



**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

Esecuzione Immobiliare n. 25/ 2019

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

contro



**Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Giusi IANNI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: arch. INES VUOZZO

## INDICE

• PREMESSA .....	pag. 04
• SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	pag. 08
• RISPOSTA AI QUESITI	
◦ Quesito n.1.....	pag. 09
◦ Quesito n.2.....	pag. 10
◦ Quesito n.3.....	pag. 11
◦ Quesito n.4.....	pag. 12
◦ Quesito n.5.....	pag. 22
◦ Quesito n.6.....	pag. 23
◦ Quesito n.7.....	pag. 23
◦ Quesito n.8.....	pag. 25
◦ Quesito n.9.....	pag. 26
◦ Quesito n.10.....	pag. 27
◦ Quesito n.11.....	pag. 27
◦ Quesito n.12.....	pag. 28
◦ Quesito n.13.....	pag. 28
◦ Quesito n.13bis.....	pag. 28
◦ Quesito n.14.....	pag. 29
◦ Quesito n.15.....	pag. 36
• CONCLUSIONI .....	pag. 39

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

## ALLEGATI

*Allegato n.1: Comunicazione di primo sopralluogo e Ricevute di invio alle parti*

*Allegato n.2: Verbale di sopralluogo del 16/07/2019*

*Allegato n.3 : Richiesta Accesso agli atti*

*Allegato n.4: Trasmissione Verbale di sopralluogo e Ricevute di invio alle parti*

*Allegato n.5: Visura storica dell'immobile identificato con la part. 256 sub 29*

*Allegato n.6: Visura storica dell'immobile identificato con la part. 256 sub 30*

*Allegato n.7: Documentazione Ipotecaria*

*Allegato n.8: Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*

*Allegato n.9: Estratto di Mappa Catastale*

*Allegato n.10: Elaborato planimetrico del fabbricato*

*Allegato n.11: Elenco Immobili*

*Allegato n.12: Planimetria Catastale dell'immobile identificato con la part. 256 sub 29*

*Allegato n.13: Planimetria Catastale dell'immobile identificato con la part. 256 sub 30*

*Allegato n.14: Certificato di Destinazione Urbanistica*

*Allegato n.15: Rilievo- Pianta Stato Attuale Part. n.256 sub29*

*Allegato n.16: Rilievo- Pianta Stato Attuale Part. n.256 sub30*

*Allegato n.17: Comunicazione Amministratore pro Tempore*

*Allegato n.18: Permesso di Costruire n. 3/B del 21/04/2005*

*Allegato n.19: Permesso di attività edilizia n.49 del 10/06/2008*

*Allegato n.20: Dichiarazione di Inizio Attività N. 245 del 25/05/2009*

*Allegato n.21: Certificato di Agibilità Parziale del 27/10/2008*

*Allegato n.22: Certificato di Agibilità Parziale del 30/06/2009*

*Allegato n.23: Richiesta sussistenza contratti di locazione*

*Allegato n.24: Attestazione Agenzia delle Entrate*

*Allegato n.25: Repertorio Fotografico*

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

## PREMESSA

La sottoscritta arch. Ines Vuozzo, con studio in Castrolibero (Cs), in via Leonardo da Vinci n.37/C, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio in data 06/06/2019 per la causa in epigrafe, ha accettato l'incarico affidatole dal Tribunale di Cosenza -Ufficio Esecuzioni Immobiliari- e ne ha prestato il giuramento di rito dinanzi al cancelliere in data 19/06/2019;

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai seguenti quesiti formulati dall'esimio Giudice dott.ssa Giusi Ianni in occasione del giuramento:

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

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

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

- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) 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 ;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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 art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47.  
In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione e procedendo inoltre, (solo previa

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

- autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
  - 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
  - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  - 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 13bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

- 15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota*, la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

Il Giudice dell'Esecuzione, ha disposto che il C.T.U. provveda:

- ad inviare telematicamente il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo almeno 45 gg prima dell'udienza fissata per il 5 Novembre 2019;
- ad inviarne copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, al momento del deposito a mezzo posta o posta elettronica, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza, per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato;
- in caso di osservazioni delle parti all'elaborato peritale il CTU è tenuto a depositare nota di chiarimento entro cinque giorni prima dell'udienza, in alternativa è tenuto a depositare nota in cui si informa di non aver ricevuto alcuna osservazione.

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### ELENCO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data 06/06/2019 il G. E. ha nominato la sottoscritta come Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa in epigrafe in sostituzione al C.T.U. precedentemente designato.
- In data 19/06/2019 la sottoscritta ha accettato l'incarico presso l'ufficio di cancelleria alla presenza del Cancelliere.
- In data 07/07/2019, a seguito di comunicazione effettuata tramite posta elettronica certificata, è stato predisposto un sopralluogo per la data 16/07/2019
- In data 16/07/2019 alle ore 9:00 si è tenuto il primo sopralluogo presso il fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati, al fine di descriverne dettagliatamente le unità immobiliari e la zona urbana entro la quale gli stessi ricadono.

La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali richiedendo, presso l'Ufficio relazioni con il pubblico del comune di Cosenza, la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico (Allegato n.3: Richiesta accesso agli atti).

L'accesso al bene pignorato è stato effettuato in data 16/07/2019, così come comunicato alle parti. (Allegato n.1: Comunicazione di primo sopralluogo) (Allegato n.2: Verbale di sopralluogo del 16/07/2019)

Il verbale redatto durante il sopralluogo è stato inviato alle parti in data 28/08/2019 (Allegato n.4: Trasmissione Verbale di sopralluogo e Ricevute di invio alle parti)

Dopo aver effettuato il succitato sopralluogo e gli opportuni accertamenti e misurazioni, aver preso visione dei documenti depositati nel fascicolo giudiziario telematico, aver adempiuto a richiedere i documenti afferenti gli immobili presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, dove si trovano i beni pignorati, ed aver ritirato ogni documentazione utile e necessaria all'espletamento dell'incarico si espone quanto segue.

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it



## RISPOSTA AI QUESITI

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza 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.

Tra gli atti depositati dalle parti nel fascicolo telematico del procedimento è presente la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 2° Comma C.P.C.), prodotta dal Notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici, notaio in Termini Imerese, relativamente ai seguenti cespiti:

- o Locale ad uso commerciale contraddistinto catastalmente al Foglio di Mappa Catastale n.18 del Comune di Cosenza con la p.lla n.256 sub 29
- o Locale ad uso commerciale contraddistinto catastalmente al Foglio di Mappa Catastale n.18 del Comune di Cosenza con la p.lla n.256 sub 30

Entrambe le due unità immobiliari sono state acquistate dalla società debitrice [REDAZIONE] con il medesimo ad atto di compravendita stipulato in data 31/03/2009 Rep. n. 31232, tramite rogito del notaio Dott. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza, trascritto in data 10/04/2009 al NN. 9995/7013

Gli atti succitati garantiscono che il diritto di spettanza delle esegutate ed il diritto oggetto di pignoramento corrispondono poiché trattasi di diritto di proprietà esclusiva. La documentazione in atti risulta essere completa ed i diritti di spettanza dell'esecutata coincidono con i diritti del pignoramento.

Ad ulteriore garanzia di quanto riportato nel certificato notarile si allegano le visure storiche per immobile richieste in data 28/08/2019 e le ispezioni ipotecarie richieste in data 05/07/2019 da cui risultano le formalità richiamate nella certificazione notarile. (Allegato n.5: Visura Storica dell'immobile identificato con la part. 256 sub29) - (Allegato n.6: Visura Storica dell'immobile identificato con la part. 256 sub30) - (Allegato n.7: Documentazione ipotecaria)

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)*

Dalla Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 2° Comma C.P.C.), prodotta dal Notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici, notaio in Termini Imerese, presente in atti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** per atto di mutuo condizionato del 17/01/2006 Rep.23640 a rogito del notaio Luigi De Santis di Cosenza, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 19/01/2006 ai nn. 2265/273, in favore della Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova, contro la società [REDACTED] per la complessiva somma di € 7'000'000,00 (settemilioni virgola zero zero), sorte capitale pari a € 3'500'000,00 (tremilionicinquecento virgola zero zero), gravante sugli immobili identificati catastalmente al foglio n. 18 con le particelle n. 105 sub 3, n.107 sub 5, n.170 sub 6, n.171 sub 6-7, n.172 sub 7, n.192, n.226, n.231.

L'ipoteca contratta è stata successivamente oggetto di erogazione parziale della somma mutuata, di riduzione e di frazionamento di quote, in particolare, in data 15/10/2008, ai NN.41007/4330 l'ipoteca è stata frazionata in quote e trasferita sugli immobili censiti al foglio 18 con le particelle n.256 sub 28-34-63-68-11-70-37-64-39-45-71-47-74-49-52-53-73-50-54-84, nonché sugli immobili oggetto della procedura, ovvero sugli immobili censiti al foglio 18 con le particelle n.256 sub 29 e sub 30, per una quota capitale complessiva di € 1'300'000,00 (unmilionetrecentomila virgola zero zero), sorte capitale pari a € 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero).

Negli anni successivi al frazionamento in quote sono state emesse ulteriori erogazioni parziali della somma mutuata da parte dell'istituto Bancario e sono stati stipulati atti di restrizione di beni e atti di estinzione parziale dell'obbligazione con conseguente cancellazione parziale su alcuni immobili estranei alla procedura in esame.

Per un maggiore dettaglio in merito alla successione cronologica ed alla univoca identificazione delle annotazioni gravanti sull'ipoteca contratta per atto di mutuo condizionato del 17/01/2006 Rep.23640, si rimanda alla Certificazione Notarile del Notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici, al Capo C punto 1. (Allegato n.8: Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)

- **Ipoteca Volontaria** per atto di mutuo del 07/08/2015 Rep.44693 a rogito del notaio Luigi De Santis di Cosenza, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 11/08/2015 ai nn. 18630/1946, in favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A con sede in Roma contro la società [REDACTED] per la complessiva somma di € 140'000,00 (centoquarantamila virgola zero zero), sorte capitale pari a € 70.000,00 (settantamila

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

virgola zero zero), gravante sui cespiti oggetto di procedura ovvero sulle particelle n. 256 sub 29 e n.256 sub 30, nonché su ulteriori due cespiti indicati catastalmente al foglio n.18 con le particelle n. 256 sub 99 e n.256 sub 100.

