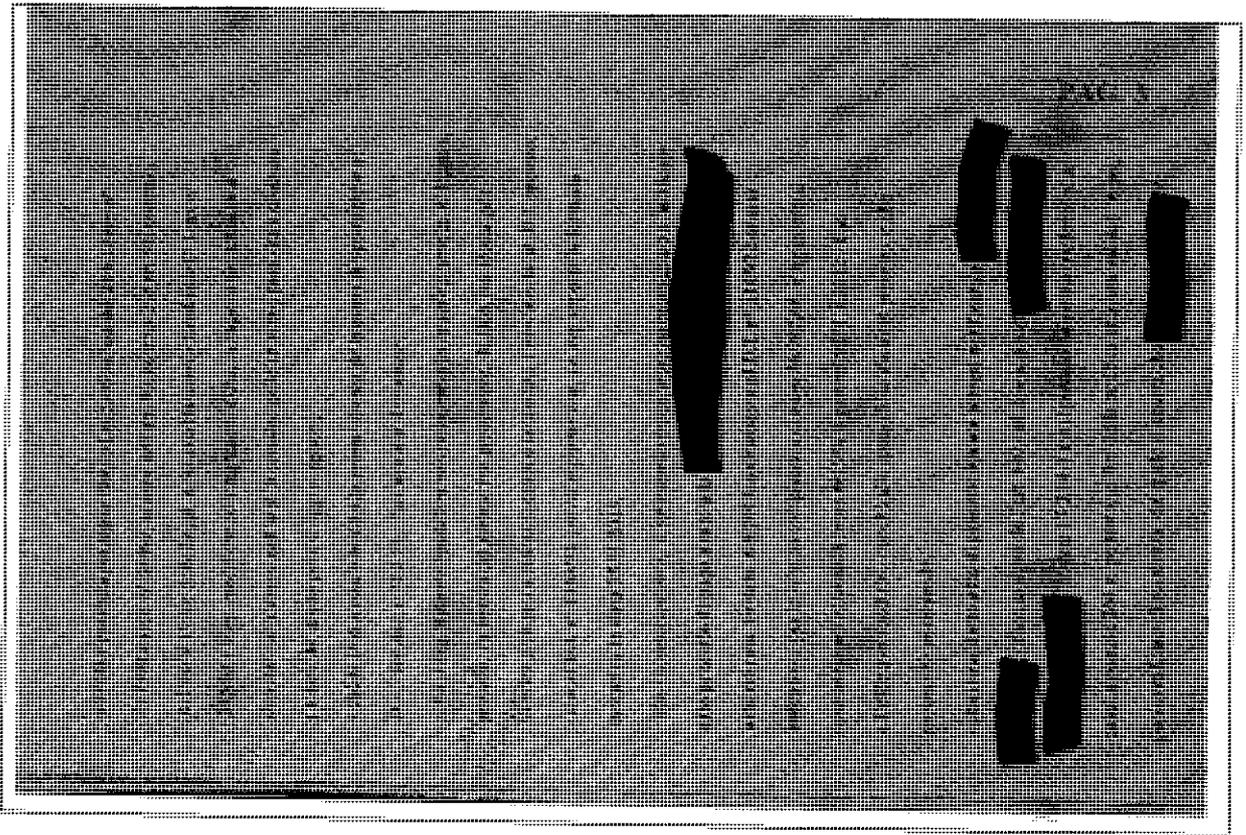
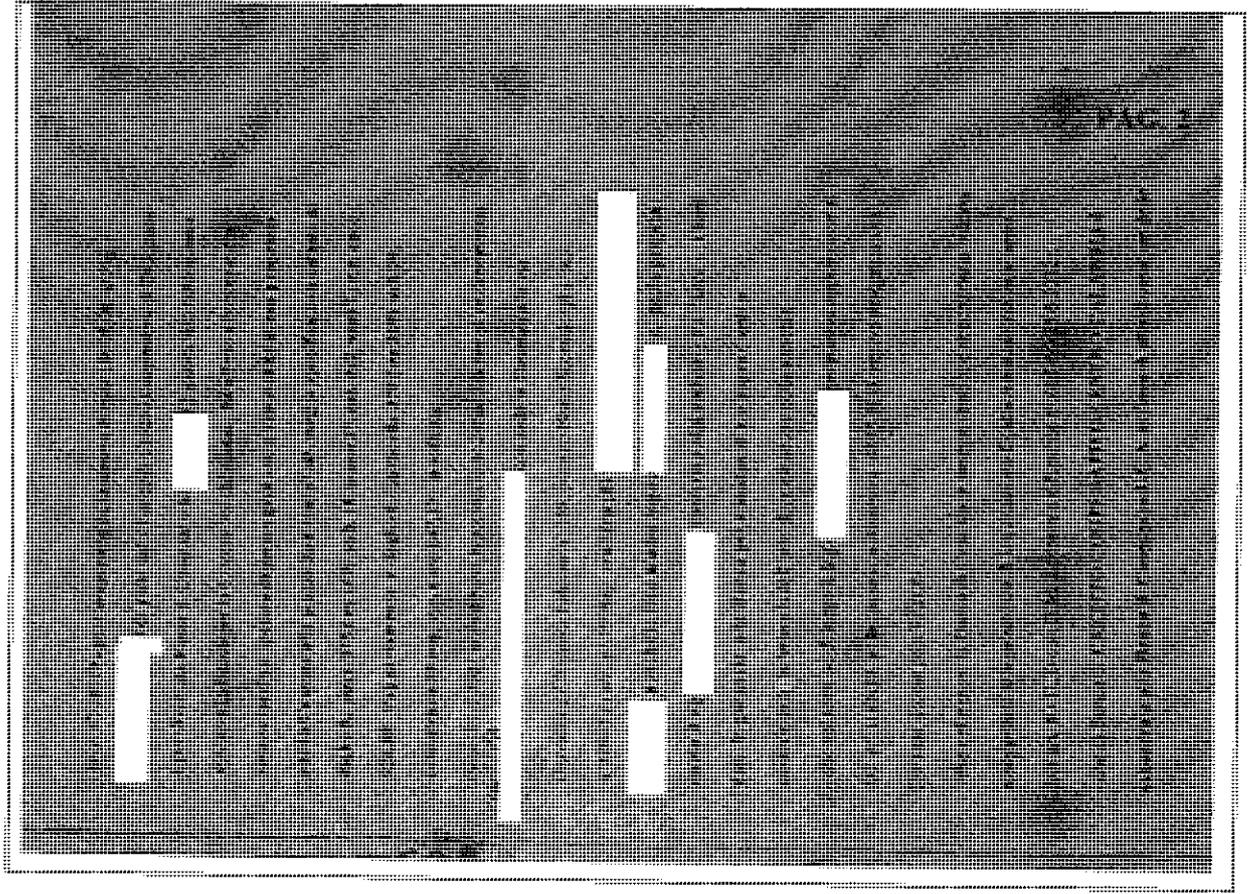
*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure 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 tipo 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 ed 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 rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

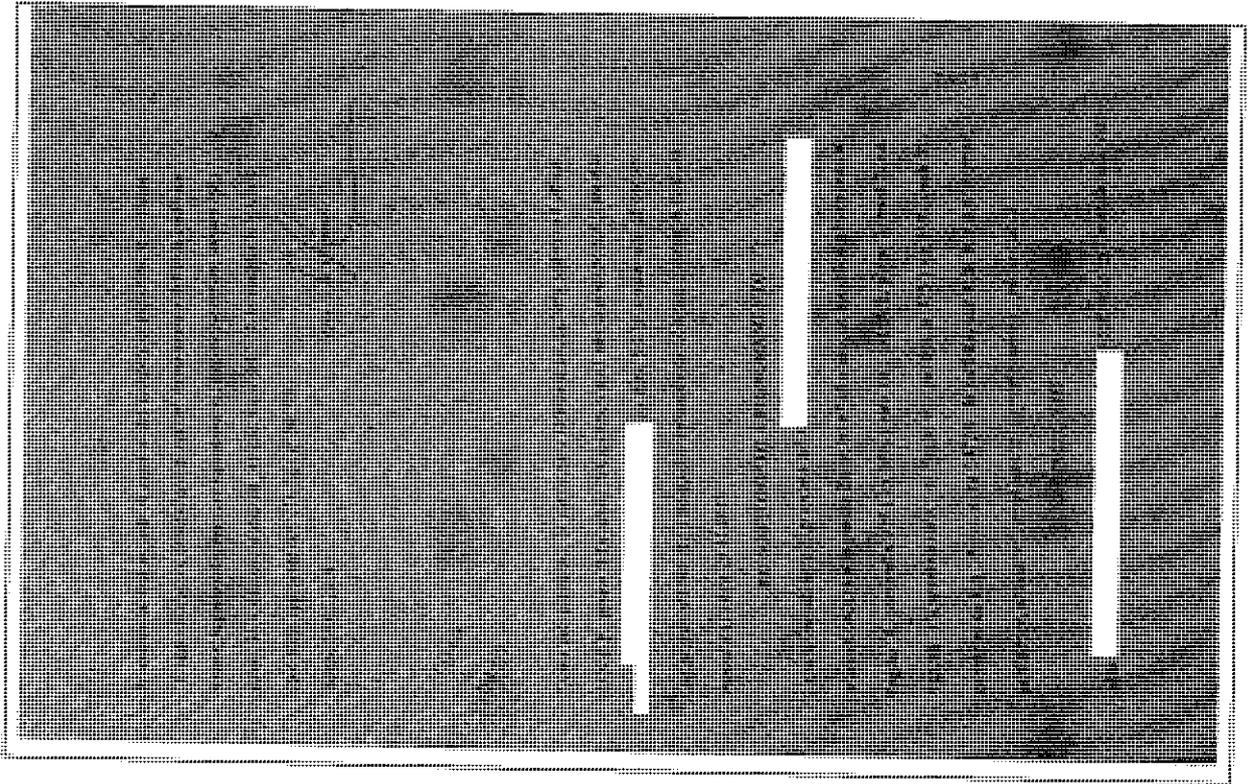
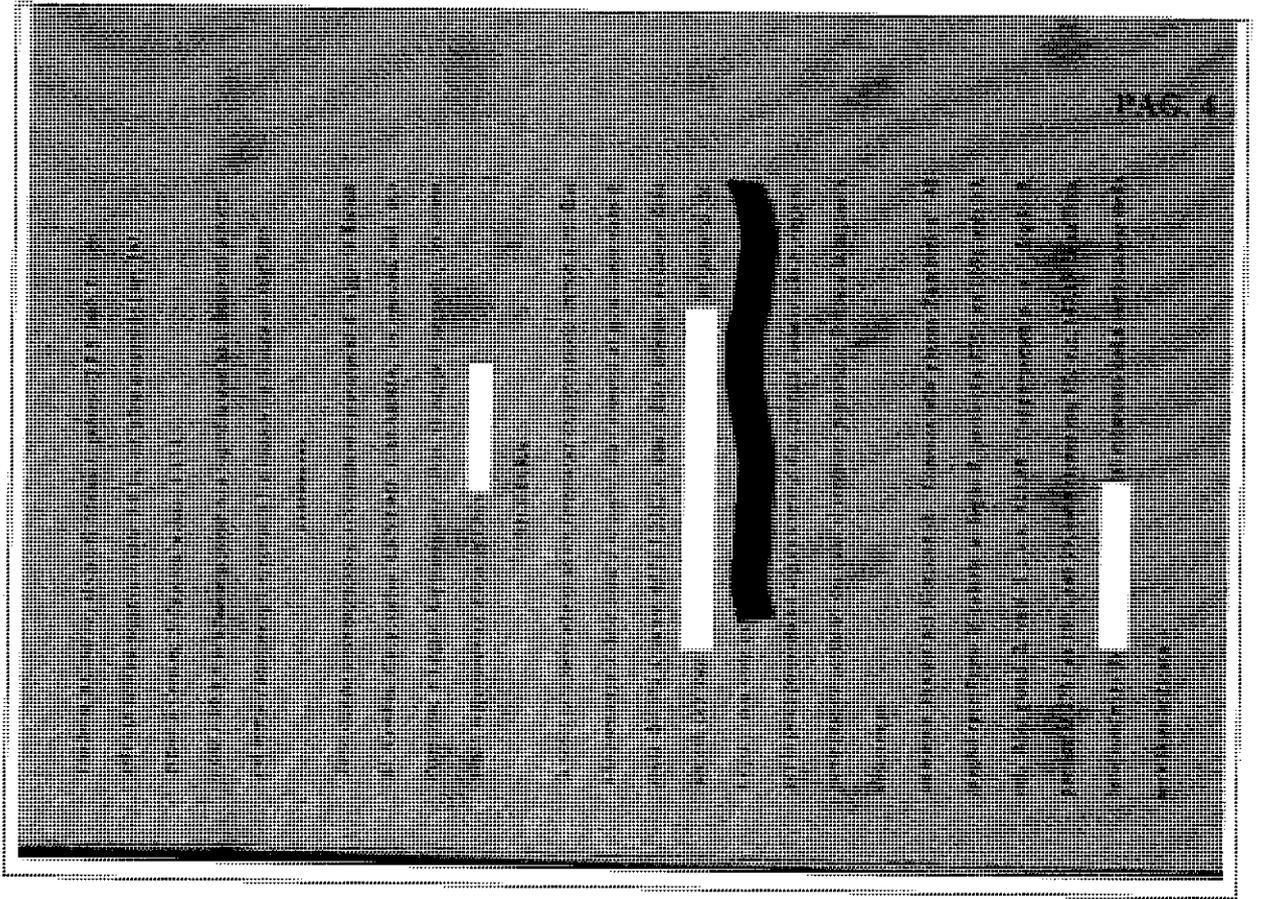
### **Risposta al Primo Quesito**