- **Ipoteca Volontaria** per atto di mutuo del 15/01/2016 Rep.45566 a rogito del notaio Luigi De Santis di Cosenza, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 19/01/2016 ai nn.1101/101, in favore della Banca Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa con sede in Rende (Cs), contro la società [REDACTED] per la complessiva somma di € 120'000,00 (centoventimila virgola zero zero), sorte capitale pari a € 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero), gravante sui cespiti oggetto di procedura, ovvero sulle particelle n. 256 sub 29 e n.256 sub 30, nonché su ulteriori due cespiti indicati catastalmente al foglio n.18 con le particelle n. 256 sub 99 e n.256 sub 100.
- **Atto di Pignoramento immobiliare** per Tribunale di Cosenza del 01 febbraio 2019 numero di repertorio 256/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 11 marzo 2019, reg. generale n.6221 e registro particolare n.5035, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., cod. fisc. 00884060526, con sede in Siena, contro [REDACTED]

Non risultano, dallo studio dei documenti in atti, sequestri, domande giudiziarie, sentenze dichiarative di fallimento emessi a carico della società debitrice [REDACTED] né risultano fondi patrimoniali.

3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Tra i documenti depositati dalle parti non sono presenti le mappe catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare. Ho pertanto proceduto personalmente a reperire i documenti necessari alla corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Ho acquisito tutta la documentazione necessaria e utile alla individuazione certa ed univoca dei beni tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio. (Allegato n.9: Estratto di Mappa Catastale) - (Allegato n.10: Elaborato planimetrico del fabbricato) - (Allegato n.11: Elenco Immobili) - (Allegato n.12: Planimetria Catastale dell'immobile identificato con la part 256 sub29) - (Allegato n.13: Planimetria Catastale dell'immobile identificato con la part 256 sub30)

Più precisamente ho richiesto ed ottenuto copia dei seguenti documenti:

- estratto di mappa catastale

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

- elaborato planimetrico del fabbricato
- elenco immobili
- planimetrie catastali dei due immobili oggetti di procedimento

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno, su cui è ubicato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è stato rilasciato in data 02/09/2019 dal II Dipartimento Tecnico Sviluppo Tutela e Gestione del Territorio 9° Settore - Ufficio del Piano della Città di Cosenza, il Certificato di Destinazione Urbanistica. (Allegato n.14: Certificato di Destinazione Urbanistica)

Il certificato precisa che l'area interessata dal fabbricato ricade in zona B6 intervento n.3 Geocal-Misasi del Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) approvato con Decreto del Presidente della Regione Calabria n.15 del 07/02/2005, pubblicato sul BUR Calabria del 16/03/2005.

Nulla viene elencato relativamente ad eventuali vincoli imposti dai piani territoriali sovracomunali, si rimanda alla risposta al Quesito n.13 per quanto concerne l'indagine svolta personalmente in merito a tali vincoli.

4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi interni ed esterni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

L'accesso agli immobili pignorati è stato effettuato in data 16/07/2019, come da verbale allegato. (Allegato n.2 Verbale di sopralluogo del 16/07/2019)

Le due unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato di nuova costruzione sito nel comune di Cosenza, pur essendo nettamente separate e rappresentando unità autonome, sono identificabili con le medesime indicazioni geografiche e planimetriche:

- Località: centro urbano della città di Cosenza - Zona OMI Semicentrale
- Via: Reggio Calabria
- Numero civico: 12/A-D
- Scala: ingressi ubicati all'interno dell'androne condominiale
- Piano: Terra
- Interno: non attribuito

### *Descrizione del fabbricato*

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su dieci livelli, è composto da un piano interrato in cui sono stati realizzati i box auto, un piano terra in cui si riscontra la presenza di magazzini commerciali e direzionali, ed otto piani in cui sono state realizzate unità immobiliari a destinazione direzionale e residenziale.

Il fabbricato è caratterizzato da un ampio lastrico solare direttamente prospiciente la via Reggio Calabria posto alla stessa quota della sede viaria.

Il lastrico solare, ubicato al piano terra del fabbricato, è suddiviso in porzioni di superficie di proprietà esclusiva (sub.99, sub.100, sub.101 e sub.102) e porzioni di superficie ad uso condominiale poiché classificate come beni comuni non censibili (sub 98).

Intorno all'edificio si riscontra la presenza di un'ulteriore ampia area comune a carattere condominiale, identificata catastalmente con la particella n. 256 sub 94, che si sviluppa in parte in pendenza ed in parte pianeggiante, allo spazio si accede da via Reggio Calabria tramite ingresso controllato da chiusura con sbarra ad azionamento elettrico.

Una porzione della particella n. 256 sub 94, quella direttamente antistante la via cittadina, è utilizzata per la dotazione dei posti auto a servizio delle attività commerciali, la restante parte posta nell'intorno del fabbricato, è utilizzata per posti auto ad uso esclusivo dei condomini e per l'accesso al piano seminterrato che contiene i box auto.

Sempre su via Reggio Calabria si affaccia il lastrico solare, individuato nella particella n.256 sub 98, tramite cui si accede agli appartamenti ed ai magazzini commerciali facenti parte del fabbricato, e che costituisce l'accesso pedonale privilegiato al portone di ingresso condominiale. (*Allegato n.10: Elaborato planimetrico del fabbricato*).

Il fabbricato, per quanto riscontrato tra la documentazione conservata negli archivi del Comune di Cosenza, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008.

La struttura portante della costruzione è costituita da telai portanti e di collegamento in calcestruzzo cementizio armato collegati alla struttura orizzontale di base. I solai di piano sono presumibilmente del tipo in laterizio e travetti prefabbricati in c.a. con soletta collaborante. La copertura del fabbricato è del tipo misto, sul piano attico si riscontra la presenza di una copertura mista costituita da copertura della tipologia a falde con sovrastante manto di copertura e copertura a terrazza. La tompagnatura è presumibilmente del tipo a cassa vuota. Le tramezzature interne sono di mattoni forati dello spessore di cm. 13 e cm. 8.

Gli intonaci esterni, per la quasi totalità della superficie del fabbricato, sono di malta semidraulica del tipo a frattassino ricoperti da pittura idrofuga.

Il piano terra ed il primo piano, costituiti da un corpo architettonico avanzato, hanno rivestimento murario esterno in gres porcellanato simil laterizio.

**Per una migliore esposizione dei beni oggetto di perizia, si procederà a descrivere le caratteristiche interne e le unità dimensionali di ciascun immobile separatamente.**

## MAGAZZINO COMMERCIALE - Fg.28 Part.IIa n. 256 Sub. 29 -

### Confini dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, per come riscontrato in occasione del rilievo e da quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale del fabbricato (Allegato n.10: Elaborato planimetrico del fabbricato) confina con i seguenti immobili:

- sul lato Nord con porzione del lastrico solare di proprietà esclusiva della soc. [redacted] (part. n.256 sub. 99), non oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare, e con un bene comune non censibile appartenente al fabbricato più precisamente con una scala di collegamento ai piani superiori del fabbricato (part. n.256 sub. 22);
- sul lato Est con bene comune non censibile del fabbricato ovvero con l'atrio d'ingresso condominiale e con il corridoio che conduce alla scala condominiale (part. n.256 sub. 21);
- sul lato Sud con il secondo immobile oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare, ovvero con il magazzino commerciale indicato catastalmente con la part. n. 256 sub. 30;
- sul lato Ovest con porzione del lastrico solare di proprietà esclusiva della soc. [redacted] (part. n.256 sub. 99), non oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare.

### Dati catastali attuali

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
18	256	29	2	C/1	6	147 mq	Totale: 166 mq	3'089,91 €

Si allegano visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni. (Allegato n.5: Visura Storica dell'immobile identificato con la part. 256 sub29)-(Allegato n.9: Estratto di Mappa Catastale)(Allegato n.10: Elaborato planimetrico del fabbricato)(Allegato n.11: Elenco Immobili)-(Allegato n.12: Planimetria Catastale dell'immobile identificato con la part 256 sub29)

### Descrizione dell'unità immobiliare

L'accesso all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, avviene tramite un portoncino blindato dal sub. 21, ovvero dal corridoio di ingresso del fabbricato. Tale subalterno è un bene comune non censibile.

Ulteriori accessi sono attualmente possibili tramite due grandi aperture vetrate prospicienti il lastrico solare indicato con la part. n.256 sub 99, trattasi di lastrico solare di proprietà esclusiva della soc. [redacted] su cui è stata trascritta una servitù di passaggio a favore degli immobili identificati con le particelle n.256 sub 29 e n.256 sub 30 (vedi Sez. D dell' Ispezione Ipotecaria per Nota di trascrizione Reg. gen. 9995 e Reg. part. 7013 del 10/04/2009). (Allegato n.7: Documentazione Ipotecaria)

L'immobile non presenta tramezzature interne ad eccezione di quelle relative al servizio igienico ed ad una parete di partizione tra la zona d'ingresso e l'area di esposizione.

La suddivisione degli spazi rende il locale totalmente aperto e liberamente fruibile e concede la possibilità di molteplici disposizioni dell'arredo interno.

Le rifiniture sono del tipo tradizionale ma di qualità medio-alta.

Il magazzino è dotato di un servizio igienico opportunamente dimensionato ma sprovvisto di antibagno, corredato da lavabo e water in ceramica bianca e rivestito, fino ad un'altezza di 2,00 mt circa, con piastrelle in gres porcellanato finto mosaico.