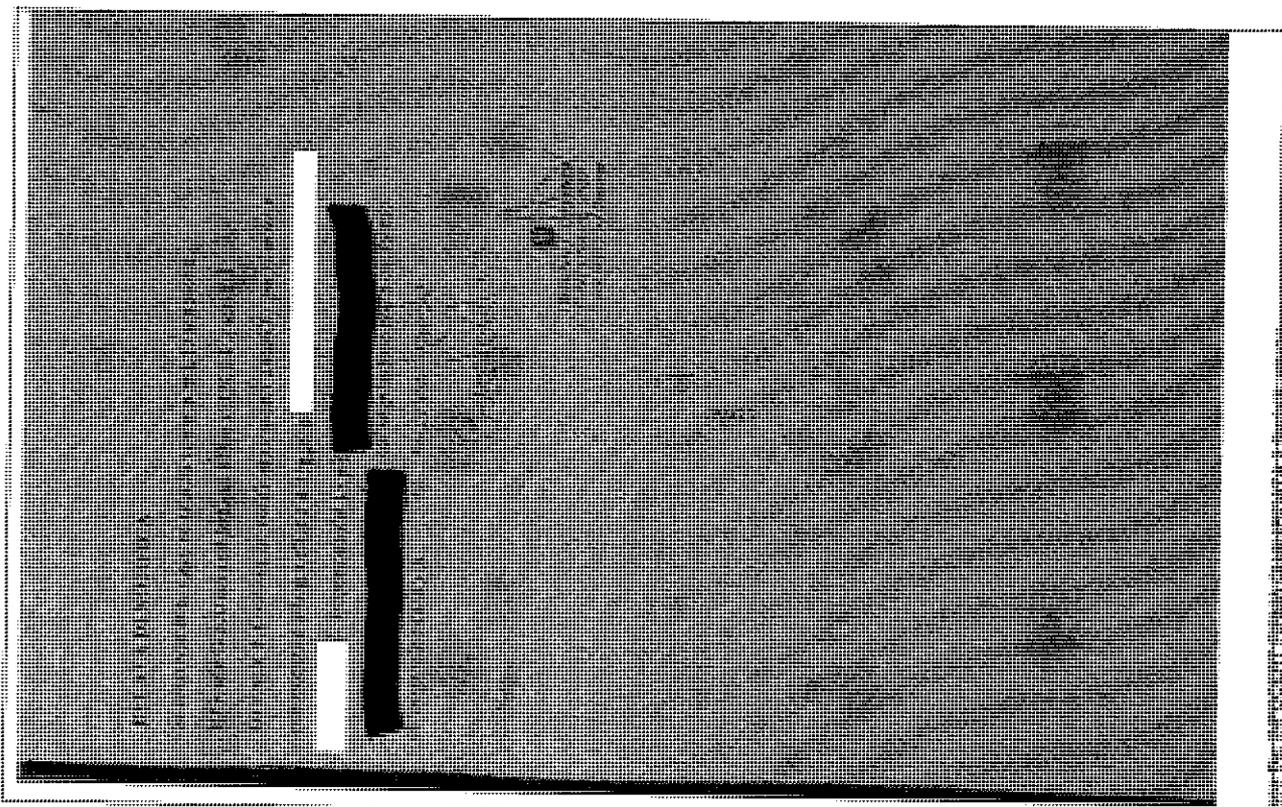
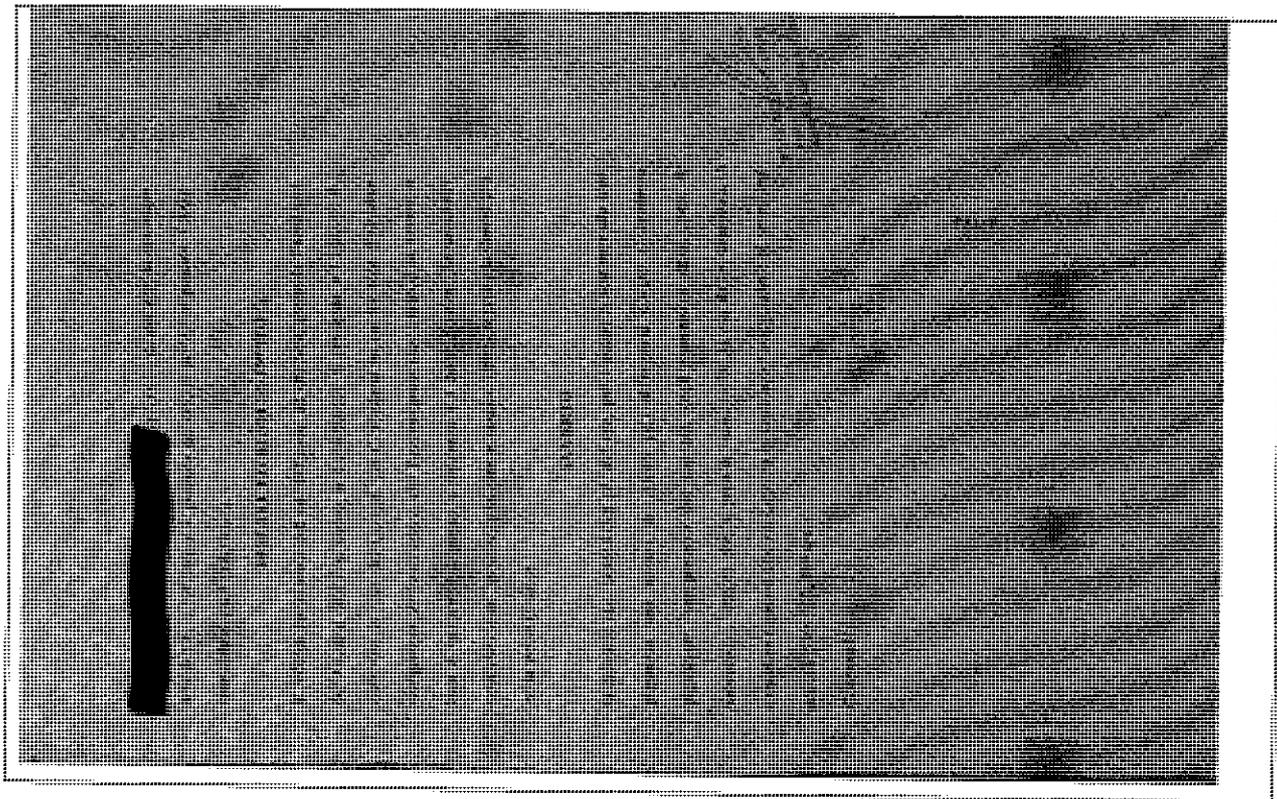
**QUI APPRESSO SI RIPORTA INTEGRALMENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**(Riportato anche nel fascicolo degli allegati con incluso l'Istanza di Vendita e la nota di trascrizione Reg. G. n. 16507, Reg. P. n. 13193, n. 5 del 11/07/2014. Allegato n. 2).**









La Banca di Credito Cooperativo CENTRO CALABRIA, per come sopra riportato integralmente l'Atto di Pignoramento del 27/06/2014 (procedura esecutiva n. 209/2014) rep. n. 1075/2014, presentazione n. 5, del 11/07/2014, a seguito dell'Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario con atto del 24/05/2002 rep. n. 52288, ha



sottoposto ad esecuzione forzata i seguenti due immobili ubicati nello stesso stabile e raggiungibili con la stessa scala:

- Appartamento sito nel comune di Cosenza, individuato in Catasto con il foglio n. 8, part. n. 375 (ex 169), sub 10; “da segnalare la – Variazione del 09/03/2007, n. 7376.8/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. CS0134675) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE”. (Allegato n. 3, visura catastale storica)
- Soffitta magazzino sito nel comune di Cosenza, individuato in Catasto con il foglio n. 8, part. n. 375 (ex 169) sub 29. “da segnalare la – Variazione del 09/03/2007n. 7394.26/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. CS0134675) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE” (Allegato n. 4, visura catastale storica)

Gli immobili qui sopra elencati che sono oggetto di pignoramento, per come risulta dagli atti in mio possesso, sono di proprietà della società in Accomandita Semplice denominata “████████████████████”, di cui nei vari atti vanta il diritto proprietà per la quota di 1/1, ed in particolare i beni sono ubicati nel comune di Cosenza via F. G. Falcone n. 168, ed hanno la seguente corrispondenza:

- L'appartamento individuato con foglio n. 8 part. n. 375 (ex 169), sub 10, è posto al 2° piano;
- La Soffitta-magazzino individuato con il foglio n. 8, part. n. 375, sub 29, è posta al 7° piano.

Si fa rilevare che i beni pignorati hanno piena corrispondenza tra l'Identificazione Catastale, le Formalità Ipotecarie e la Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica – Ipotecaria e Catastale a firma del notaio ██████████ a tutto l'11/Luglio 2014, con l'imprecisione, che nella certificazione notarile, la Soffitta-magazzino identificata con foglio n. 8 part. n. 375 (ex 169), sub 29, di mq. 15 è posta nella realtà al 7° piano e non al 2° piano.

I beni per come sopra distinti sono pervenuti:

- alla Società ██████████ con sede a Cosenza C.F. ██████████ per: - ATTO NOTARILE PUBBLICO del Notaio ██████████ ██████████, presentazione n. ██████████ del 11/07/2003, r.g. ██████████, r.p. 13162, dal signor ██████████ nato il ██████████/19█████████ a ██████████; C (Allegato n. 5, visure dall'ispezione ipotecaria)
- Al signor ██████████ nato il ██████████/1971 a Cosenza ██████████ ██████████ i beni sono pervenuti per -ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale Cosenza del



2002 rep. n. [REDACTED], presentazione n. [REDACTED], del 25/03/2002, [REDACTED], dal signor [REDACTED] nato il [REDACTED]/1940 a [REDACTED], (Allegato n. 6, visure dall'ispezione ipotecaria)

- Al signor [REDACTED] nato il [REDACTED]/[REDACTED] C.F. [REDACTED] i beni sono pervenuti per ATTO DI ACQUISTO A ROGITO Notaio Italo [REDACTED]/1973, trascritto il [REDACTED]/1974 ai nn. [REDACTED], dal signor [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] 1927. (Allegato n. 7, Nota di Trascrizione)

### Secondo Quesito

*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);*

### Risposta al Secondo Quesito

Gli immobili interessati nella procedura 209/14 sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- A (allegato n. 6, visure dall'ispezione ipotecaria)
  - Nota di trascrizione a FAVORE di [REDACTED] nato il [REDACTED] a C.F. [REDACTED], CONTRO [REDACTED] nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED], -ATTO GIUDIZIARIO -DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale Cosenza del [REDACTED]/2002 rep. n. [REDACTED], presentazione n. [REDACTED] del [REDACTED], riguardante una unità negoziale composta da 2 immobili ubicati nello stesso stabile del comune di Cosenza che sono: -1) Abitazione A2 di tipo civile di mq. 142, individuato con il foglio n. 8, part. n. 169 sub. 10; -2) Tettoie chiuse o aperte C7, individuato con foglio n. 8 part. n. 169, sub. 29. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 - ATTO DI PROVENIENZA- Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B, C dell'Ispezione Ipotecaria.
- B (allegato n. 8, visure dall'ispezione ipotecaria)
  - Nota di iscrizione a FAVORE di Banca di Credito Cooperativo di Dipignano, Società Cooperativa a responsabilità limitata, C.F. 00112840780, CONTRO [REDACTED] nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED], - ATTO NOTARILE PUBBLICO, IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Notaio Riccardo Scornajengi del [REDACTED]/2002 rep. [REDACTED], presentazione n. [REDACTED]/2002, [REDACTED], r.p. 1245, riguardante una unità negoziale composta da 2 immobili ubicati nello stesso



stabile del comune di Cosenza che sono: -1) Abitazione A2 di tipo civile, individuato con il foglio n. 8, part. n. 169 sub. 10; -2) Tettoie chiuse o aperte C7, individuato con foglio n. 8 part. n. 169 sub. 29. **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.** Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e C dell'Ispezione Ipotecaria.

• **C (allegato n. 5, visure dall'ispezione ipotecaria)**

-Nota di Trascrizione a FAVORE di [REDACTED] con sede a Cosenza C.F. [REDACTED], CONTRO [REDACTED] nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED], -ATTO NOTARILE PUBBLICO del Notaio Riccardo Scornajenghi del [REDACTED] 2003 rep. n. [REDACTED] presentazione n. [REDACTED]/2003 [REDACTED], riguardante una unità negoziale composta da 2 immobili ubicati nello stesso stabile del comune di Cosenza che sono: -1) Abitazione A2 di tipo civile di mq. 142, individuato con il foglio n. 8, part. n. 169 sub. 10; -2) Tettoie chiuse o aperte C7, individuato con foglio n. 8 part. n. 169 sub. 29. **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.** Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

• **D (allegato n. 9, visure dall'ispezione ipotecaria)**

-Nota di Iscrizione. -a FAVORE di [REDACTED] CONTRO la [REDACTED] con sede a Cosenza C.F. [REDACTED], - ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Biella (VC), del [REDACTED], presentazione n. [REDACTED]/2014, r.g. [REDACTED], riguardante 6 unità negoziali fra le quali compaiono come unità negoziali separati i 2 immobili ubicati nello stesso stabile del comune di Cosenza che sono: -1) Abitazione A2 di tipo civile di mq. 142, individuato con il foglio n. 8, part. n. 169 sub. 10; -2) Tettoie chiuse o aperte C7, individuato con foglio n. 8 part. n. 169 sub. 29. **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.** Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B e sezione C dell'Ispezione Ipotecaria, richiedente Avv [REDACTED] i, Via Pietro Volpini n. 6 Biella.

• **E (allegato n. 10, visure dall'ispezione ipotecaria)**

-Nota di Trascrizione -a FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA -SOCIETA' COOPERATIVA- con sede in Cropani (CZ), C.F. 01935780799, CONTRO la [REDACTED] con sede a Cosenza C.F. [REDACTED], -ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Cosenza del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], presentazione n. [REDACTED]/2014, [REDACTED], riguardante una unità negoziale composta da 2 immobili ubicati nello stesso stabile del comune di Cosenza: -1) Abitazione A2 di tipo civile



di mq. 142, individuato con il foglio n. 8, part. n. 169 sub. 10, -2) Tettoie chiuse o aperte C7, individuato con foglio n. 8 part. n. 169 sub. 29. **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.** Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C, richiedente

Ai fini della completezza della ricerca nel ventennio si riporta la nota di trascrizione per la quale gli immobili sono pervenuti al signor [REDACTED]

• **F (allegato n. 7, copia della Trascrizione)**

-Nota di Trascrizione – a FAVORE di [REDACTED] nato il [REDACTED]/[REDACTED]  
C.F. [REDACTED], CONTRO

- ATTO DI ACQUISTO del Notaio Italo Scornajenghi del [REDACTED]/1973, col n. [REDACTED] della raccolta, trascritto [REDACTED], r.p. 65276, riguardante appartamento posto al 2° piano fuori terra per come descritto nell'allegato 7, e locale di sgombero ubicato al piano sottotetto.

A questo punto si allegano anche le Visure Ipotecarie Sintetiche utilizzate per la ricerca (allegato n. 11a, 11b, 11c)

### Terzo Quesito

*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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.*

### Risposta al Terzo Quesito

Il sottoscritto CTU si è recato in più occasioni nel:

- Ufficio del Catasto per reperire anche le piantine-mappe dichiarate riguardanti i beni pignorati. (Allegato n. 12a, 12b).
- Ufficio Tecnico Comunale per reperire la documentazione richiestami e nello specifico per questo quesito le piantine-mappe riguardanti anche le indicazioni dei beni pignorati a riguardo del P. R. G. (Allegato n. 13a, 13b)
- Inoltre per avere una sicura rispondenza per quanto attualmente esiste nella realtà, nel corso dei sopralluoghi, ho eseguito le dovute e necessarie misurazioni rilevando gli ambienti di conseguenza ho eseguito i disegni delle piantine planimetriche dei due beni pignorati. (Allegato n. 14a, 14b)

A riguardo dell'appartamento, vi è da far notare che le tre versioni (Catasto, Uff. Tec. Comunale, Rilievo del Sottoscritto), come perimetro esterno, sono presso che uguali, le



uniche variazioni riguardano il piccolo terrazzino nei pressi degli ascensori che è stato modificato a veranda, e l'interno dell'appartamento che è stato variato, comunque questa parte è trattata con più accuratezza nei vari quesiti successivi.

#### **Quarto Quesito**

*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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene ( strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna, 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 comunicazioni verso l'esterno ( strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città.*

#### **Risposta al Quarto Quesito**

I beni oggetto di espropriazione immobiliare sono 2 ed ubicati nello stesso stabile situato in prossimità di Piazza Zumbini, con più precisione sulla Via Francesca e Giovanni Falcone n. 168 della città di Cosenza, ad ambedue gli immobili vi si accede dallo stesso ingresso e quindi si raggiungono con la stessa scala.

La zona, dove sono ubicati gli immobili pignorati, si trova all'interno del centro abitato di Cosenza, tale zona è ben servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie, infatti vi Troviamo: il Liceo Scientifico "G. B. Scorza", l'Istituto Tecnico Industriale "Monaco", e poco distante l'Istituto Tecnico Commerciale "Pezzullo". Di fronte ed a fianco si trovano i laboratori di analisi "Biocontrol" e "LCR di Bilotta-Perri", a poca distanza sono ubicati il Tribunale di Cosenza, la piazza Zumbini, e gli svincoli della superstrada sopraelevata mediante la quale è possibile raggiungere con grande comodità e solerzia, lo svincolo dell'autostrada A3 in direzione Ovest, ed in direzione Est la superstrada che porta in Sila in una direzione e Rende nell'altra direzione, ed ancora, nella zona esistono innumerevoli negozi ed attività commerciali di ogni genere fra le quali anche farmacie e parafarmacie, vi è da puntualizzare che nella zona si trovano due delle vie più importanti di Cosenza che sono: Viale G. Mancini e Viale F. e G. Falcone, su quest'ultima, per come già esposto, è posizionato l'ingresso dello stabile che ospita i beni interessati. Per tutto quanto adesso esposto si può tranquillamente affermare che l'hinterland in considerazione è fra quelli più serviti bene dalle infrastrutture ed inoltre è tra i più vivi ed accreditati della città.



VISTA PANORAMICA (da Google)

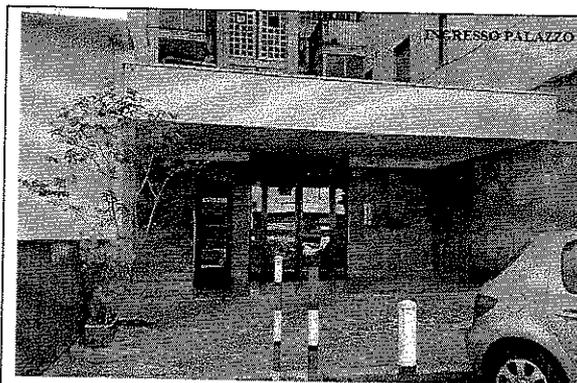


PLANIMETRIA DELLA ZONA

Il fabbricato è costruito con telai portanti in cemento armato (travi e pilastri) collegati fra loro dai solai del piano anch'essi in cemento armato, la compagnatura esterna è composta da prefabbricati in laterizio collegati con malta bastarda di adeguato spessore, le pareti divisorie interne anch'esse sono composte da prefabbricati di laterizio collegati con malta bastarda di



adeguato spessore, sulle pareti sia esterne che interne è steso l'intonaco del tipo civile a tre strati. Nell'insieme il fabbricato si presenta armonizzato con gli altri fabbricati della zona ed è in buone condizioni di manutenzione, in pianta ha la forma di una H con un corpo di fabbrica prospettante su viale G. Mancini ed una su via F. G. Falcone, questi due corpi di fabbrica sono collegati fra loro con il corpo di fabbrica che ospita la zona condominiale cioè, l'ingresso le due scale simmetriche ed opposte tra loro ed il corridoio disimpegno ove trovano posto due ascensori. In altezza il manufatto è formato da: un piano interrato, da sei piani furi terra, ed un settimo piano non edificato per tutta la superficie nel quale trovano posto una serie di locali destinati a Soffitta-magazzino.



**FOTO 1c -INGRESSO DEL PALAZZO  
POSIZIONATO A NORD**



**FOTO 2c -FACCIATA INGRESSO DEL PALAZZO  
POSIZIONATA A NORD**





FOTO 1: VISTA DEL PALAZZO DAL CORTILE DEL BRICCONTINO, CON EVIDENZIATA LA ZONA DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO FACCIATE: AD OVEST E SUD



FOTO 2: VISTA DEL PALAZZO DALLA VIA F. G. FALCONE, CON EVIDENZIATA LA ZONA DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO FACCIATE: A SUD ED EST (SPAZIO D'ISOLAMENTO)

LE FOTO ADESSO ESPOSTE RIGUARDANO IL PALAZZO INTERESSATO E SONO STATE SCATTATE TUTTE DALLA VIA FRANCESCA E GIOVANNI FALCONE

Gli immobili pignorati, per come prima individuati, sono due così composti:

- 1) Appartamento, è distinto in Catasto con Foglio n. 8, Part. 375 (ex 169) Sub 10, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, ed è posto al 2° piano e prospetta per il lato Ovest ed il lato Sud sulla via F. e G. Falcone per il lato Est su uno spazio d'isolamento del fabbricato (lastrico solare dei magazzini dello stesso piano terra), e nel lato Nord in parte con altro proprietario signor \_\_\_\_\_ ed in parte con il corridoio condominiale ove è posizionato l'ingresso.