In tutto il locale è stato posto in opera un pavimento in gres porcellanato antiscivolo di colore grigio scuro.

Gli infissi esterni sono costituiti da strutture con telaio in alluminio, presumibilmente a taglio termico, di colore grigio scuro e specchiature in vetrocamera non blindato, le porte interne sono in legno tamburato laccato di colore bianco.

All'interno di tutto il locale, anche nel servizio igienico, si riscontra la presenza di un controsoffitto della tipologia con pannelli modulari ispezionabili in fibra minerale.

Il magazzino, fino alla quota d'imposta della controsoffittatura, è tinteggiato con pittura tradizionale di colore bianco.

E' presente un impianto di riscaldamento/raffrescamento costituito da unità interne del tipo ventilconvettore, l'impianto sebbene apparentemente ben dimensionato e provvisto di ogni idoneo accessorio, non è attualmente funzionante poiché sprovvisto di unità esterna (pompa di calore).

La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata dalla presenza di una caldaia a gas installata all'interno del locale, in apposito vano ad incasso.

L'illuminazione interna del locale è stata realizzata tramite l'installazione di corpi illuminanti ad incasso nei pannelli del controsoffitto.

Il locale è provvisto di impianto di allarme e videosorveglianza costituito da sensori e telecamere poste in prossimità degli ingressi e delle finestrate.

L'impianto idrico è provvisto di un serbatoio di acqua potabile della capacità di 1000 lt, ad uso esclusivo ma in condivisione con il magazzino adiacente indicato con la particella catastale n.256 sub 30, il serbatoio è ubicato nel piano interrato, in un locale ad uso condominiale.

Per quanto dichiarato in sede di sopralluogo le seguenti dotazioni dell'immobile ovvero:

- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento (costituito dalle unità interne)
- l'impianto di allarme e videosorveglianza (composto da cavidotti e rete dati nonché dai sensori di movimento e dalle telecamere)
- il controsoffitto ispezionabile in pannelli modulari in fibra minerale
- l'impianto d'illuminazione interna (composto dal quadro generale e dai corpi illuminanti)
- la caldaia a gas
- il serbatoio d'acqua per la riserva idrica

sono stati installati e posti in opera a cura e spese della società [REDACTED] successivamente all'acquisto dell'immobile.

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

Più precisamente, è stato asserito che la società costruttrice dell'immobile ha venduto il magazzino commerciale alla società [REDACTED] con le sole necessarie dotazioni utili a rendere utilizzabile il bene, ovvero provvisto esclusivamente di:

- infissi esterni (finestrature, ingressi vetriati e portoncino blindato)
- pavimentazione interna
- impianto igienico-sanitario ( servizio igienico idoneamente rifinito e funzionante)
- impianto elettrico e d'illuminazione

Il magazzino è provvisto di impianto elettrico autonomo e di impianto di adduzione gas autonomo, è stata rilevata la presenza di idonei contatori del gas e dell'energia elettrica ad uso esclusivo, attualmente in disuso.

L'impianto elettrico del sub 29, per scelte amministrative societarie, è stato collegato allo stesso contatore Enel del sub 30.

Per quanto concerne l'impianto idrico è stato personalmente constatato che esiste un unico contatore a servizio delle due diverse unità immobiliari oggetto di perizia.

Per ciò che afferisce i millesimi delle parti comuni, l'unità immobiliare relativamente alla tabella A (millesimi di proprietà) risulta avere un valore paria a 53,840/1000.

Non risulta essere stata riportata in altre tabelle millesimali per la ripartizione di ulteriori spese.

L'unità immobiliare è tenuta in buono stato di conservazione, tuttavia presenta evidenti tracce di infiltrazione di acqua piovana provenienti dalle finestre poste sul lato Nord e tracce di umidità da attribuirsi a problemi di cattiva impermeabilizzazione o di scorretta pendenza della pavimentazione esterna del lastrico solare adiacente sulla muratura esterna.

#### *Caratteristiche dimensionali interne*

Di seguito è riportata una tabella in cui sono esplicitate le superfici calpestabili dei vari locali per come da verifica metrica effettuata durante il sopralluogo. (Allegato n.15: Rilievo-Pianta Stato Attuale Part. n.256 sub29)

TAB. I - Superficie calpestabile		
Magazzino Commerciale - Fg.28 Part. n. 256 Sub. 29		
Piano	Locale	S <sub>u</sub> (m <sup>2</sup> )
Terra	Ingresso/ Area ufficio	24,80
	Bagno	4,05
	Area espositiva	120,45
TOT		149,30

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it



Si evidenzia che per superficie calpestabile o superficie utile si intende la superficie di tutti i vani, di altezza superiore a 2,70 m, costituenti l'unità immobiliare, al netto delle murature.

La superficie complessiva calpestabile dei locali interni al magazzino commerciale, risulta essere pari a 149,30 mq.

L'altezza netta interna dell'intero magazzino commerciale, misurata tra il piano di calpestio esistente e l'intradosso del solaio è pari a 3,55 mt.

Il controsoffitto riduce l'altezza netta interna di tutti i vani, anche del servizio igienico, a 3,15 mt.

Non sono presenti porticati o aree di pertinenza esclusiva dell'immobile.

Si rileva che sul lastrico solare prospiciente, identificato con la particella n. 256 sub 99, di proprietà privata, grava una servitù di passaggio carrabile e pedonale trascritta al momento dell'atto di acquisto del bene a favore del magazzino in parola. (vedi Sez. D dell'Ispezione Ipotecaria per Nota di trascrizione Reg. gen. 9995 e Reg. part. 7013 del 10/04/2009) (Allegato n.7: Documentazione Ipotecaria)

Si riporta agli allegati *Repertorio Fotografico e Rilievo Planimetrico* per meglio comprendere ed individuare quanto descritto

#### MAGAZZINO COMMERCIALE - Fg.28 Part.IIa n. 256 Sub. 30 -

##### *Confini dell'unità immobiliare*

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, per come riscontrato in occasione del rilievo e da quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale del fabbricato (Allegato n.10: Elaborato planimetrico del fabbricato) confina con i seguenti immobili:

- sul lato Nord con il primo immobile oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare, ovvero con il magazzino commerciale indicato catastalmente con la part. n. 256 sub. 29;
- sul lato Est con beni comuni non censibili appartenenti al fabbricato, ovvero con l'ingresso della scala condominiale (part. n.256 sub. 21) e con porzione di lastrico solare (part. n.256 sub 98);
- sul lato Sud con il lastrico solare di proprietà esclusiva della soc. [REDACTED] (part. n.256 sub. 100), non oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare;
- sul lato Ovest con porzione del lastrico solare di proprietà esclusiva della soc. [REDACTED] (part. n.256 sub. 99), non oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare e con una scala in acciaio, di proprietà privata (part. n.256 sub. 91), che conduce ad un ufficio posto al primo piano (part. n.256 sub. 32).

##### *Dati catastali attuali*

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
18	256	30	2	C/1	7	247 mq	Totale: 285 mq	6'046,57 €

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

Si allegano visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni. (Allegato n.6: Visura Storica dell'immobile identificato con la part. 256 sub30) - (Allegato n.9: Estratto di Mappa Catastale) - (Allegato n.10: Elaborato planimetrico del fabbricato) - (Allegato n.11: Elenco Immobili) - (Allegato n.13: Planimetria Catastale dell'immobile identificato con la part. 256 sub30)

#### *Descrizione dell'unità immobiliare*

L'accesso privilegiato all'unità immobiliare a destinazione commerciale, avviene attualmente tramite una porta a doppio battente posta lungo il prospetto Sud del fabbricato, realizzata con telaio in alluminio e vetrocamera.

E' tuttavia possibile entrare nel magazzino tramite due ulteriori ingressi, un ingresso è costituito da un'ampia apertura a battente con telaio in alluminio e specchiatura in vetrocamera, posto sul lato Ovest vicino alla scala in ferro, l'altro ingresso è costituito da una ampia porta con telaio in alluminio e specchiatura in vetro posta all'interno dell'atrio di ingresso condominiale.

Dei tre accessi all'unità immobiliare quest'ultimo ingresso è da considerarsi secondario per un uso commerciale, tuttavia è l'unico che comunica direttamente con i beni comuni non censibili del fabbricato.

Gli altri due ingressi precedentemente descritti si aprono su una superficie di proprietà privata identificata catastalmente con il sub 100, su cui è stata posta, al momento dell'acquisto, una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore degli immobili identificati con le particelle n.256 sub 29 e n.256 sub 30, nonché una servitù per l'installazione delle macchine a servizio degli impianti tecnologici ovvero: "il diritto di accesso e di transito con autoveicoli per mezzo di tutte le porte esistenti poste sui lati nord ed ovest di entrambi i locali in contratto; il diritto di tenere e mantenere impianti tecnici (quali a mero titolo di esempio: macchine per condizionamento, riscaldamento ecc., attualmente ubicati sul lato est della stessa)..... spetta altresì agli immobili in contratto il diritto di installare, nel locale tecnico condominiale di cui alla particella 256 sub 92, il diritto di installare e mantenere un serbatoio per acqua, della capienza di litri 1.000 (mille), con il relativo impianto di autoclave; installazione peraltro per la quale è stata già effettuata la relativa predisposizione." (vedi Sez. D dell'Ispezione Ipotecaria per Nota di trascrizione Reg. gen. 9995 e Reg. part. 7013 del 10/04/2009 - Allegato n.6 Documentazioni Ipotecaria). (Allegato n.7: Documentazione Ipotecaria)

Il magazzino è suddiviso essenzialmente in due zone, una prima zona ad uso espositivo, direttamente prospiciente l'ingresso principale, totalmente aperta e priva di tramezzature, ed una seconda zona in cui si individuano gli uffici, un piccolo deposito ed i servizi igienici.

L'ampia area priva di tramezzature, direttamente accessibile tramite l'ingresso posto lungo il prospetto Sud, è utilizzata per l'esposizione della merce in vendita, per la sua conformazione garantisce una libera disposizione dell'arredo dei prodotti esposti.

Dalla zona espositiva si accede ai due servizi igienici presenti nel locale. I servizi igienici, sono di due diverse tipologie. Un servizio igienico è stato dimensionato ed attrezzato per l'utilizzo di persone con disabilità motoria, pertanto è corredato con la tipologia di water e lavabo previsti dalla vigente normativa ma è sprovvisto di vano antibagno. L'altro servizio

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

igienico è stato invece realizzato suddividendo lo spazio in antibagno e bagno e corredato degli opportuni accessori sanitari quali il lavabo ed il water. Entrambi i servizi sono stati rivestiti sulle pareti interne con piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza pari a circa 2,00 mt. e tinteggiati per la restante parte con pittura del tipo tradizionale.

In prossimità dei servizi igienici è stato realizzato un piccolo locale ad uso deposito in cui sono state collocate tutte le strumentazioni utili al controllo degli impianti tecnologici.

I due locali adibiti ad uffici sono stati realizzati su un livello leggermente rialzato rispetto alla quota del pavimento del magazzino commerciale. Vi si accede tramite tre gradini alti circa 15,00 cm ciascuno, lo spazio è caratterizzato da un'area comune che sia affaccia sull'area espositiva adibita a zona d'attesa.

Dei due uffici uno solo è provvisto di finestratura che consente l'illuminazione e l'aerazione naturale dell'ambiente, l'altro è provvisto di un'ampia parete finestrata che consente il passaggio della luce naturale presente nell'area espositiva.

Come nel magazzino commerciale precedentemente descritto anche in questa unità immobiliare è stato posto in opera un pavimento in gres porcellanato antiscivolo di colore grigio scuro.

Gli infissi esterni sono costituiti da strutture con telaio in alluminio, presumibilmente a taglio termico, di colore grigio scuro e specchiature in vetrocamera non blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato laccato di colore bianco.

All'interno di tutto il locale, anche nei servizi igienici e nel piccolo locale deposito si riscontra la presenza di un controsoffitto della tipologia con pannelli modulari ispezionabili in fibra minerale.

Il magazzino, fino alla quota d'imposta della controsoffittatura, è tinteggiato con pittura tradizionale di colore bianco.

E' presente un impianto di riscaldamento/raffrescamento con unità interne del tipo ventilconvettore, l'impianto è attualmente funzionante sia per la climatizzazione estiva che per il riscaldamento invernale grazie alla presenza di un'unità esterna (pompa di calore) collocata nel lastrico solare contraddistinto con il sub 99.

L'acqua calda sanitaria è assicurata dalla presenza di una caldaia a gas installata all'interno del locale, in apposito vano ad incasso in uno dei due uffici.

L'illuminazione interna è stata realizzata tramite l'installazione di corpi illuminanti ad incasso nel controsoffitto.

Il locale è provvisto di impianto di allarme e videosorveglianza costituito da sensori e telecamere poste in prossimità degli ingressi e delle finestrate.

L'impianto idrico è provvisto di un serbatoio di acqua potabile della capacità di 1000 lt, posto al piano interrato in un locale ad uso condominiale, in condivisione con il magazzino adiacente indicato con la particella catastale n.256 sub 29.

Anche per questo immobile è stato dichiarato in sede di sopralluogo che le seguenti dotazioni:

- impianto di riscaldamento/raffrescamento (costituito dalle unità interne e dall'unità esterna)
- impianto di allarme e videosorveglianza (composto da cavidotti e rete dati nonché dai sensori di movimento e dalle telecamere)

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

- il controsoffitto ispezionabile in pannelli modulari in fibra minerale
- l'impianto d'illuminazione interna (composto dal quadro generale e dai corpi illuminanti)
- la caldaia a gas
- il serbatoio d'acqua per la riserva idrica

sono stati realizzati a cura e spese dalla società [redacted] successivamente all'acquisto dell'immobile.

Più precisamente, è stato asserito che la società costruttrice dell'immobile ha venduto il magazzino commerciale alla società [redacted] con le sole necessarie dotazioni utili a rendere utilizzabile il bene, ovvero provvisto esclusivamente di:

- infissi esterni (finestrature, ingressi vetrati e portoncino blindato)
- pavimentazione interna
- impianto igienico-sanitario (servizio igienico idoneamente rifinito e funzionante)
- impianto elettrico

Il magazzino è provvisto di impianto elettrico e di adduzione gas autonomo, è stata rilevata la presenza di idonei contatori del gas e dell'energia elettrica ad uso esclusivo, attualmente funzionanti.

In merito ai millesimi delle parti comuni l'unità immobiliare relativamente alla tabella A (millesimi di proprietà) risulta avere un valore pari a 90,652/100.

Non risulta essere stata inserita in ulteriori tabelle di riparto delle spese condominiali.

L'unità immobiliare è tenuta in buono stato di conservazione, ma si rilevano porzioni di intonaco ammalorato a causa di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalle ampie finestrature poste sul lato Sud-Est e tracce di umidità sulla muratura esterna posta sul lato Ovest da attribuirsi a problemi di cattiva impermeabilizzazione o di scorretta pendenza della pavimentazione esterna del lastrico solare adiacente.

#### *Caratteristiche dimensionali interne*

Di seguito è riportata una tabella in cui sono esplicitate le superfici calpestabili dei vari locali per come da verifica metrica effettuata durante il sopralluogo. (Allegato n.16: Rilievo-Pianta Stato Attuale Part. n.256 sub30)

Si ricorda che per superficie calpestabile o superficie utile si intende la superficie di tutti i vani, di altezza superiore a 2,70 m, costituenti l'unità immobiliare, al netto delle murature.

L'altezza netta interna dell'intero magazzino commerciale, misurata tra il piano di calpestio esistente e l'intradosso del solaio è pari a 3,55 mt.

Il controsoffitto riduce l'altezza netta interna di tutti i vani.

I vani principali, ovvero l'area espositiva i servizi igienici ed il deposito, hanno altezza netta pari a 3,15 mt mentre gli uffici e la sala d'attesa, per la particolare conformazione del pavimento, rialzato di circa 45 cm rispetto a quello dell'area espositiva, hanno altezza netta pari a 2,70 mt.

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

TAB. 2 - Superficie calpestabile		
Magazzino Commerciale - Fg. 28 Part. IIa n. 256 Sub. 30		
Piano	Locale	S <sub>u</sub> (m <sup>2</sup> )
Terra	Ingresso / Area espositiva	199,10
	Bagno disabili	3,20
	Antibagno	2,40
	Bagno	1,60
	Ripostiglio	8,50
	Ufficio 1	12,35
	Ufficio 2	14,90
	Area attesa	17,80
TOT		259,85

La superficie complessiva calpestabile dei locali interni al magazzino commerciale, risulta essere pari a 259,85 mq.

Non sono presenti porticati o aree di pertinenza esclusiva dell'immobile.

Si rileva che sul lastrico solare prospiciente, identificato con le particelle n. 256 sub 99 e n. 256 sub 100, grava una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'immobile identificato con la particella n. 256 sub 30, nonché una servitù per l'installazione delle macchine a servizio degli impianti tecnologici ovvero: "il diritto di accesso e di transito con autoveicoli per mezzo di tutte le porte esistenti poste sui lati nord ed ovest di entrambi i locali in contratto; il diritto di tenere e mantenere impianti tecnici (quali a mero titolo di esempio: macchine per condizionamento, riscaldamento ecc., attualmente ubicati sul lato est della stessa)..... spetta altresì agli immobili in contratto il diritto di installare, nel locale tecnico condominiale di cui alla particella 256 sub 92, il diritto di installare e mantenere un serbatoio per acqua, della capienza di litri 1.000 (mille), con il relativo impianto di autoclave; installazione peraltro per la quale è stata già effettuata la relativa predisposizione." (vedi Sez. D dell' Ispezione Ipotecaria per Nota di trascrizione Reg. gen. 9995 e Reg. part. 7013 del 10/04/2009 - Allegato n.6 Documentazioni Ipotecaria). (Allegato n.7: Documentazione Ipotecaria)

Si riporta agli allegati *Repertorio Fotografico e Rilievo Planimetrico* per meglio comprendere ed individuare quanto descritto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Cosenza in prossimità del centro urbano.

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

Cosenza è un comune italiano di 67.270 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia più a nord della Calabria. La città è capofila di un agglomerato urbano di circa 235.000 abitanti comprendente tra gli altri i comuni contigui di Rende, sede dell'Università della Calabria, e Castrolibero.

Si estende su una superficie di 37,86 km<sup>2</sup>, ad un'altitudine sul livello del mare pari a 238 metri (quota riferita a piazza Bilotti). Il municipio (Palazzo dei Bruzi, sito in piazza dei Bruzi), è posto a 233 metri s.l.m. Il dislivello altimetrico del territorio comunale è di 402 metri, con il punto più alto situato a SE (c.da Destra di Tornaturo a quota 589) e il più basso a N (loc. Torrevecchia a quota 187)

La città di Cosenza è dotata di stazione ferroviaria di RFI posta al km 65+803 della ferrovia Cosenza-Sibari e al km 25+886 della Paola-Cosenza; è scalo terminale di ambedue le linee. Vi si attestano anche le linee a scartamento ridotto delle Ferrovie della Calabria per Catanzaro e per San Giovanni in Fiore.

Dista circa 65 km dall'aeroporto di Lamezia Terme, circa 120 km dall'aeroporto di Crotona. Il fabbricato, in ragione della sua strettissima vicinanza al centro urbano è da considerarsi collocato in prossimità di tutti i principali servizi.

In virtù dell'ottima posizione geografica dell'edificio ed alla presenza nelle vicinanze di una viabilità urbana a scorrimento veloce, ma soprattutto grazie alla realizzazione del nuovo ponte di San Francesco da Paola, inaugurato il 26/01/2018, è possibile immettersi agevolmente sulla Strada Statale 107 Silana Crotonese nonché conseguentemente immettersi sull'Autostrada A2 del Mediterraneo.