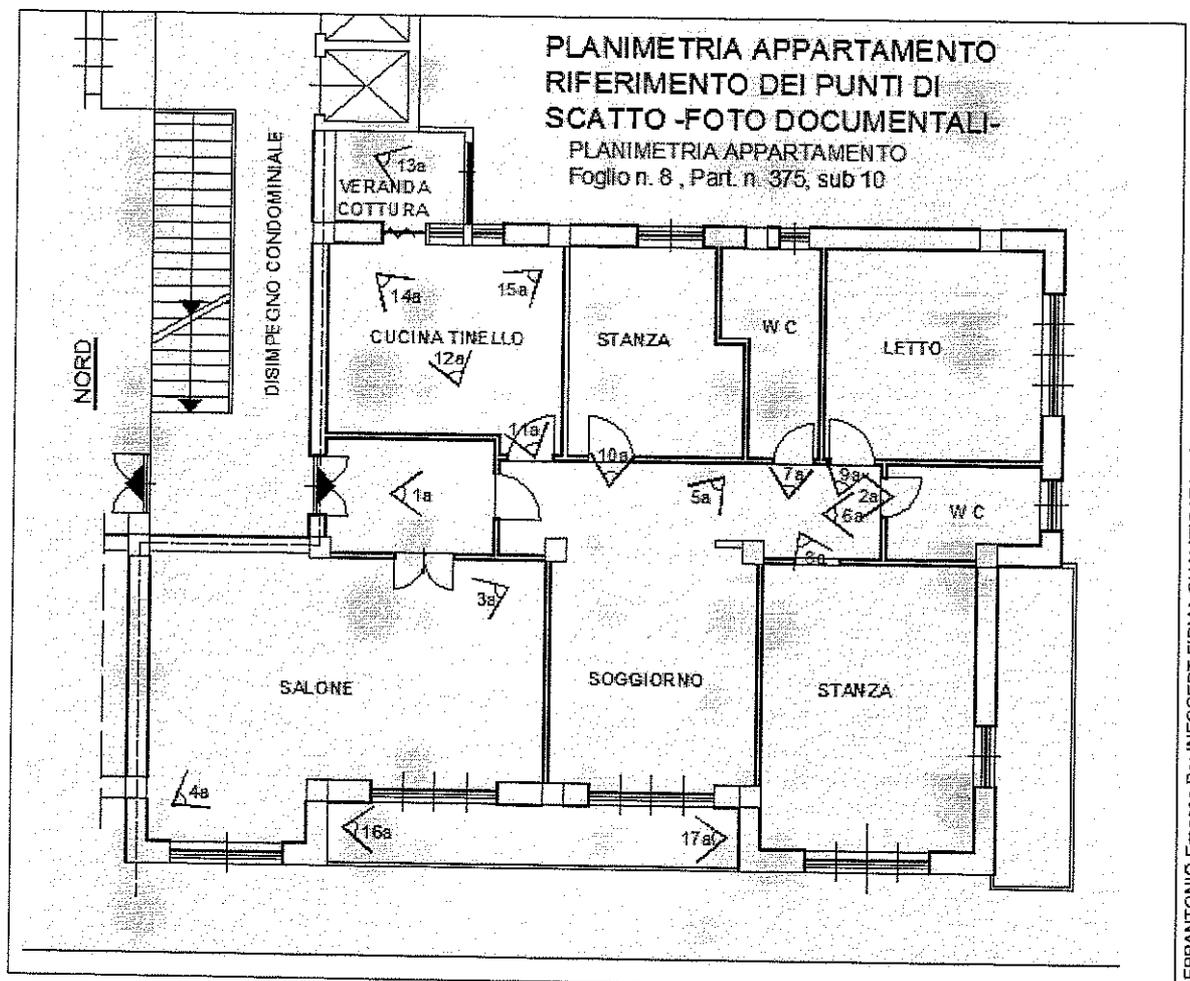
L'immobile è composto da un corridoio-disimpegno posizionato centralmente, da questo, ponendoci con le spalle all'ingresso, ove si trova un piccolo ambiente-accoglienza, troviamo a sinistra la cucina-soggiorno con annessa una veranda adibita a cottura dei cibi e lavanderia, di seguito trova posto una stanza da letto e quindi un servizio completo con vasca da bagno, ed ancora a seguire una stanza da letto, in fondo al corridoio-disimpegno, cioè opposto all'ingresso, trova posto un secondo servizio anch'esso completo di vasca da bagno, sulla destra invece trovano posto un ampio salone a seguire un soggiorno-pranzo privo di porta d'ingresso ed a seguire



ancora una ulteriore stanza adibita a salotto. Gli ambienti posizionati sulla destra del corridoio-disimpegno e quindi prospicienti sulla via F. G. Falcone son provvisti di balcone coperto. L'appartamento è munito di adeguati ed ampi infissi esterni infatti gli ambienti risultano ben illuminati ad areati, inoltre avendo l'appartamento affacci su tre lati: Est, Sud, ed Ovest, questo fa si che la ventilazione degli ambienti, soprattutto nel periodo estivo, è molto efficiente.

L'appartamento come superficie è così composto:

- **Superficie calpestabile** ..... = mq. 149,1
  - **Ingombro muri interni** ..... = mq. 4,5
  - **Superficie totale lorda con incluso**
    - l'ingombro dei muri esterni** ..... = mq. 176,0 (superfi. considerata Commerciale)
  - Superficie balcone-veranda ..... = mq. 4,5
  - Superficie balconi ..... = mq. 17,0
- Totale complessivo = mq. 197,5



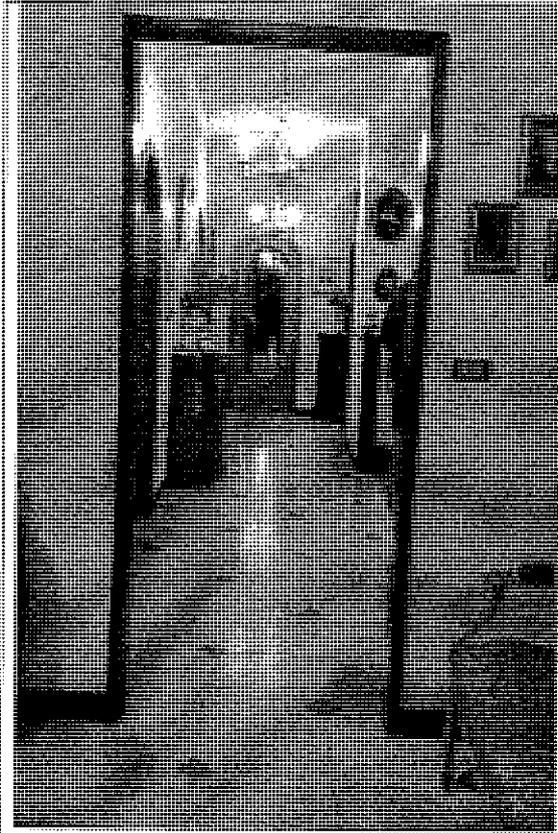


FOTO 1a INGRESSO-DINIMPEGNO

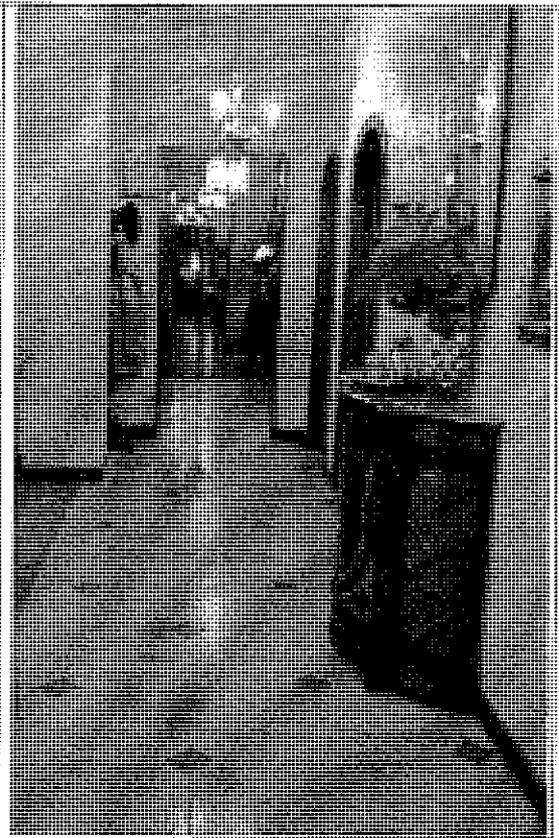


FOTO 2a INGRESSO-DINIMPEGNO



FOTO 3a -SALONE

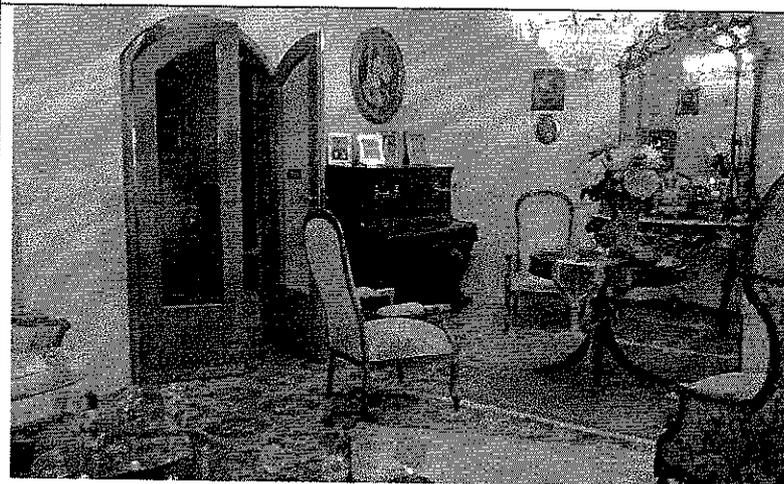


FOTO 4a - SALONE



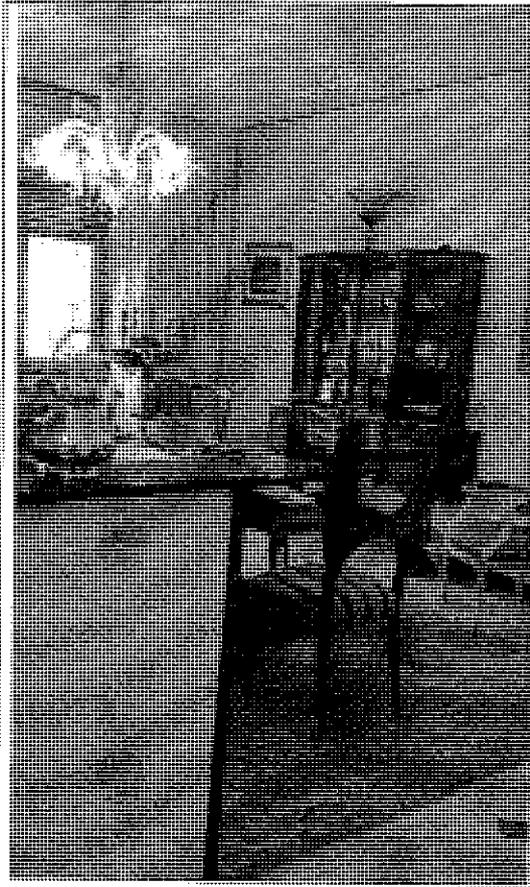


FOTO 51 - CUCINA

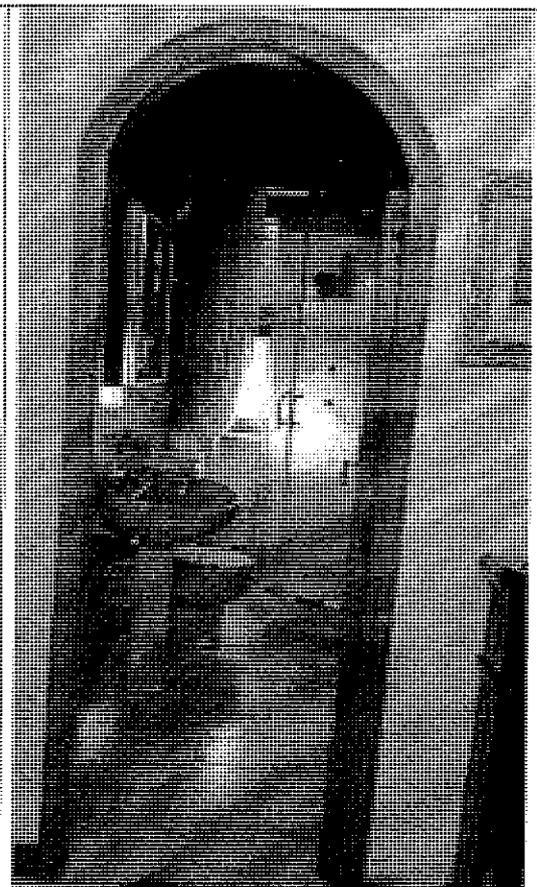


FOTO 52 - W.C.

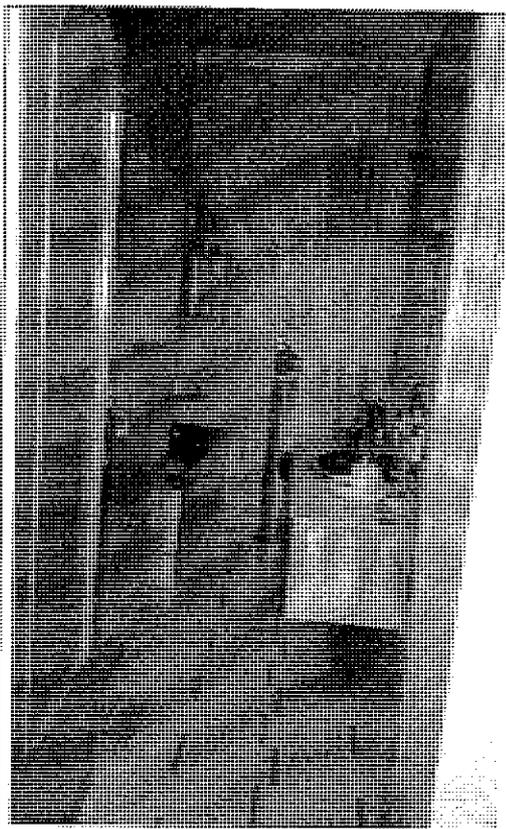


FOTO 53 - W.C.

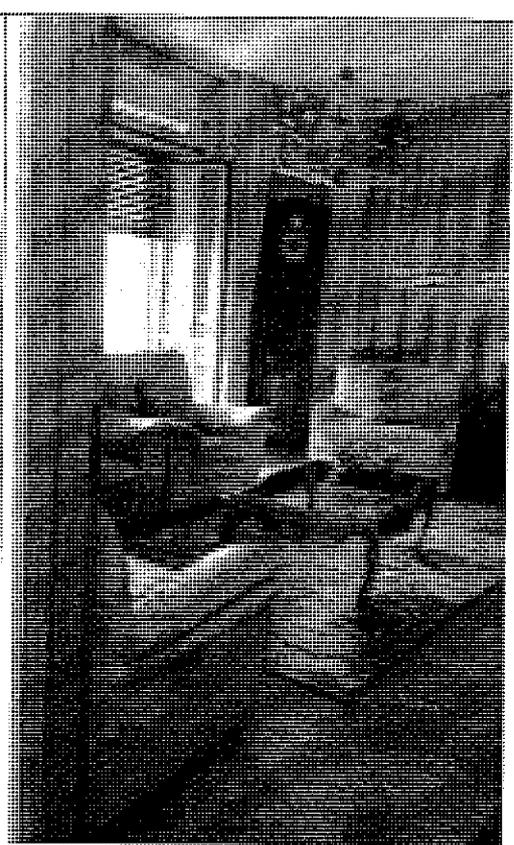


FOTO 54 - SALOTTO





FOTO 12 - STANZA DA LETTO

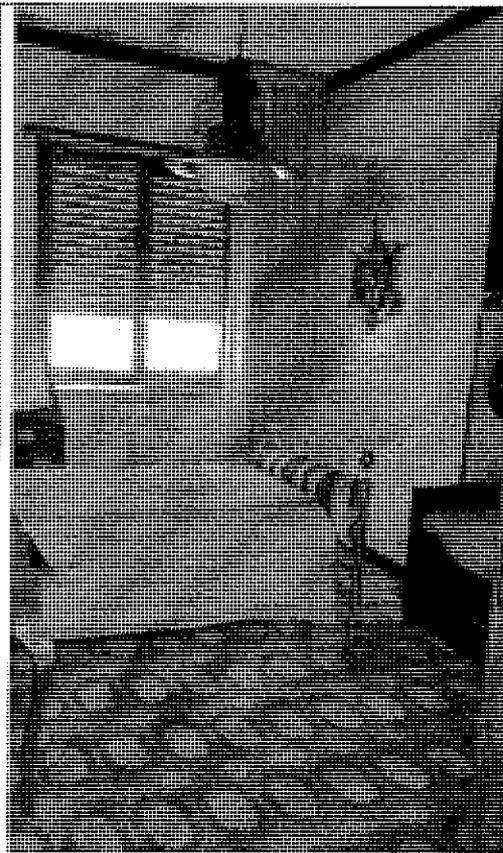


FOTO 13 - STANZA DA LETTO



FOTO 14 - CUCINA



FOTO 15 - CUCINA NELLO SFONDO LA VERANDA



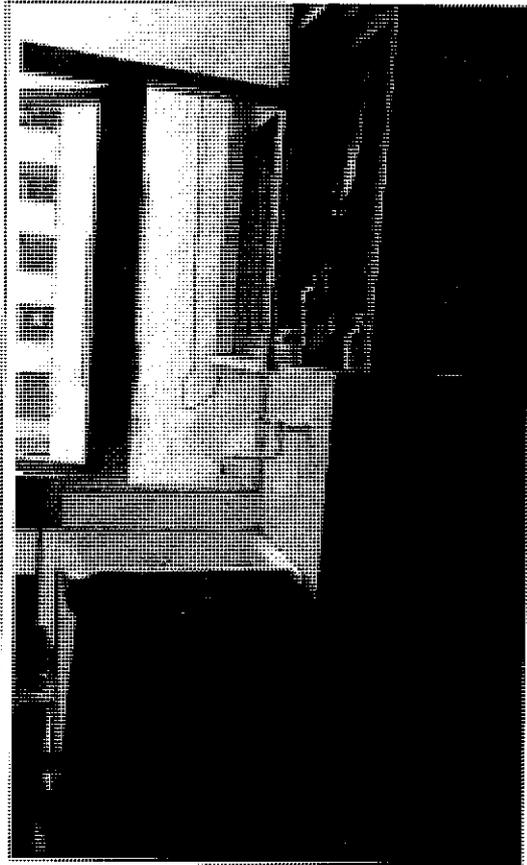


FOTO 13a - VERANDA

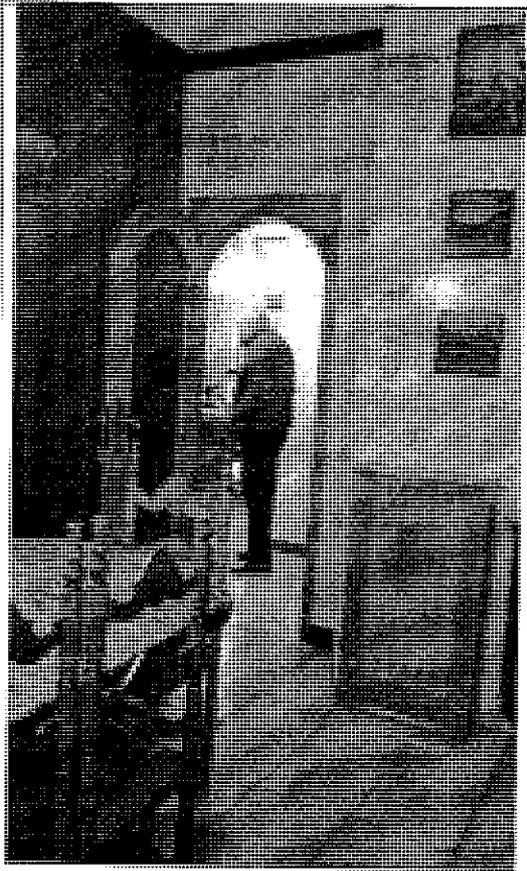


FOTO 14a - CUCINA SULLO SPONIMO IL CORRIDOIO



FOTO 15a - CUCINA

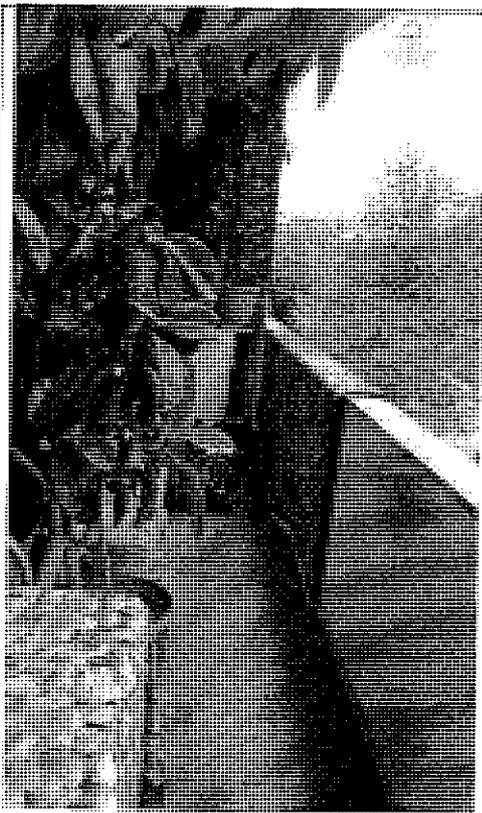


FOTO 16a - BALCONE SU VIA F. G. FALCONE

Le caratteristiche dei materiali dell'immobile appartamento sono le seguenti:

- L'appartamento è servito da ascensore condominiale;



- Gli infissi esterni sono in legno duglas provvisti di tapparelle avvolgibili anch'esse dello stesso materiale e risultano di buona fattura e manutenzione;
- Gli infissi interni sono in legno massello tinta noce di buona qualità e risultano avere una buona manutenzione;
- I pavimenti dei vari ambienti sono in maiolica di buona qualità e risultano avere una buona manutenzione;
- Le pareti dei vari ambienti sono dipinte con buon gusto ed in alcune parti arricchite con decori, le pareti che ospitano gli infissi esterni sono corredate di tende a parete, il tutto risulta avere una buona manutenzione;
- Alcune pareti della cucina sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle ed alcune parti di pareti con perlinato di legno ben armonizzato con l'arredo;
- Le pareti dei balconi sono rivestite con piastrelle tipo cotto;
- I due servizi sono completi con vasca da bagno e rivestiti a tutt'altezza con piastrelle in maiolica di buona qualità e ben armonizzate nell'insieme, si è notato che hanno una buona manutenzione;
- L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata con gas-metano sulla quale, per quanto mi ha riferito il signor [REDACTED] è stata sempre regolarmente eseguita la necessaria manutenzione periodica;
- Gli impianti idraulico e fognario sono centralizzati per come è predisposto l'intero stabile;
- L'impianto elettrico è sotto traccia e fornito di salva-vite e collegato all'impianto esterno condominiale, così pure gli impianti telefonico e TV;
- Le pareti esterne del fabbricato sono dipinte e si presentano prive di screpolature quindi in buone condizioni di manutenzione.

- 2) Magazzino-soffitta, è distinto in Catasto con Foglio n. 8, Part. 375 (ex 169), Sub 29, Categoria A/1, Classe 1, Consistenza mq. 15, ed è posto al 7°, il palazzo è fornito di ascensore perfettamente funzionante ma che non va oltre il 6° piano.

L'immobile confina per il lato Nord con altro Magazzino-soffitta di proprietà  
a Sud con altro Magazzino-soffitta di proprietà

per il lato Est con spazio libero a terrazzo non praticabile, e per il lato Ovest con disimpegno interno il quale ha l'ingresso sul corridoio condominiale del palazzo, ed è composto da un unico ambiente con soffitta a tipo mansarda con altezza m. 0,35 la parte bassa, e m. 1,90 la parte alta, vi si accede da un disimpegno interno il quale

ha l'ingresso sul corridoio condominiale del palazzo.