A poche centinaia di metri dal fabbricato, che contiene le unità immobiliari oggetto di stima, si riscontra la presenza: del Municipio della città di Cosenza, di un Centro Commerciale con annesso parcheggio interrato, di una stazione dei Carabinieri, di un ufficio Postale nonché di numerosi esercizi commerciali di media e piccola superficie, Farmacie, Uffici pubblici, Istituti Bancari e spazi verdi.

L'urbanizzazione primaria e secondaria, completa in ogni suo aspetto, consente l'agevole percorribilità delle strade sia a piedi che con automobile.

I marciapiedi sono dotati di idonee rampe per l'attraversamento della viabilità, la pubblica illuminazione garantisce la percorribilità in completa sicurezza e confort visivo.

**5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

La descrizione attuale dei beni pignorati risulta essere conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

Più precisamente risultano essere esattamente uguali i dati che corrispondono all'indirizzo, al piano di ubicazione degli immobili ed ai dati catastali.

Non si registrano variazioni di alcun tipo che possano avere determinato una diversa individuazione del bene.

Si registra solo l'attuale attribuzione della numerazione civica, che, in precedenza, non era stata indicata poiché presumibilmente non ancora assegnata dal preposto ufficio del territorio del comune di Cosenza.

6) *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.*

Dal confronto tra lo stato attuale delle unità immobiliari e le planimetrie catastali ottenute tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio non risultano esserci difformità sostanziali:

- la sagoma delle tompagnature e dei divisori rilevata sul posto coincide con la sagoma delle pareti riportata nei documenti catastali;
- le aperture esterne (finestre e ingressi) corrispondono a quelle riportate nelle planimetrie catastali sia per quanto riguarda la posizione in planimetria sia per quanto ne concerne la dimensione e la tipologia di apertura;
- la distribuzione degli ambienti interni è esattamente uguale a quella rilevata negli elaborati grafici;

Si rileva solo un errore nella planimetria dell'immobile identificato catastalmente con la particella n. 256 sub 30 poiché è stata riportata la dicitura "ripostiglio" nel locale dove invece è stato realizzato il servizio igienico dei disabili.

Trattandosi di errore di natura e consistenza trascurabile non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale.

7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

In base alla tavola "Zonizzazione Generale" del Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Calabria con decreto n.856 del 19/12/1995, strumento urbanistico tutt'oggi ancora vigente, ed in base al C.D.U. rilasciato dal Dirigente del Servizio (Allegato n.14: Certificato di Destinazione Urbanistica), il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia, ricade in zona B6 intervento n. 3 Geocal-Misasi del Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.)

Si riporta di seguito lo stralcio di quanto previsto per tali zone indicato nel documento citato:

Nelle zone B6 del Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) è consentito l'intervento diretto applicando i seguenti indici:

IF max: indice di fabbricabilità massimo = 6,00 mc/mq

Rapporto di copertura = 55%

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

In tali zone le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, uffici e studi professionali, attività produttive commerciali e artigianali non nocive, magazzini, attività culturali e ricreative, autorimesse; pertanto le destinazioni ad uffici pubblici, attività commerciali di varia tipologia ed attività culturali e ricreative non è in contrasto e quindi comparabile con la normativa vigente.

Per quanto riportato nel Geoportale Comunale della città di Cosenza, l'unico vincolo incluso nell'area di studio, ovvero nel lotto d'intervento del fabbricato è rappresentato dal vincolo dei Beni Culturali e Paesaggisti relativamente all'Art. 142 che tutela le aree limitrofe ai fiumi torrenti e corsi d'acqua (fascia dei 150m dalle sponde/argini).

*Art.142 -Aree tutelate per legge (articolo così sostituito dall' articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall' articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)*

1.Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.



3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.

4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

Sebbene l'area circostante su cui insiste il fabbricato sia costeggiata dalla linea ferroviaria a scartamento ridotto il Geoportale Comunale della città di Cosenza non riporta la presenza di vincoli o fasce di rispetto.

8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aspetto 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 art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47... etc... (vedi Premessa)...*

In data 08/07/2019 ho protocollato la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del comune di Cosenza al fine di poter esaminare il fascicolo inerente il fabbricato e gli immobili oggetto di perizia, successivamente, in data 15/07/2019 ho proceduto ad analizzare la documentazione e produrne copia digitale.

Nel fascicolo è stato possibile rilevare la presenza delle seguenti procedure autorizzative che hanno interessato l'edificio e conseguentemente anche i magazzini commerciali posti al piano terra:

- Permesso di Costruire n. 3/B del 21/04/2005 rilasciato alla soc. [redacted] per la realizzazione del fabbricato facente parte del Piano di Recupero Urbano della Città di Cosenza
- Permesso di attività edilizia n.49 del 10/06/2008, in variante al P.di C. n.3/B del 21/04/2005, rilasciato alla soc. [redacted]
- Certificato di Agibilità Parziale rilasciato alla soc. [redacted] data 27/10/2008 inerente le unità immobiliari oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare
- Dichiarazione di Inizio Attività N. 245 del 25/05/2009, presentata dalla soc. [redacted] con Prot. Settore n. 3056 del 24/06/2008
- Certificato di Agibilità Parziale rilasciato in data 30/06/2009 non inerente le unità immobiliari oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare

(Allegato n.18: Permesso di Costruire n. 3/B del 21/04/2005) - (Allegato n.19: Permesso di attività edilizia n.49 del 10/06/2008) - (Allegato n.20: Dichiarazione di Inizio Attività N. 245 del 25/05/2009) - (Allegato n.21: Certificato di Agibilità Parziale del 27/10/2008) - (Allegato n.22: Certificato di Agibilità Parziale del 30/06/2009)

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

L'esame della documentazione, e il sopralluogo delle unità immobiliari, hanno consentito di constatare l'esattezza delle autorizzazioni rilasciate sul fabbricato e la conformità dello stato dei luoghi alle licenze edilizie.

L'esistenza del certificato di agibilità parziale, in cui sono esplicitamente riportati gli immobili oggetto di perizia, seppure rilasciato prima della DIA n.245/2009, consente di considerare idonea e rispondente alla normativa vigente la documentazione tecnico-urbanistica inerente gli immobili identificati catastalmente con le particelle n. 256 sub.29 e n. 256 sub.30. (Allegato n.21: Certificato di Agibilità Parziale del 27/10/2008)

9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione e procedendo inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

I beni pignorati, come già ampiamente descritto sono due distinte unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate sul medesimo piano di un fabbricato di nuova costruzione, ma nettamente distinte e separate l'uno dall'altra.

Gli immobili possono essere già venduti separatamente tramite la formazione di due lotti, ciascuno dei quali afferente ad ognuna delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Ciascun unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici autonomi (impianto elettrico e impianto distribuzione gas) corredati di idonei contatori ad uso esclusivo ad eccezione dell'impianto idrico per il quale esiste un unico contatore.

Sebbene attualmente non sia chiaro stabilire se è possibile separare i due impianti idrici, si può sicuramente asserire che è possibile installare dei sub contatori in ciascuno dei due magazzini per consentire una lettura separata dei consumi idrici.

E' doveroso evidenziare che, grazie alla particolare conformazione planimetrica ed alla presenza di diversi ingressi sarebbe possibile frazionare ciascun immobile in magazzini commerciali di dimensioni più piccole.

Sia il magazzino commerciale distinto in catasto con la particella n.256 sub 29 che il magazzino distinto catastalmente con la particella n.256 sub 30 sono dotati di n.3 diversi ingressi/uscite che consentono un facile collegamento con l'esterno.

Tuttavia il frazionamento in ulteriori unità immobiliari determinerebbe oggi la formazione di immobili privi delle necessarie dotazioni igienico-sanitarie indispensabili all'esercizio dell'attività commerciale, ma soprattutto genererebbe immobili con ingressi posizionati su particelle catastali di proprietà privata su cui insiste solo servitù di passaggio.

Inoltre per poter procedere ad idoneo frazionamento dei beni in ulteriori e più piccole superfici commerciali sarebbe necessario presentare D.I.A per frazionamento di unità immobiliare presso l'ufficio urbanistica del comune di Cosenza ed effettuare i necessari lavori edili.

Alla luce di queste considerazioni, ma soprattutto considerando come ben composti e commercialmente appetibili i beni così come attualmente conformati, è da ritenersi inopportuno procedere ad un'ulteriore suddivisione in più numerosi e più piccoli lotti di vendita immobiliari.

10) *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

Entrambe le unità immobiliari oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare sono interamente di proprietà della società debitrice [redacted] pertanto non è necessario procedere ad alcuna formazione di lotti per frazionamento pro quota.

11) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.*

Entrambe le unità immobiliari, alla data del sopralluogo avvenuto il 16/07/2019, risultavano utilizzate dalla società debitrice ovvero dalla società [redacted] che ivi ne svolge l'attività commerciale di cui è titolare.

Il titolo legittimante il possesso nonché la detenzione dei beni è l'atto di acquisto avvenuto in data 31/03/2009 NN. 31232/14257 con rogito tramite il notaio Luigi De Santis, notaio a Cosenza.

Il titolo legittimante ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

A seguito di richiesta effettuata presso l'Ufficio delle Agenzie delle Entrate di Cosenza ed in virtù di quanto risposto non risultano registrati contratti di locazione. (Allegato n.23 Richiesta sussistenza contratti di locazione)-(Allegato 24: Attestazione Agenzia delle Entrate)

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

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

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono di immobili ad uso commerciale attualmente utilizzati dalla stessa società debitrice pertanto non rientrano nella casistica di cui se ne richiede verifica.

13) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Per le caratteristiche edilizie riscontrate, nonché in ragione della data di costruzione dell'edificio in cui sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di perizia, sul fabbricato non esistono vincoli artistici o storici, né tantomeno si riscontra la presenza di vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Sugli immobili identificati dalla particella n.256 sub 29 e dalla particella n. 256 sub 30 non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Non insistono servitù, né vincoli, né oneri di natura condominiale.

13bis) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Le due unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate all'interno di un fabbricato multipiano composto da numerose unità immobiliari in cui è regolarmente istituito un condominio denominato [REDACTED] con cod. fisc. [REDACTED]

L'amministratore pro tempore del fabbricato, a seguito di esplicita richiesta trasmessa dalla sottoscritta a mezzo posta elettronica, ha prodotto un documento in cui attesta che le quote condominiali relativamente alle due unità immobiliari identificate catastalmente con le particelle n. 256 sub 29 e n. 256 sub 30 sono state regolarmente corrisposte a tutto il 31/12/2018. (Allegato n.17: Comunicazione Amministratore pro Tempore)

Secondo quanto riportato nel documento l'unità immobiliare identificata con la particella n. 256 sub 29 deve versare annualmente solo le quote relative alla tabella A per un valore di millesimi pari a 53,840, anche l'unità immobiliare identificata con la particella n. 256 sub

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

30 corrisponde annualmente solo le quote relative alla tabella A per un valore di millesimi pari a 90,652.

La quota condominiale ordinaria riportata nel bilancio preventivo relativamente all'anno 2019 per entrambe le unità immobiliari è pari ad euro 1'177,80 ( corrispondente ad euro 98,15 di rate mensili).

In base a quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore le due unità immobiliari ad oggi sono debentrici nei confronti del Condominio [REDACTED] per una somma complessiva corrispondente a 9 mensilità ovvero per un importo complessivo di euro 883,35.

Suddividendo l'importo per ciascuna unità immobiliare risulta che:

- il magazzino commerciale individuato con la particella n.256 sub 29 per 53,84 millesimi di proprietà ha un debito pari ad euro  $36,57 \times 9 \text{ mesi} = \text{euro } 329,13$
- il magazzino commerciale individuato con la particella n.256 sub 30 per 90,652 millesimi di proprietà ha un debito pari ad euro  $61,58 \times 9 \text{ mesi} = \text{euro } 554,22$

Il documento informa che sono state inoltre deliberate spese straordinarie per un importo complessivo pari a 1'750,00+IVA ma tale importo non è ancora stato ripartito secondo le tabelle millesimali e conseguentemente secondo i millesimi di proprietà, poiché ancora non è stato stabilito quando si procederà ad effettuare le opere o i lavori relativi alle spese approvate.

Dal documento redatto dall'Amministratore pro tempore dello stabile non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

14) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

A. FASE PRELIMINARE: Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili interessati con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi ai beni immobili oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

B. PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO: Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico - comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (*comparables*), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore delle unità immobiliari moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq).

### Computo della superficie commerciale

Dalle planimetrie di ciascun magazzino commerciale, ricostruite in base alle misure rilevate durante il sopralluogo, sono state ricavate le superfici lorde  $S_i$  di ciascun ambiente. Per superficie lorda si intende la superficie misurata in pianta comprensiva di tamponature esterne, pilastri e tramezzi interni.

Per la definizione delle superfici, come è ormai consuetudine, i tramezzi interni che separano due ambienti contigui sono stati calcolati nella mezzeria mentre le tamponature esterne e i tramezzi divisorii che separano gli immobili dalle parti comuni sono stati calcolati per l'intera superficie d'impronta.

**TAB. 3: Superficie lorda vani aventi funzione principale  
Magazzino Commerciale - Fig.18 Part.IIa n. 256 Sub. 30**

Piano	Locale	$S_i$ (m <sup>2</sup> )
Terra	Ingresso / Area espositiva	219,10
	Bagno disabili	4,35
	Antibagno	2,70
	Bagno	2,00
	Ripostiglio	9,50
	Ufficio 1	13,55
	Ufficio 2	18,60
	Area attesa	20,45
TOT		290,25

TAB. 4: Superficie lorda vani aventi funzione principale Magazzino Commerciale - Eg.18 Part.IIa n. 256 Sub. 29		
Piano	Locale	S <sub>l</sub> (m <sup>2</sup> )
Terra	Ingresso/Area ufficio	29,65
	Bagno	5,20
	Area espositiva	133,70
TOT		168,55

Utilizzando gli opportuni coefficienti di ponderazione, la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare (S<sub>v</sub>) risulta quella riportata in tabella:

TAB. 5: Superficie vendibile del Magazzino Commerciale - Eg.18 Part.IIa n. 256 Sub. 29			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie vendibile (mq)
Vani aventi funzione principale ed accessori diretti	168,55	1,00	168,55
Tot			168,55

TAB. 6: Superficie vendibile del Magazzino Commerciale - Eg.18 Part.IIa n. 256 Sub. 30			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie vendibile (mq)
Vani aventi funzione principale ed accessori diretti	290,25	1,00	290,25
Tot			290,25

#### Analisi del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima è volta alla ricerca di altri beni immobili simili (*comparables*) il cui prezzo possa essere confrontato con i beni immobili in oggetto per determinarne il più probabile valore di mercato.

In quest'ottica si vanno a considerare fonti dirette ed indirette al fine di individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Tra le fonti dirette si annoverano le agenzie immobiliari della zona, le riviste immobiliari ed i relativi siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per beni simili alle unità immobiliari oggetto di studio e nello stesso segmento di mercato, in base all'analisi dei dati estrapolati dalle fonti dirette, il prezzo unitario medio ( $P_m$ ), in condizioni normali di un magazzino commerciale nuovo o di recente costruzione, si attesta intorno a 2"750,00 €/mq.

Nella verifica del giudizio di stima, si è tenuto conto, con un necessario approccio critico, come fonti indirette, delle informazioni e dei dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

TAB. 7: Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) - Anno 2018 semestre II							
Comune: Cosenza							
Fascia/Zona: Semicentrale - v.le della Repubblica-via Panebianco- viale Mancini-via Revocati							
Codice Zona: D1							
Microzona catastale n.: 4							
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	660,00	770,00	L	3,40	4,00	L
Negozi	Normale	2100,00	3200,00	L	14,20	21,70	L

Una lettura critica delle varie fonti prese in considerazione nella formulazione del giudizio di stima mostra come queste presentino punti di coincidenza e punti di divergenza.

Per quanto riguarda le fonti indirette, queste presentano alcune differenze con le fonti dirette poiché non sono aggiornate alle ultime quotazioni immobiliari del 2019 (fanno infatti riferimento al secondo semestre dell'anno 2018) e presentano valori medi che, in genere, sono superiori a quelli suggeriti dagli operatori del mercato immobiliare.

Questo perché sono frutto di elaborazioni che tengono conto di molti esempi e che quindi, per quanto relative allo stesso territorio, tendono ad appiattire le differenze di valore dovute a particolarità contingenti degli immobili stessi. Sicuramente uno dei motivi della riduzione del valore di mercato delle unità immobiliari di tipo commerciale è la crisi economica che ha investito oltre che le attività commerciali anche il mercato immobiliare.

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it



### STIMA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO)

Il primo passo da effettuare al fine di addivenire al valore di mercato dei beni oggetto della presente consulenza tecnica, utilizzando il metodo della stima comparativa, è la determinazione della superficie lorda vendibile.

A questo punto, in base alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari oggetto di studio, si riportano i coefficienti correttivi o di differenziazione ( $c_i$ ) su base 1 applicati alla valutazione.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Tra i coefficienti di differenziazione si utilizzano:

**a. coefficienti di età, qualità e stato**

a.1. **età**, con le seguenti ripartizioni: di età da 1 a 9 anni; da 10 a 40 anni; da 41 a 55 anni, oltre i 55 anni;

a.2. **qualità**, con le seguenti ripartizioni: signorile (architettura signorile, buona qualità dei materiali, servizi doppi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo) e non signorile

a.3. **stato di manutenzione** con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato"); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

TAB. 8. Coefficienti di età, qualità e stato

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
<i>1-9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	
<i>10-40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	
non signorile	0,85	0,80	0,75	
<i>41- 55 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 55 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

Entrambe le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato di recente costruzione. Per come si evince dai documenti estratti presso l'ufficio urbanistica del comune di Cosenza si può attribuire all'edificio un'età pari a 10 anni. La qualità è medio-alta e lo stato di conservazione buono quindi il coefficiente  $c_1$  è pari a 0,85.

**b. ulteriori coefficienti:**

Numerosi sono i coefficienti, in diminuzione e/o in aumento, che possono creare la differenza di prezzo tra gli immobili.

Nella presente stima, in ragione delle particolari caratteristiche degli immobili e della loro destinazione d'uso, si è ritenuto congruo ed opportuno utilizzare i seguenti coefficienti.

- Coefficiente di disponibilità. Entrambe le unità immobiliari sono occupate dalla società proprietaria che ne esercita al suo interno la propria attività commerciale ( $c_2 = 0,95$ );
- Coefficiente d'esposizione per l'ubicazione con vedute su spazi comuni, e lastrico solare. Per il magazzino part. 256 sub 29 è pari a ( $c_3 = 0,80$ );
- Coefficiente d'esposizione per l'ubicazione con vedute su spazi comuni, lastrico solare e strade urbane. Per il magazzino part. 256 sub 30 è da valutarsi pari a ( $c_3 = 1,00$ );
- Coefficiente di finestrature e serramenti esterni. L'unità immobiliare è caratterizzata da infissi in alluminio taglio termico con vetrocamera di grandi dimensioni ( $c_4 = 0,98$ );
- Coefficiente di finitura di tipo medio-alto ( $c_5 = 1,10$ );
- Coefficiente di impianto di riscaldamento/raffrescamento di tipo autonomo a mezzo di pompa di calore e produzione di acs con caldaia a gas metano. Sebbene sia stato dichiarato in sede di sopralluogo che l'impianto è stato realizzato successivamente all'acquisto, la tubazione e le predisposizioni di allaccio non sono asportabili e rappresentano un elemento di stima del valore dell'immobile ( $c_6 = 1,04$ );
- Coefficiente di livello di piano. Entrambi gli immobili sono posti al piano terra ( $c_7 = 1,00$ );
- Coefficiente di luminosità ed orientamento. La luminosità di entrambe le unità immobiliari è nella della norma, i locali sono sufficientemente illuminati ( $c_8 = 1,00$ );
- Coefficiente di parcheggi comuni. I posti auto ricadono nella corte comune non interessata dal pignoramento ( $c_9 = 1,00$ );
- Coefficiente di tipologia edilizia. Trattasi di un edificio plurifamiliare multipiano oltre tre piani fuori terra ( $c_{10} = 0,98$ );
- Coefficiente di posizione commerciale. Le unità immobiliari sono ubicate in prossimità del centro urbano in stretta vicinanza a innumerevoli servizi ( $c_{11} = 1,00$ );

La superficie lorda vendibile ( $S_v$ ) o superficie commerciale viene determinata sulla base del rilievo condotto durante il sopralluogo ed alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

La superficie lorda vendibile equivale alla somma della superficie di tutti i vani compresi muri e pareti.

Pertanto la stessa è stata determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare identificata catastalmente con la particella n.256 sub 29 ( $V_m$ ), utilizzando il procedimento di stima comparativa, è il seguente:

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

$$V_m = P_m \times [Sv \times (c_1 \times c_2 \times c_3 \times c_4 \times c_5 \times c_6 \times c_7 \times c_8 \times c_9 \times c_{10} \times c_{11})] =$$
$$2'750,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times [168,55 \text{mq} \times (0,85 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,98 \times 1,10 \times 1,04 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00)] = 328'982,01 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare identificata catastalmente con la particella n.256 sub 30 (V<sub>m</sub>), utilizzando il procedimento di stima comparativa, è il seguente:

$$V_m = P_m \times [Sv \times (c_1 \times c_2 \times c_3 \times c_4 \times c_5 \times c_6 \times c_7 \times c_8 \times c_9 \times c_{10} \times c_{11})] =$$
$$2'750,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times [290,25 \text{mq} \times (0,85 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,10 \times 1,04 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00)] = 708'150,60 \text{ €}$$

Per valutare se procedere all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore di mercato si considerano, così come richiesto dal G.E.:

- differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e sui valori catastali;
- assenza di garanzia per vizi occulti;
- spese condominiali insolute.

Per il punto a), gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e sul valore catastale risultano diversi.

Prima di calcolare gli oneri tributari, si procede al calcolo del valore catastale (V<sub>c</sub>) delle unità immobiliari, dato dal prodotto tra la rendita catastale (R<sub>c</sub>) rivalutata e il moltiplicatore catastale stabilito per legge. Tali valori risultano essere i seguenti:

Sub 29:  $V_c = R_c \times 1,05 \times 40,80 = 132.371,47 \text{ €}$

Sub 30:  $V_c = R_c \times 1,05 \times 40,80 = 259.035,06 \text{ €}$

A questo punto si procede con il calcolo degli oneri tributari, considerando che il prezzo di mercato delle unità immobiliari. Tali oneri risultano:

*Imposta di Registro* = 200,00 €

*Imposta ipotecaria* = 3%

*Imposta catastale* = 1%

Per il prezzo pieno che coincide con il valore di mercato, gli oneri tributari risultano:

Sub 29

*Oneri tributari* =  $V_m \times 3\% + V_m \times 1\% = 328.982,01 \text{ €} \times 0,03 + 328.982,01 \text{ €} \times 0,01 = 13.159,28 \text{ €}$

Sub 30

*Oneri tributari* =  $V_m \times 3\% + V_m \times 1\% = 708.150,60 \text{ €} \times 0,03 + 708.150,60 \text{ €} \times 0,01 = 28.326,02 \text{ €}$

Per il valore catastale, invece, gli oneri tributari risultano:

Sub 29

*Oneri tributari* =  $V_c \times 3\% + V_c \times 1\% = 132.371,47 \text{ €} \times 0,03 + 132.371,47 \text{ €} \times 0,01 = 5.294,87 \text{ €}$

Sub 30

*Oneri tributari* =  $V_c \times 3\% + V_c \times 1\% = 259.035,06 \text{ €} \times 0,03 + 259.035,06 \text{ €} \times 0,01 = 10.361,40 \text{ €}$

Pertanto, alla luce di quanto sopra calcolato, la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali risulta essere:

Sub 29 =  $13.159,28 \text{ €} - 5.294,87 \text{ €} = 7.864,41 \text{ €}$

Sub 30 =  $28.326,02 \text{ €} - 10.361,40 \text{ €} = 17.964,62 \text{ €}$

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

Per il punto b) si evidenzia la presenza di infiltrazioni d'acqua piovana rilevata in entrambi i magazzini e da ricondurre ad una cattiva realizzazione della pavimentazione esterna del lastrico solare adiacente nonché a problemi di tenuta o di scorretta realizzazione/installazione degli infissi esterni.

Le tracce di umidità ed ulteriori vizi occulti non precisati sono stati già citati al momento dell'acquisto degli immobili nell'atto di compravendita del 31/03/2009 Rep. n. 31232, tramite rogito del notaio Dott. Luigi De Santis, all'Art.3: *"la parte acquirente dichiara di avere ben osservato mediante accurata ispezione, le porzioni immobiliari come sopra acquistate e le parti comuni e di avere trovato il tutto di suo pieno gradimento e rinuncia, pertanto ad ogni eccezione al riguardo, fatta salva la presenza di consistenti macchie di umidità sui muri e di altri piccoli vizi, il tutto come già evidenziato nella corrispondenza intercorsa tra i legali della società acquirente e della società venditrice, quest'ultima si impegna a porre in essere, nel più breve tempo possibile, tutti i rimedi opportuni per l'eliminazione di tali vizi"* ma evidentemente non risolti.

Per il punto c), ovvero spese condominiali insolute, si rimanda a quanto relazionato relativamente al Quesito 13bis, ovvero, l'ammontare della cifra fino ad oggi insoluta per ciascuna unità immobiliare è pari a:

- il magazzino commerciale individuato con la particella n.256 sub 29 per 53,84 millesimi di proprietà ha un debito pari ad euro  $36,57 \times 9 \text{ mesi} = \text{euro } 329,13$
- il magazzino commerciale individuato con la particella n.256 sub 30 per 90,652 millesimi di proprietà ha un debito pari ad euro  $61,58 \times 9 \text{ mesi} = \text{euro } 554,22$

Per tali circostanze, considerando i 3 punti sopra sviluppati, non potendo la sottoscritta garantire, in particolare in merito a vizi occulti, si ritiene indispensabile applicare l'abbattimento forfettario previsto nel quesito formulato dal Giudice.

Il valore finale del bene identificato con la particella n.256 sub 29, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni ( $V_m^*$ ) è pertanto pari a:

$$V_m^* = V_m - (V_m \times 15\%) = 328'982,01 \text{ €} - (328'982,01 \text{ €} \times 0,15) = 279'634,71 \text{ €}$$

Il valore finale del bene identificato con la particella n.256 sub 30, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni ( $V_m^*$ ) è pertanto pari a:

$$V_m^* = V_m - (V_m \times 15\%) = 708'150,60 \text{ €} - (708'150,60 \text{ €} \times 0,15) = 601'928,01 \text{ €}$$

15) *Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota, la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

<b>PRIMO LOTTO</b>																			
Descrizione sintetica	<p>Unità immobiliare a destinazione commerciale sita in prossimità del centro urbano del comune di Cosenza in via Reggio Calabria, di superficie lorda vendibile complessiva pari a 168,55 mq. Il magazzino si sviluppa su un unico livello ed è posto al piano terra di un fabbricato multipiano di recente realizzazione.</p> <p>L'ingresso principale dell'unità immobiliare è ubicato all'interno dell'androne condominiale e consiste in un accesso dotato di portoncino blindato. Sono presenti due ulteriori ingressi/uscite rappresentati da infissi di grandi dimensioni in alluminio e vetrocamera a doppio battente posti su un lastrico solare di proprietà privata, su cui grava servitù di passaggio pedonale e carrabile. Il magazzino è composto da un'ampia area da adibirsi all'esposizione e vendita e da un servizio igienico.</p> <p>E' dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto per la climatizzazione estiva/invernale tramite l'uso di unità esterne a pompa di calore ed unità interne del tipo ventilconvettore e di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano.</p> <p>Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres ceramico antiscivolo e gli infissi sono in alluminio taglio termico e vetro camera. Lo stato di manutenzione è buono, tuttavia si riscontrano problemi di infiltrazione di acqua piovana provenienti dagli infissi e dalla pavimentazione esterna dell'adiacente lastrico solare di proprietà privata.</p> <p>E' stato rilevato un debito nei confronti dell'amministrazione condominiale per rate di gestione annuale insolute pari a 9 mensilità relativamente all'anno 2019, sono state deliberate dall'assemblea condominiale spese straordinarie non ancora ripartite.</p>																		
Dati catastali	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Comune</th> <th style="width: 40%;">Cosenza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Foglio</td> <td style="text-align: center;">18</td> </tr> <tr> <td>Particella</td> <td style="text-align: center;">256</td> </tr> <tr> <td>Sub</td> <td style="text-align: center;">29</td> </tr> <tr> <td>Zona censuaria</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Categoria</td> <td style="text-align: center;">C1</td> </tr> <tr> <td>Classe</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>Consistenza</td> <td style="text-align: center;">147 mq</td> </tr> <tr> <td>Rendita</td> <td style="text-align: center;">3'089,91 €</td> </tr> </tbody> </table>	Comune	Cosenza	Foglio	18	Particella	256	Sub	29	Zona censuaria	2	Categoria	C1	Classe	6	Consistenza	147 mq	Rendita	3'089,91 €
Comune	Cosenza																		
Foglio	18																		
Particella	256																		
Sub	29																		
Zona censuaria	2																		
Categoria	C1																		
Classe	6																		
Consistenza	147 mq																		
Rendita	3'089,91 €																		
Quota pignoramento	1/1																		
Prezzo base	279'634,71 €																		
Natura del diritto del pignoramento	Piena proprietà																		
Titolarità giuridica del diritto del pignoramento	Piena proprietà																		