**La superficie del locale magazzino-soffitta è ..... = mq. 15**



PLANIMETRIA MAGAZZINO-SOFFITTA  
RIFERIMENTO DEI PUNTI DI SCATTO  
-FOTO DOCUMENTALI-

PLANIMETRIA MAGAZZINO SOFFITTA  
foglio n. 8, part. n. 375 sub 29.

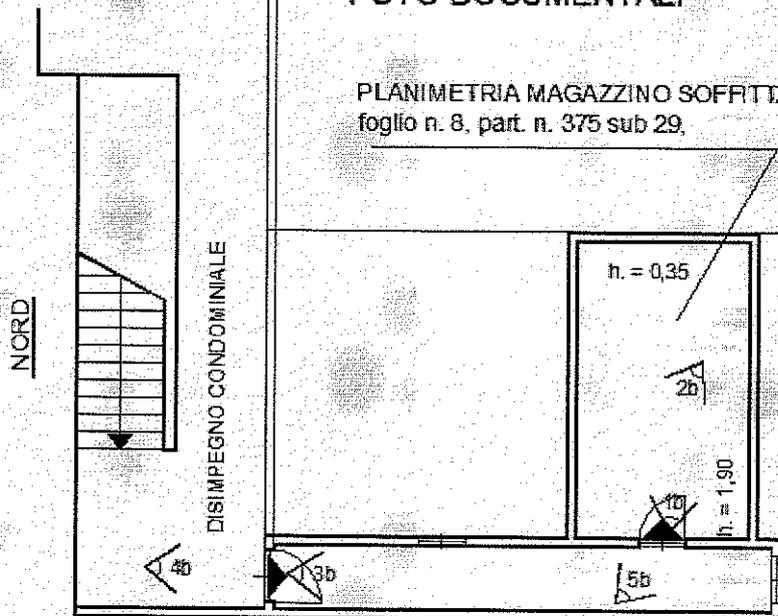


FOTO 3a -



FOTO 3b -



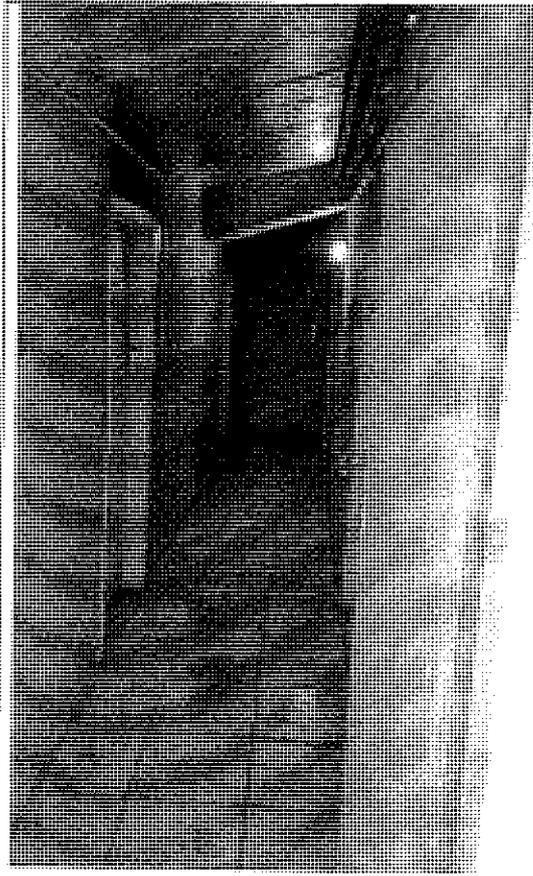


FOTO 3l -



FOTO 3r -

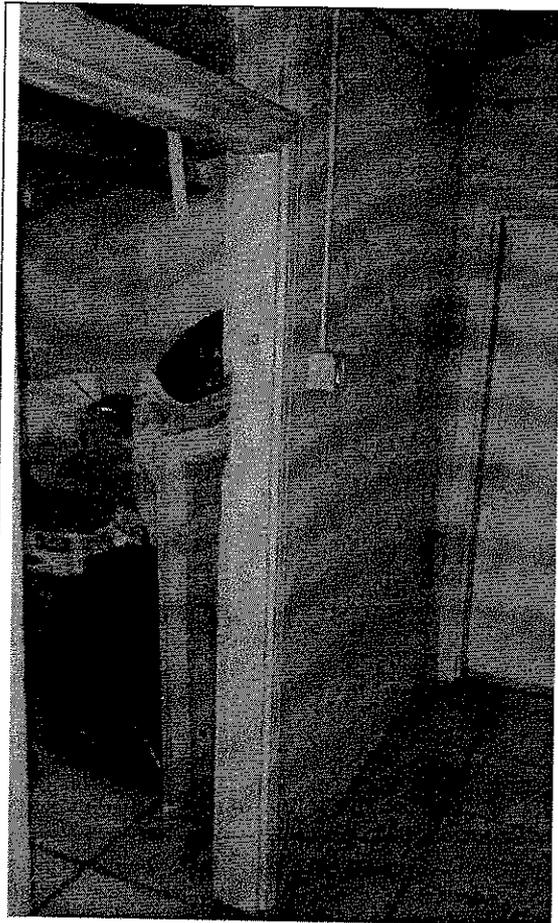


FOTO 5b -



Le caratteristiche dei materiali dell'immobile soffitta-magazzino sono le seguenti:

- L'ascensore condominiale si ferma al 6° piano per cui raggiungere il piano delle soffitte-magazzini (7°), è necessario salire a piedi una rampa di scale;
- Il locale è pavimentato con mattonelle del tipo standard uguali a quelle del corridoio e degli altri locali limitrofi;
- Il locale non è fornito di apertura-finestra verso l'esterno, e per il ricambio dell'aria è stata realizzata una apertura priva di infisso sopra il vano porta che da nel corridoio interno;
- Le pareti sono realizzate con laterizi collegati con malta del tipo bastarda;
- Le pareti sono intonacate con intonaco non ben rifinito;
- Il locale è fornito di una porta per l'ingresso del tipo tamburata leggera;
- Esiste un punto luce collegato all'impianto elettrico non sotto traccia comune per tutti i locali del piano;
- Non esiste alcun impianto idrico di conseguenza nemmeno servizi igienici;
- La copertura è a falda inclinata realizzata con pannelli prefabbricati coibentati, e l'altezza minore pulita è di cm. 35, mentre quella maggiore è di cm. 1,90.

#### Quinto Quesito

*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 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

#### Risposta al Quinto Quesito

Gli immobili pignorati così come descritti nel Quarto Quesito sono ben ed univocamente individuati e corrispondono: all'Identificazione Catastale, all'Atto di Pignoramento ed alla Trascrizione, da rilevare però che essendo variata la toponomastica comunale della zona l'esatto indirizzo, degli immobili, è via Francesca e Giovanni Falcone n. 168 anziché piazza Zumbini n. 48. Quanto adesso asserito è comprovato anche dalla documentazione rilasciatami dall'ufficio Tecnico comunale in quanto il sito di costruzione del fabbricato, nel progetto e nelle varie autorizzazioni ai fini della realizzazione del fabbricato, è indicato come "via a valle di piazza Zumbini", per cui successivamente il comune ha proceduto a dare una mirata individuazione toponomastica della zona.

L'appartamento pignorato si trova al 2° piano, interno n. 7 (per come riferitomi l'Amministratore condominiale), ed i confini sono i seguenti: per il lato



Ovest ed il lato Sud prospetta sulla via F. e G. Falcone, per il lato Est su uno spazio d'isolamento del fabbricato stesso (lastrico solare dei magazzini al piano terra), e per il lato Nord in parte con altro proprietario ) ed in parte con il corridoio condominiale ove è posizionato l'ingresso; mentre la soffitta-magazzino pignorato si trova al 7° piano ala Ovest del fabbricato, ed è il secondo sul lato sinistro dall'ingresso del corridoio condominiale interno, ed i confini sono così posti: per il lato Ovest confina con corridoio condominiale interno, per il lato Sud con altra soffitta-magazzino di proprietà , per il lato Est con spazio libero (tetto del fabbricato), per il lato Nord con altra soffitta-magazzino di proprietà

#### **Sesto Quesito**

*Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale **LIMITANDOSI** a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

#### **Risposta al Sesto Quesito**

La documentazione reperita in Catasto è conforme a quanto rilevato nella realtà dal sottoscritto con l'unica difformità, per l'appartamento, che la veranda di mq. 4,50 adiacente la cucina ed attigua all'ascensore, è indicata aperta (balcone-veranda), oggi invece risulta inglobata nell'appartamento con una vetrata con struttura mobile, ed utilizzata come angolo cottura e lavanderia.

Per tale difformità non si consiglia l'aggiornamento in catasto ed il condono edilizio in quanto la difformità riguarda una struttura asportabile ed esigua (mq. 4,50) ed i costi dell'iter burocratico e tecnico sarebbero alti.

(allegato n. 12a, n. 12b, piante catastali);

(allegato n. 13a, n. 13b, piante rilevate dal CTU):

#### **Settimo Quesito**

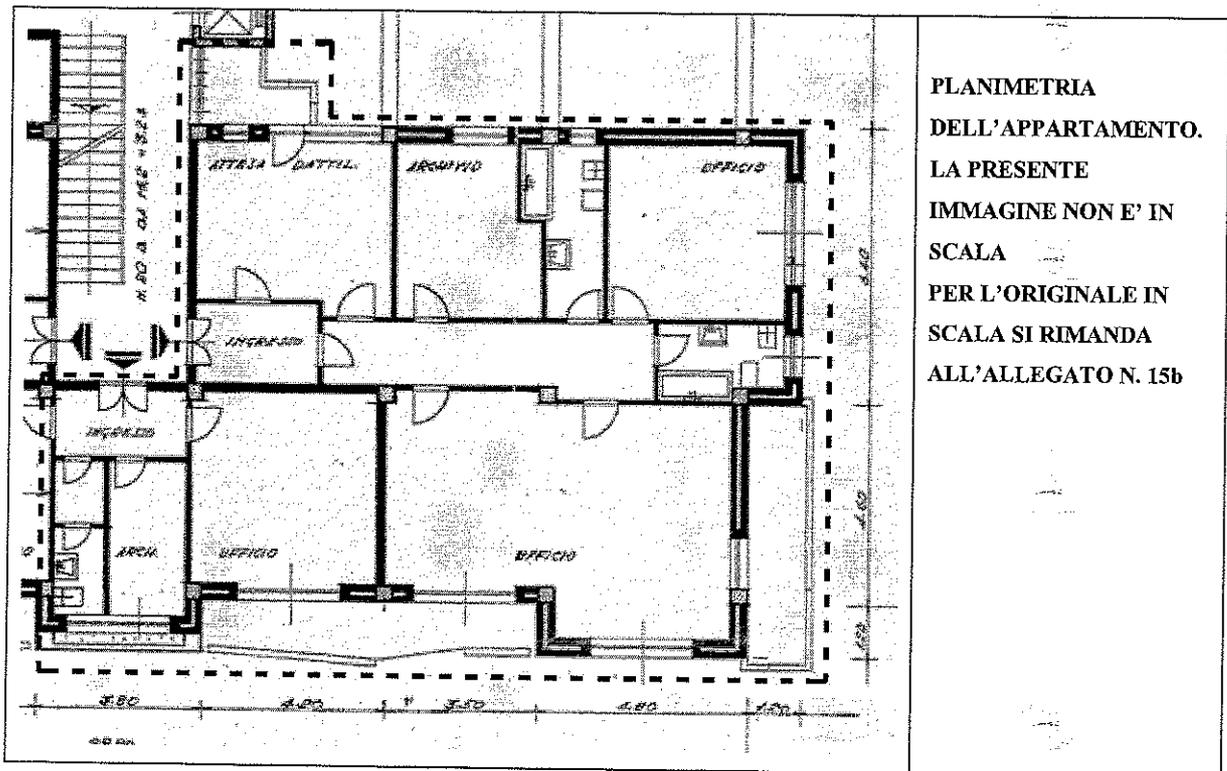
*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico Comunale;*

#### **Risposta al Settimo Quesito**

Il sottoscritto recatomi all'Uff. Tecnico Comunale ho avuto notizia dal tecnico preposto che oggi il fabbricato, di conseguenza gli immobili pignorati, a riguardo del P. R. G. adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16/09/1994 con Delibera n. 48, ed approvato dalla Giunta della Regione Calabria con Decreto n. 856 del 19/12/95, si trovano inseriti in zona omogenea -B2 Completamento, nella quale zona sono previsti immobili anche destinati ad abitazione.

Vedasi la risposta del quesito successivo (Ottavo), in quanto puntualizza e chiarisce l'iter burocratico per la realizzazione degli immobili e le adempienze da effettuare per una eventuale sanatoria urbanistica. (**Allegato n. 14**, norme tecniche del P.R.G. dal comune).





PLANIMETRIA  
DELL'APPARTAMENTO.  
LA PRESENTE  
IMMAGINE NON E' IN  
SCALA  
PER L'ORIGINALE IN  
SCALA SI RIMANDA  
ALL'ALLEGATO N. 15b

### Ottavo Quesito

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

### Risposta al Ottavo Quesito

Il fabbricato che ospita gli immobili pignorati, per come risulta dai documenti reperiti all'Ufficio Tecnico comunale di Cosenza, è stato regolarmente costruito tra la fine degli anni sessanta e l'inizio degli anni settanta del secolo passato, dall'impresa e proprietario [REDACTED] su progetto, (Allegato n. 15a Relaz. Tec. , ed Allegato 15b Pianta dal progetto della parte interessata), redatto dall'ing. [REDACTED] quale progetto prevedeva la costruzione di un fabbricato in cemento armato a sette piani fuori terra più un cantinato, con la specifica indicazione, espressa nella Relazione Tecnica che la maggior parte degli ambienti erano destinati ad ufficio, nello specifico anche tutto il secondo piano. Questa indicazione in seguito viene richiamata e sancita anche nel Certificato di Abitabilità rilasciato dal sindaco, ed in tutti gli altri documenti occorrenti alla realizzazione dell'edificio. Tale prescrizione è rimasta nel tempo tale e quale, e dalle ricerche eseguite dal sottoscritto CTU negli uffici preposti del comune di Cosenza, queste non hanno avuto alcun riscontro per cui non è stata mai variata al comune la destinazione d'uso degli ambienti, ne per l'alloggio in questione, (appartamento), ne si presuppone per nessun altra parte dello stabile.

Le condizioni urbanistiche del territorio comunale di Cosenza, dal tempo della realizzazione del fabbricato ad oggi sono cambiate, di conseguenza per come riferitomi all'ufficio tecnico comunale competente, dato che oggi l'immobile è ubicato in zona -B2 completamento del P.R.G. (per come già espresso nella Risposta del Settimo Quesito), la quale zona oggi prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale, (allegato 14), in virtù di ciò è possibile mettere in atto tale possibilità sanando la situazione con la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), la quale dovrà prevedere la redazione e presentazione di specifici elaborati da parte di un tecnico abilitato con il pagamento al Comune di due versamenti uno di €. 100,00 e l'altro di €. 516,00.

A questo punto c'è da evidenziare una seconda difformità riscontrata tra: l'elaborato progettuale (allegato n. 15b), la dichiarazione di abitabilità (allegato n. 15c), e la effettiva realizzazione allegato n. 13a), consistente realizzazione dell'appartamento più grande di quanto dichiarato in progetto a scapito dell'appartamento limitrofo, cioè negli elaborati progettuali del tempo, gli appartamenti dichiarati non superano i 4 vani più accessori, mentre l'appartamento in considerazione è dichiarato già in Catasto il 30/06/1987 di complessivi vani 7, e nella realtà il sottoscritto lo ha rilevato di 6 vani più accessori, quindi 7 vani.

Nella stessa S.C.I.A. , prima espressa, da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, per come riferitomi negli uffici comunali, possono essere inserite contemporaneamente le due difformità ed il costo dei versamenti rimane invariato però ce da aggiungere il compenso per il tecnico abilitato che dovrebbe aggirarsi intono ad €. 2.500,00 + oneri (IVA+CNPAIA) , per cui la spesa complessiva dovrebbe essere €. 100,00+ €. 516,00+ €. 2.50,00+ (€.650,00)= €. 3766,00. Per come risulta nella documentazione rilasciatami dall'Ufficio Tecnico Comunale, nello specifico, la Certificazione di Abitabilità autenticata, (Allegato n. 15c), al tempo rilasciata dal sindaco pro-tempore di Cosenza il 29/11/1971, i documenti di Approvazioni e Denunce che vi sono elencate sono i seguenti:

- Approvazione del progetto da parte del Commissario Straordinario in data 08/10/1969 su conforme parere favorevole della Commissione Edilizia espressa nella seduta del 25/07/1969;
- Sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale del 01/10/1971 comprovante la Conformità del fabbricato al progetto approvato;
- Certificato di Conformità del Genio Civile;
- Licenza D'Uso concessa dalla Prefettura in data 08/05/1971 col n. 35622;
- Nulla Osta rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco in data 15/09/1971 col n. 1481/Prev.;

Inoltre il Certificato di Abitabilità prende in considerazione e cita anche il Verbale di Ispezione eseguito dall'Ufficio Sanitario il 30/10/1971 nel quale è riportato quanto prima prescritto, cioè che gli ambienti sono destinati ad ufficio, e "che le mura sono convenientemente prosciugate e



non sussistono altre cause di insalubrità e che il fabbricato è conforme al progetto ai fini igienici, art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie 27/07/934 n. 1265”.

La documentazione in copia conforme ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale e che qui viene allegata è la seguente:

- Richiesta ai VV. del FF. da parte del Comune. (Allegato n. 15d);
- Nulla Osta del Genio Civile di CS del 11/09/1969 n. 20929. (Allegato n. 15e);
- Comunicazione di Inizio Lavori del 03/10/1969. (Allegato n. 15f);
- Comunicazione – Prevenzione Infortuni del 14/10/1969. (Allegato n. 15g);
- Denuncia alla Prefettura per Control. sui Conglomerati Cementizi Art. 4. (Allegato 15h);
- Segnalazione da parte del Comune all'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro del 14/10/1969. (Allegato n. 15i);
- Attestato di Conformità del Genio Civile di CS del 10/03/71. (Allegato n. 15l).

#### **Nono Quesito**

*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;*

#### **Risposta al Nono Quesito**

I beni pignorati sono due ma non si consiglia la vendita separata in quanto si possono definire complementari perché uno è un appartamento e l'altro una soffitta-deposito di modeste dimensioni ubicati nello stesso stabile e si raggiungono con la stessa scala, e c'è da puntualizzare che la soffitta-deposito può essere molto utile per chi abita in città, di conseguenza per la vendita si consiglia l'abbinamento dei due immobili.

#### **Decimo Quesito**

*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 alla 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'articolo 557 cod. proc. civ. dell'articolo 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;*

#### **Risposta al Decimo Quesito**



Gli immobili pignorati sono due di proprietà esclusiva della "società in Accomandita [REDACTED]." per il diritto proprietà per la quota di 1/1, e non si prevedono lotti.

#### **Undicesimo Quesito**

*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. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

#### **Risposta all'Undicesimo Quesito**

Dai sopralluoghi effettuati ho constatato e tali constatazioni sono state anche affermate dal signor [REDACTED], che gli immobili oggetto di esecuzione espropriativa, sono occupati come abitazione dallo stesso signor [REDACTED], dalla moglie signora [REDACTED], che è l'intestataria della società [REDACTED], e dal [REDACTED] signor [REDACTED] senza una fissa o continua dimora i quali, rispettivamente per come sono sopra elencati risiedono: il primo ([REDACTED] a [REDACTED] (Allegato n. 16a), il secondo ([REDACTED]) a [REDACTED] (Allegato n. 16b), il terzo [REDACTED] a [REDACTED] (Allegato n. 16c). Nel corso dei sopralluoghi, ho chiesto al signor [REDACTED] il quale è stato l'unico sempre presente durante i sopralluoghi, se l'occupazione dei beni, da parte dei tre soggetti adesso espressi, avviene per effetto di contratto d'affitto, o di comodato d'uso, oppure di altra forma come accordi tra privati, e mi ha risposto che non era al corrente della cosa, per cui si sarebbe informato presso il suo commercialista e quindi mi avrebbe messo al corrente, ma ancora a tutto oggi non mi è pervenuta alcuna notizia a riguardo.

#### **Dodicesimo Quesito**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal l'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

#### **Risposta all'Undicesimo Quesito.**

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano occupati senza alcun tipo

di contratto da [REDACTED] dalla moglie [REDACTED], e dal [REDACTED], i quali sono residenti in altre sedi.

#### **Tredicesimo Quesito**



*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 di servitù) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;*

#### **Risposta al Tredicesimo Quesito**

Gli immobili oggetto di esecuzione espropriativa, dalle ricerche ed informazioni ricevute nei vari uffici risultano non soggetti ad alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera o di inalienabilità o di indivisibilità, ed ancora, sui beni non esistono diritti demaniali o di usi civici. Però c'è da affermare che sui beni in oggetto esiste una situazione debitoria per oneri non pagati di natura condominiale in quanto la \_\_\_\_\_ non ha mai versato le quote dovute, questo risulta dalla documentazione fornitami dall'amministratore del condominio \_\_\_\_\_ il quale interpellato più volte dal sottoscritto e con il quale sono riuscito ad avere un sopralluogo-incontro presso gli immobili in considerazione ed in seguito a ciò mi ha trasmesso via pec un prospetto riportante la distinta completa dell'ammontare del debito dovuto a tutto il 13/06/2016, e che qui si allega con la sigla (Allegato n. 17). Con lo stesso \_\_\_\_\_ a mezzo telefono ho fissato ed avuto un secondo incontro avvenuto il 28/06/2016 alla ore 17,30 presso il suo studio sito in Cosenza via \_\_\_\_\_ nel corso del quale mi ha trasferito altre notizie e fornito i relativi verbali condominiali che comprovano le somme riportate nel prospetto sopra richiamato, tali verbali non vengono qui allegati e comunque son nel mio archivio ed a disposizione qualora fosse necessario, ed inoltre verbalmente mi ha riferito che a quella data ancora non è stata avviata alcuna attività giudiziaria a riguardo, per cui il debito a tale data è dormiente. Si comunica comunque che le somme debitorie resteranno a carico dell'acquirente se nel decreto di trasferimento del bene verranno inserite altresì le situazioni debitorie delle unità immobiliari.

#### **Quattordicesimo Quesito**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazioni delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento*

*In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15 % del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*Nello specifico l'esperto considererà come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi 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).*

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:

### **Risposta al Quattordicesimo Quesito**

#### Richiamo caratteristiche generali

I beni oggetto della presente perizia sono intestati alla "società in [REDACTED] [REDACTED]" e sono inseriti in un palazzo ubicato nelle immediate vicinanze di Piazza Zumbini della città di Cosenza, tale zona è centrale ed il fabbricato che li contiene è stato realizzato con struttura in cemento armato tra la fine degli anni cinquanta ed i primi degli anni sessanta del secolo scorso.

Al fine della determinazione del valore di mercato è necessario avere un quadro generale completo dei beni oggetto di stima, ed è bene che questi vengano intercalati e rapportati nel territorio di appartenenza che fin qui è stato già ampiamente affrontato ed approfondito e qui di seguito richiamato, determinando quindi degli indicatori di merito, che sono:

- Immobili ubicati nelle immediate vicinanze di piazza Zumbini che si trova nel centro della città di Cosenza, per come già espresso, nella zona esistono: diversi tipi di scuole, varie attività commerciali fra cui anche supermercati, filiali di banche, snodi stradali di importanti vie di comunicazioni, strutture per analisi cliniche, strutture religiose, ed a pochissima distanza si trova la sede del Tribunale di Cosenza, ecc.
- Immobili ottimamente esposti al soleggiamento, soprattutto l'immobile appartamento;
- Immobili serviti da tutte le infrastrutture primarie.
- Gli ambienti interni degli immobili sono ben disimpegnati, e per quanto riguarda l'appartamento ottimamente rifinito in ogni sua parte;
- Il fabbricato, che ospita gl'immobili pignorati, per come già esposto in precedenza, è stato regolarmente costruito presentando agli uffici preposti la necessaria documentazione, ed ottenendo tutti i relativi permessi, pur essendoci la necessità di effettuare in sanatoria una SCIA urbanistica;
- Dai sopralluoghi effettuati è risultato che gl'immobili soprattutto l'appartamento è ben curato e la manutenzione è assidua;

In base a quanto fin ora esposto riferito alle qualità specifiche degl'immobili trattati, considerata l'ubicazione ed il contesto molto favorevole, considerata la tipologia costruttiva che è recente ed inoltre lo stato di manutenzione dei beni, si può affermare che gl'immobili in oggetto hanno un'appetibile sul mercato immobiliare abbastanza buono.

#### Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile - fabbricato esistono in letteratura diversi metodi.



Uno dei più utilizzati è la stima sintetica per confronto con l'interazione degli indicatori di merito.

Seguendo il metodo di stima adesso espresso il più probabile valore di mercato di un immobile - fabbricato si determina mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona e con l'interazione anche degli indicatori di merito.

Oltre a quanto adesso esposto, si è fatto riferimento anche alla conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona avvalendomi delle notizie ed informazioni di colleghi che operano nella zona, rapportando tali notizie anche alle informazioni ricevute da agenzie e soprattutto da persone che hanno un ruolo attivo di mediazione sulle compravendite di immobili nella zona. Inoltre si sono presi come riferimento anche i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agencia del territorio.

Per tutto quanto adesso esposto, si è giunti, a riguardo del valore di mercato, alla seguente determinazione:

#### **CALCOLO DEL VALORE DEI BENI SOTTOPOSTI AD ESPROPRIO**

“A riguardo della valutazione di stima si precisa che le superfici e quindi i valori della veranda e dei due balconi dell'immobile appartamento, si intende usarli come accrescitivo del valore dell'immobile stesso per cui non vengono computati specificatamente come valore a se stante.”

- Per tutto quanto fin qui esposto, a riguardo del valore di mercato si è giunti alla seguente determinazione:

Per i beni in esame si ritiene valido distinguere due tipologie di immobili che sono:

- Tipologia (A) = Fabbricato ubicato nella città di Cosenza:

Appartamento: -foglio 8, part. n. 375, sub 10, cat. A/2, Classe 2, vani 7,  
-con superf. commerciale di mq. 176;

- Tipologia (B) = Fabbricato ubicato nella città di Cosenza:

Soffitta-Magazzino: - foglio 8, part. n. 375, sub. 29, cat. C/1, classe 1,  
-con superf. commerciale di mq. 15.

Dall'indagine di mercato e dall'analisi svolta nel circondario di appartenenza, i prezzi unitari per i beni oggetto di stima, e sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra:

- Tipologia (A) - € 1250,00/mq. a 1550,00 / mq. -per superficie lorda di locale appartamento, (si rammenda, per come espresso prima, che



tale valore ingloba anche l'accrescitivo della veranda mq. 4,5 e dei due balconi mq. 17.

- Tipologia (B) - € 300,00/mq. a € 500,00/mq. per la superficie lorda di Locale magazzino-soffitta.

Rapportando i parametri delle tipologie adesso espresse ai beni oggetto di stima, e facendo le medie delle oscillazioni, il sottoscritto ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari:

Valore unitario di mercato del bene:

-Tipologia (A). - € 1400,00/mq. - per il locale Appartamento.  
(diconsi € Millequattrocento,00/mq.)

-Tipologia (B). -€ 400,00/mq. - per il locale Magazzino-Soffitta.  
(diconsi € Quattrocento,00/mq.)

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie si può

determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno:

Tipologia (A) -Superficie Appartamento.

$$= \text{mq. } 176 \times \text{€ } 1400,00 = \text{€ } 246.400,00.$$

(Diconsi € Duecentoquarantaseimilaequattrocento,00)

Tipologia (B) -Superficie Magazzino-Soffitta.

$$= \text{mq } 15 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } 6.000,00$$

(Diconsi € Seimila,00)

Di conseguenza sommando i valori ottenuti si ha il valore complessivo dei beni stimati che ammonta ad:

**TOTALE COMPLESSIVO € 252.400,00**

(diconsi € Duecentocinquantaduemilaequattrocento,00).

A QUESTO PUNTO SI ASSOLVE ALLA RICHIESTA ESPRESSA NEL QUATTORDICESIMO QUESITO A RIGUARDO DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.

1) Adeguamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

VALORE STIMATO € 15% di € 252.400,00 = ..... € 37.860,00.



2) Adeguamento per la regolarizzazione tramite una SCIA all'Ufficio Tecnico del comune di Cosenza per irregolarità urbanistiche, da ciò i relativi importi preventivati sono:

€. 100,00 + €. 516,00 = €. 616,00 per versamenti al Comune

€. 2.500,00 (comp. Tecnico per redaz S.C.I.A.) + €. 650,00 (oneri)

€. 100,00 + €. 516,00 + €. 2.500,00 + (€. 650,00) = ..... €. **3.766,00**.

3) Adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione:

I beni pignorati e disposti alla vendita, dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, sono risultati in buono stato di manutenzione per cui non necessitano di particolari lavori di manutenzione, comunque essendo dei beni arredati e saltuariamente abitati al momento dello sgombero dei mobili e di quant'altro che non rientra nell'esproprio i beni sicuramente necessiteranno di lavori di ripristino e manutenzione ordinaria che la si quantifica

a corpo con tutto incluso in ..... €. **10.000,00**

4) Adeguamento per lo stato di possesso:

Attualmente gli immobili sono posseduti "sine titula", da alcun soggetto, se dovesse rendersi necessaria un'azione giudiziaria di rilascio degli immobili si computerà una spesa che da informazioni assunte si aggira su ..... €. **3.000,00**

5) Adeguamento per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute:

Dalle ricerche è emerso che sui beni oggetto di pignoramento ed esproprio incombe una somma deficitaria come spese insolute di condominio pari ad ..... €. **11.777,86**

TOTALE ADEGUAMENTI

€. **66.403,86**

Da tutto quanto fin qui esposto il sottoscritto C.T.U. indica come importo da porre per la vendita degli immobili il **valore di stima detratto dal valore degli adeguamenti** che è così composto:

€. 252.400,00 - €. 66.403,86 = €. 185.996,14

**(Diconsi €. Centottantacinquemilanovecentonovantasei,86)**

#### NOTA DI RILIEVO

Si porta a conoscenza che, dalle informazioni ricevute dal Dott. [REDACTED] Amministratore del condominio, in cui fanno parte gli immobili oggetto di esproprio, nel palazzo esiste anche un appartamento, oggi vuoto, ma un tempo occupato dal portiere dello stabile e tale



appartamento individuato in Catasto con foglio n. 8, part. n. 375, sub 3, categoria A4, vani 4, rendita €. 185,92, è quota parte di tutti i condomini. Il sottoscritto a riguardo non è andato oltre perché si presume, immobile non coinvolto nel Atto di Pignoramento.

A tale punto si documentano i verbali di sopralluogo effettuati dal sottoscritto negli immobili oggetto di espropriazione immobiliare.

**Allegato N. 18a, 1° verbale di sopralluogo;**

**Allegato N. 18b, 2° verbale di sopralluogo;**

**Allegato N. 18c, 3° verbale di sopralluogo;**

### **Quindicesimo Quesito**

*Riporti in apposito "foglio riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, : - descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo; - 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.*

*Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.*

### **FOGLIO RIASSUNTIVO**

Il foglio riassuntivo richiesto è a parte ed anche allegato alla presente perizia come:

**Allegato n. 19**

### **CONCLUSIONI**

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare a cui la presente perizia si riferisce sono:

- **Appartamento** ubicato in un condominio in zona centrale della città di Cosenza con ingresso su via F. e G. Falcone n. 168, piano 2°, interno 7, di commerciali mq. 176, individuato in catasto con Foglio n. 8, Part. n. 375, sub 10, Categ. A/2, Classe 2, Vani 7. L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione, le rifiniture sono del tipo medio-buone, è ben esposto ai raggi del sole, ed avendo tre pareti esterne aggettanti sulla via prima espressa è anche ottimamente areato ;
- **Magazzino-soffitta** ubicato in un condominio in zona centrale della città di Cosenza con ingresso su via F. e G. Falcone n. 168 piano 7°, di mq. 15, individuato in catasto con Foglio n. 8, Part. n. 375, sub 29, Categoria C/1, Classe 1.

Per accedere al locale è necessario salire l'ultima rampa di scale a piedi, le rifiniture sono del tipo medio-standard;



ambidue di proprietà della “ [REDACTED] ”

, la quale società nei vari atti vanta il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Si fa presente che abbinato ai beni pignorati vi è un appartamento di 4 vani, ubicato al piano terra, a fianco alla vetrata d'ingresso, una volta occupato dal portiere dello stabile e che la società proprietaria dei beni pignorati è quota parte.

Il valore complessivo dell'unico lotto previsto è di €. **252.400,00** da sottrarre gli adeguamenti pari ad €. **66.403,86**, per cui si ha:

il valore a base d'asta = €. **209.392,39**

**(Diconsi €. Duecentonovemilatrecentonovantadue,39)**

Qui di seguito si evidenzio le **problematiche** emerse durante la valutazione e l'analisi dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, questi si possono riassumere nei seguenti punti:

- A) Lo stabile di conseguenza anche gli immobili in esso ubicati sono regolarmente costruiti, ma esistono due irregolarità a riguardo dell'appartamento, esse sono: la non corrispondenza dell'immobile come destinazione d'uso in quanto nella Licenza Edilizia e quindi al Comune, è indicato come Ufficio, mentre in Catasto, nell'Atto notarile e nella effettiva realtà è appartamento per abitazione. Rimanendo nello stesso campo, altra problematica emersa è la non corrispondenza tra la piantina grafica del progetto approvato e la effettiva realtà che comunque corrisponde con quanto dichiarato in Catasto e nell'Atto notarile, questa anomalia consiste nell'aver ampliato l'immobile a scapito di altra unità immobiliare limitrofa, sanatoria con una SCIA.
- B) Presso l'appartamento non è residente in pianta stabile nessuno pur essendo utilizzato come abitazione, il sottoscritto C.T.U. nel corso dei sopralluoghi ho richiesto a [REDACTED] marito di [REDACTED] intestataria della “ [REDACTED] ”, di fornirmi l'eventuale contratto di affitto o di altro documento per il quale è occupato, ma a tutt'oggi non mi è pervenuto nulla.
- C) La “ società in [REDACTED] ” non ha mai corrisposto le dovute quote di condominio per cui risulta debitoria delle stesse spese condominiali.
- D) Ai fini della stesura della presente perizia è stato necessario chiedere n. 3 proroghe in quanto ci sono stati continui problemi in parte dovuti agli occupanti gli immobili, in parte agli ostacoli incontrati nei vari uffici, ed in ultimo incomprensioni con l'amministratore condominiale, queste comunque sono state regolarmente trasmesse al Tribunale tramite il percorso telematico.

Della presente perizia fa parte integrante l'elaborato “ **ALLEGATI** ”.

Tanto valuta e riferisce il sottoscritto C. T. U. e si firma.



S. Martino di F. 12/07/2016

Il C. T. U.  
Arch. Giuseppantonio Tocci