<b>SECONDO LOTTO</b>																			
<b>Descrizione sintetica</b>	<p>Unità immobiliare a destinazione commerciale sita in prossimità del centro urbano del comune di Cosenza in via Reggio Calabria, di superficie lorda vendibile complessiva pari a 290,25 mq. Il magazzino si sviluppa su un unico livello ed è posto al piano terra di un fabbricato multipiano di recente realizzazione.</p> <p>L'ingresso principale è ubicato all'interno dell'androne condominiale e consiste in un accesso dotato di infisso in alluminio con specchiatura in vetrocamera. Sono presenti due ulteriori ingressi/uscite rappresentati da infissi di grande dimensione in alluminio e vetrocamera a doppio battente posti su un lastrico solare di proprietà privata, su cui grava servitù di passaggio pedonale e carrabile, ed ampie vetrine a tutt'altezza. Il magazzino è composto da un'ampia area per l'esposizione e vendita, due servizi igienici, uno dei quali dimensionato ed attrezzato per utenti con disabilità motoria, un piccolo locale ripostiglio, un'area di attesa e due vani adibiti ad ufficio. E' dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto per la climatizzazione estiva/invernale tramite l'uso di unità esterne a pompa di calore ed unità interne del tipo ventilconvettore e di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano.</p> <p>Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres ceramico antiscivolo e gli infissi sono in alluminio taglio termico e vetro camera. Lo stato di manutenzione è buono, ma si riscontrano problemi di infiltrazione di acqua piovana provenienti dagli infissi e dalla pavimentazione esterna dell'adiacente lastrico solare.</p> <p>E' stato rilevato un debito nei confronti dell'amministrazione condominiale per rate di gestione annuale insolute pari a 9 mensilità relativamente all'anno 2019, sono state deliberate dall'assemblea condominiale spese straordinarie non ancora ripartite.</p>																		
<b>Dati catastali</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 40%; text-align: center;">Comune Cosenza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Foglio</td> <td style="text-align: center;">18</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Particella</td> <td style="text-align: center;">256</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Sub</td> <td style="text-align: center;">30</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Zona censuaria</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Categoria</td> <td style="text-align: center;">C1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Classe</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Consistenza</td> <td style="text-align: center;">247 mq</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Rendita</td> <td style="text-align: center;">6'046,57 €</td> </tr> </tbody> </table>		Comune Cosenza	Foglio	18	Particella	256	Sub	30	Zona censuaria	2	Categoria	C1	Classe	7	Consistenza	247 mq	Rendita	6'046,57 €
	Comune Cosenza																		
Foglio	18																		
Particella	256																		
Sub	30																		
Zona censuaria	2																		
Categoria	C1																		
Classe	7																		
Consistenza	247 mq																		
Rendita	6'046,57 €																		
<b>Quota pignoramento</b>	1/1																		
<b>Prezzo base</b>	601'928,01 €																		
<b>Natura del diritto del pignoramento</b>	Piena proprietà																		
<b>Titolarità giuridica del diritto del pignoramento</b>	Piena proprietà																		

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email: ines.vuozzo@gmail.com  
 email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

## CONCLUSIONI

Entrambi gli immobili oggetto di perizia estimativa non presentano difformità urbanistiche o edilizie che possano comprometterne la vendita o ne possano diminuire il valore.

Ciononostante, si ritiene opportuno evidenziare una problematica legata al carattere ed alla destinazione d'uso degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ed al suo contesto esterno.

Gli immobili sono dotati di ingressi/uscita con diverse caratteristiche.

Ciascun magazzino possiede un ingresso libero da vincoli e facilmente fruibile posto all'interno dell'androne condominiale e da due ulteriori aperture e vetrine poste un lastrico solare di proprietà privata.

Per la particolare posizione dei due magazzini nel contesto urbano è evidente che gli ingressi e le vetrine direttamente prospicienti il lastrico solare di altrui proprietà risultano essere indubbiamente le più consone ad un uso commerciale.

E' stato ampiamente relazionato che i documenti di acquisto dei beni evidenziano la sussistenza di servitù di passaggio pedonale e carrabile sul lastrico solare a favore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, ciononostante, è da considerare che tale condizione potrebbe essere da ostacolo o da limitazione al normale svolgimento dell'attività commerciale.

Avendo la sottoscritta completato il mandato conferitole, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rassegnando la presente resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione composta da n. 39 pagine si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 25 allegati

*Castrolibero li 18/09/2019*

*Firmato digitalmente*

*arch. Ines Vuozzo*

Arch. Ines Vuozzo

Recapiti: studio in via Leonardo da Vinci 37/C, Castrolibero (Cs) - email : ines.vuozzo@gmail.com  
email pec: ines.vuozzo@archiworldpec.it

## Visura storica per immobile

Data: 28/08/2019 - Ora: 09.48.40 Segue

Visura n.: T31786 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COSENZA ( Codice: D086)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 18 Particella: 256 Sub.: 29</b>

### INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	256	29	2		C/I	6	147 m <sup>2</sup>	Totale: 166 m <sup>2</sup>	Euro 3.089,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA REGGIO CALABRIA SNC piano: T scala: U;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D086 - Sezione - Foglio 18 - Particella 256

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	256	29	2		C/I	6	147 m <sup>2</sup>		Euro 3.089,91	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2008 protocollo n. CS0318276 in atti dal 17/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38827.1/2008)
<b>Indirizzo</b>		, VIA REGGIO CALABRIA SNC piano: T scala: U;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										



## Visura storica per immobile

Data: 28/08/2019 - Ora: 09.48.40 Segue

Visura n.: T31786 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2019

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	256	29	2		C/1	6	147 m <sup>2</sup>		Euro 3.089,91	VARIAZIONE del 13/05/2008 protocollo n. CS0211598 in atti dal 13/05/2008 FRAZ. DIV. ULTIM. FABB. URBANO (n. 23306.1/2008)
<b>Indirizzo</b>		, VIA REGGIO CALABRIA SNC piano: T scala: U;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 31/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/04/2009 Repertorio n.: 31232 Rogante: DE SANTIS LUIGI Sede: COSENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7013.1/2009)	

### Situazione degli intestati dal 13/05/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 31/03/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 13/05/2008 protocollo n. CS0211598 in atti dal 13/05/2008 Registrazione: FRAZ. DIV. ULTIM. FABB. URBANO (n. 23306.1/2008)	

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

- foglio 18 particella 256 subalterno 1
- foglio 18 particella 256 subalterno 6
- foglio 18 particella 256 subalterno 7
- foglio 18 particella 256 subalterno 11
- foglio 18 particella 256 subalterno 13
- foglio 18 particella 256 subalterno 14
- foglio 18 particella 256 subalterno 15
- foglio 18 particella 256 subalterno 16
- foglio 18 particella 256 subalterno 17
- foglio 18 particella 256 subalterno 18
- foglio 18 particella 256 subalterno 19
- foglio 18 particella 256 subalterno 23
- foglio 18 particella 256 subalterno 27

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2019

Data: 28/08/2019 - Ora: 09.48.40 Fine

Visura n.: T31786 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Data: 28/08/2019 - Ora: 09.49.56 Segue

Visura n.: T32293 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COSENZA ( Codice: D086)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 18 Particella: 256 Sub.: 30</b>

### INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	256	30	2		C/I	7	247 m <sup>2</sup>	Totale: 285 m <sup>2</sup>	Euro 6.046,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>					VIA REGGIO CALABRIA SNC piano: T scala: U;							
<b>Annotazioni</b>					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D086 - Sezione - Foglio 18 - Particella 256

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	256	30	2		C/I	7	247 m <sup>2</sup>		Euro 6.046,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2008 protocollo n. CS0318276 in atti dal 17/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38827.1/2008)
<b>Indirizzo</b>					, VIA REGGIO CALABRIA SNC piano: T scala: U;							
<b>Annotazioni</b>					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2019

Data: 28/08/2019 - Ora: 09.49.56 Segue

Visura n.: T32293 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	256	30	2		C/1	7	247 m <sup>2</sup>		Euro 6.046,57	VARIAZIONE del 13/05/2008 protocollo n. CS0211598 in atti dal 13/05/2008 FRAZ. DIV. ULTIM. FABB. URBANO (n. 23306.1/2008)
<b>Indirizzo</b>		, VIA REGGIO CALABRIA SNC piano: T scala: U;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 31/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/04/2009 Repertorio n.: 31232 Rogante: DE SANTIS LUIGI Sede: COSENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7013.1/2009)	

### Situazione degli intestati dal 13/05/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 31/03/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 13/05/2008 protocollo n. CS0211598 in atti dal 13/05/2008 Registrazione: FRAZ. DIV. ULTIM. FABB. URBANO (n. 23306.1/2008)	

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

- foglio 18 particella 256 subalterno 1
- foglio 18 particella 256 subalterno 6
- foglio 18 particella 256 subalterno 7
- foglio 18 particella 256 subalterno 11
- foglio 18 particella 256 subalterno 13
- foglio 18 particella 256 subalterno 14
- foglio 18 particella 256 subalterno 15
- foglio 18 particella 256 subalterno 16
- foglio 18 particella 256 subalterno 17
- foglio 18 particella 256 subalterno 18
- foglio 18 particella 256 subalterno 19
- foglio 18 particella 256 subalterno 23
- foglio 18 particella 256 subalterno 27

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2019

Data: 28/08/2019 - Ora: 09.49.56 Fine

Visura n.: T32293 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria