

# TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione  
Dott.ssa Francesca Goggiamani

**Procedura Esecutiva RGE N.297/2013**

Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.  
contro

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Cosenza, 25 settembre 2015

Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Rita Pingitore



# **TRIBUNALE DI COSENZA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Giudice Esecuzione

Dott.ssa Francesca Goggiamani

**Procedura Esecutiva RGE N.297/2013**

Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.

Contro

## **Relazione di Consulenza Tecnica**

### **Premessa**

La sottoscritta arch. Rita Pingitore, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Cosenza al N.869 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n.3328, con studio a Cosenza in via Pasquale Galluppi N.61, in data 21/07/2015 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., nella procedura esecutiva RGE n. 297/2013, per rispondere ai seguenti 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 di pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e 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 cor-

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

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

- 6) 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 urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n.47;
- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre, (solo previa autorizzazione de 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, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ. dall'art.846 c.c. e dalla Legge 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento; in particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (vedi dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nello specifico l'esperto considererà come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Indichi il valore 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 dispone, inoltre, che l'esperto:

1) Riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;

2) Inviï almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 cod. proc. civ., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato (oltre tutti gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a 30 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

3) Depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 cod. proc. civ., sia in forma cartacea, sia via pec tramite il " processo civile telematico" il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, (inviando relazione scritta, foglio "riassuntivo", oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima) e chiarimenti in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

4) Nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art.569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

5) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

6) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del

contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

7) Segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

## **Svolgimento dell'incarico**

Dopo aver visionato tutti gli atti presenti nel fascicolo d'ufficio ed aver provveduto alla raccolta della documentazione disponibile nei pubblici uffici, in data 15/09/2015, previo avviso alle parti con raccomandata A/R del 24/08/2015, è stato effettuato il sopralluogo agli immobili di proprietà degli esecutati; in tale data, avendo già individuato in precedenza i beni pignorati consistenti in una porzione di fabbricato nel comune di Bisignano (CS) e in alcuni appezzamenti di terreno nel comune di San Marco Argentano (CS), si è proceduto al rilievo del fabbricato, alla determinazione della sua consistenza, alla verifica dello stato dei terreni e ad effettuare ogni necessario compito finalizzato allo svolgimento dell'incarico. Al sopralluogo del 15/09/2015 era presente il sig. \_\_\_\_\_ che con disponibilità e collaborazione ha fornito ogni

utile informazione richiesta. La consultazione della documentazione disponibile è stata effettuata presso i Pubblici Uffici e in particolare presso :

Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Servizi Catastali;

Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Servizi di Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria Registri Immobiliari;

Comune di San Marco Argentano (CS) – Ufficio Tecnico.

Comune di Bisignano (CS) – Ufficio Tecnico

Inoltre è stato acquisito ogni ulteriore documento ritenuto necessario per dare risposta compiuta ai quesiti posti.

Per maggior chiarezza di esposizione si procederà rispondendo ai quesiti distintamente :

- per il fabbricato ricadente nel comune di Bisignano (CS);

- per i terreni ricadenti nel comune di San Marco Argentano (CS);
- sarà compilato un Foglio Riassuntivo unico comprendente tutti i beni pignorati dalla procedura esecutiva in oggetto.

## **Risposte ai Quesiti**

### **Fabbricato Comune di Bisignano (CS)**

#### Risposta al Quesito N.1

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ., per come risulta dalla certificazione notarile rilasciata dalla dott.ssa Maria Amelia Salvi, notaio in Macerata, è completa e agli atti; i titoli di provenienza dell'immobile risultano trascritti e i diritti di spettanza degli esecutati corrispondono ai diritti oggetto di pignoramento.

#### Risposta al Quesito N.2

Agli atti gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il 24/02/2010 al R.P. n.1082 e R.G.n.5226 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia (CS);
- 2) Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 20/12/2013 al R.P. n. 24513 e R.G. n.33120 a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. con sede in Roma.

#### Risposta al Quesito N.3

E' allegato alla presente relazione il foglio di mappa catastale per la corretta identificazione dell'immobile al catasto fabbricati del Comune di Bisignano (CS) e la planimetria catastale della porzione del fabbricato pignorato.

#### Risposta al Quesito N.4

##### Identificazione Catastale

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel comune di Bisignano (CS) riportato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati :



Comune di Bisignano (CS) – Catasto Fabbricati - Viale Roma n.29

Proprietà	Foglio	Part./sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
	N.38	165/6	A/3	1	7 vani	216,91

#### Confini

Il fabbricato confina con la stessa via, con la part. n.167, part. n.486 e part. n.166 dello stesso foglio.

#### Caratteristiche Costruttive

La zona in cui è ubicato l'immobile è una "Zona A" - Centro Storico costituita da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico di particolare pregio ambientale. L'intero edificio è costituito da tre piani fuori terra e da due piani al di sotto del livello stradale che costituiscono la porzione del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. Il primo e secondo livello sotto strada del fabbricato sono raggiungibili entrambi attraverso un cancelletto in ferro e scala di accesso esterna in laterizio e risultano collegati fra di loro anche da una scala interna. Al piano seminterrato primo si trovano tre stanze, un corridoio, un ripostiglio, un servizio igienico e un balcone; al piano seminterrato secondo si trovano tre ambienti e un piccolo servizio igienico, annesso forse in epoca successiva rispetto all'impianto planimetrico del corpo di fabbrica principale, ma che risulta regolarmente riportato nella planimetria catastale. La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura mista in pietrame e laterizio, i tramezzi sono in laterizio, i solai presentano travature in ferro e voltine in laterizio; i pavimenti dell'abitazione, diversi nei vari ambienti, sono in grangiola di marmo o monocottura, gli infissi sono in ferro con tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno verniciato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ma presentano vaste aree di distacco dell'intonaco a causa di umidità e/o infiltrazioni. Le facciate esterne dell'edificio risultano rifinite ad intonaco, tipico degli anni passati, in parte attualmente non più aderente alla muratura di supporto. In tutti gli ambienti del piano seminterrato secondo è presente una trave in ferro "rompitratta", appoggiata su di un pilastro in muratura, a sostegno e rinforzo del solaio sovrastante disposta trasversalmente rispetto all'orditura del solaio stesso, mentre al piano seminterrato primo le controsoffittature riducono l'altezza utile degli ambienti e le contropareti sul lato del terrapieno stradale determinano una riduzione della superficie utile netta. L'immobile presenta un cattivo stato di manutenzione con servizi e impianti idrico,

idrico-sanitario ed elettrico obsoleti e non più funzionanti mentre non è presente alcun impianto di riscaldamento.

La zona è dotata di tutti le reti tecnologiche previste nelle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi di urbanizzazione secondaria quali negozi di prima necessità, farmacia, scuole, pubblici uffici e fermata di mezzo pubblico da e per Cosenza. Il territorio comunale confina a Nord con San Marco Argentano e Tarsia, a Est con Acri, a sud con Lattarico e Luzzi e dista dalla città di Cosenza circa 40 Km.

#### Calcolo della Superficie

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle istruzioni allegate al D.P.R. n.138/1998 e al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate; la superficie catastale (commerciale vendibile) pari alla somma della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo dell'abitazione arrotondata al metro quadrato, è stata determinata seguendo tali istruzioni con il seguente calcolo:

Superficie Vani Principali	mq 151,28	100%	mq 151,28
Superficie Balconi	mq 4,00	30%	mq 1,20
Totale			mq 152,48
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>MQ 152,00</b>

La superficie utile netta ovvero la superficie calpestabile data dall'area dei singoli vani misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie risulta uguale a mq 117,24.

<b>Superficie Utile Netta</b>	<b>MQ 117,00</b>
-------------------------------	------------------

#### Risposta al Quesito N.5

I dati riportati nel pignoramento identificano il fabbricato e corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione; non corrisponde il solo numero civico che dal sopralluogo è risultato essere il N. 23, pertanto l'indirizzo preciso dell'abitazione è; Viale Roma N.23 Bisignano (Cosenza).

#### Risposta al Quesito N.6

Il fabbricato risulta al Catasto Edilizio del Comune di Bisignano (CS), al Foglio N.38 part.n.165 sub.6, costituito in data 22/01/2010 dalla fusione dei sub.n.2 e sub.n.3 della stessa particella n.165 e la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

#### Risposta al Quesito N.7

Strumenti Urbanistici - Comune di Bisignano (CS)

Gli strumenti urbanistici comunali ed in particolare il PRG prevedono per la " Zona A " Centro Storico, all'interno del perimetro della quale ricade l'immobile pignorato, una zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art.27 della legge n.457/1978. Per tale "Zona A", nelle aree non assoggettate al Piano di Recupero comunale, gli interventi edilizi diretti consentiti, nel rispetto degli indici, parametri e caratteristiche tecniche di seguito specificati, risultano i seguenti:

- Interventi di Manutenzione Ordinaria
- Interventi di Manutenzione Straordinaria
- Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo
- Interventi di Ristrutturazione Edilizia

Tutti gli interventi consentiti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) Conservazione dei volumi e delle altezze esistenti;
- 2) Conservazione della morfologia delle facciate, dell'andamento delle falde dei tetti e dei materiali di copertura;
- 3) Conservazione delle strutture portanti verticali compatibilmente con l'adeguamento statico ove previsto;
- 4) Conservazione dei caratteri originari di scale, patii e volte in muratura;
- 5) Possibilità di modificare o creare aperture sulle facciate;
- 6) Possibilità di adeguamento igienico sanitario ed integrazione funzionale per un incremento di superficie utile non superiore a 20 MQ;
- 7) Eliminazione di superfetazioni recenti quando esse risultano in contrasto col decoro e con l'ambiente.

#### Risposta al Quesito N.8

Trattandosi di una costruzione storica ricadente in "Zona A" Centro Storico, all'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Bisignano (CS) non risulta alcun documento di quelli richiesti con apposita istanza in data 20/08/2015.

Risposta al Quesito N.9

Nella fattispecie di una singola unità immobiliare si prevede la vendita del bene in un unico lotto.

Risposta al Quesito N.10

L'immobile pignorato risulta essere piena proprietà dell'esecutato coniugato in regime di separazione dei beni.

Risposta al Quesito N.11

Al momento del sopralluogo la proprietà è risultata libera.

Risposta al Quesito N.12

L'immobile non risulta occupato da coniuge separato o da ex coniuge .

Risposta al Quesito N.13

Non esiste nessuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

Risposta al Quesito N.14

**Stima Fabbricato – Comune di Bisignano (CS)**

Per la stima del fabbricato il riferimento è al Manuale Operativo Stima Immobiliari (MOSI) dell'Agenzia del Territorio che adotta il Market Comparison Approach (MCA) quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili. Si tratta di un procedimento comparativo diretto plurimetrico che rispetta i principi degli standard internazionali (IVS), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come sommatoria di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica del bene. E' stato poi seguito il "Metodo Additivo" basato sul reperimento di un prezzo massimo di compravendita relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima e, assumendo che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore massimo, si procede all'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima in relazione al bene di riferimento con l'attribuzione del relativo punteggio:

$$V_{ms} = V_{max} * S_{ki}$$

dove  $V_{ms}$  è il valore di mercato del bene oggetto di stima;

Vmax è il valore del bene di riferimento;

SKi è la sommatoria dei punti percentuale attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento.

Le quotazioni del mercato immobiliare presenti nella banca dati dell'OMI - Agenzia dell'Entrate - sono le seguenti:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione : Anno 2014 – Semestre 2

Provincia : Cosenza

Comune : Bisignano

Fascia/ zona : Centrale – Corso Mazzini, Piazza del Popolo, Viale Roma

Codice di zona : B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia Prevalente : Abitazioni di Tipo Economico

Destinazione : Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/MQ S.L.
Abitazioni di Tipo Economico	Normale	600 min / 850 max

Per quanto riguarda le caratteristiche di un immobile esse possono essere articolate in:

- 1) Caratteristiche posizionali estrinseche quali qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale;
- 2) Caratteristiche posizionali intrinseche quali panoramicità, orientamento, soleggiamento;
- 3) Caratteristiche intrinseche o tecnologiche quali la qualità edilizia, tipologia, stato conservativo, livello finiture;
- 4) Caratteristiche produttive come capacità di produrre reddito, stato di occupazione;

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene considerando che da esse dipende il diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche, ma le quotazioni OMI sono molto precise quando sono riferite alla microzona catastale, come nel caso specifico, per cui il valore di partenza è già comprensivo di valutazioni inerenti la localizzazione e la destinazione d'uso dell'immobile. Ad ogni modo l'incidenza delle caratteristiche sul valore è il seguente:

		K max	K min	scarto
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Kpi	0,35	0,05	0,30
Caratteristiche Posizionali Intrinseche	Kpe	0,25	0,05	0,20
Caratteristiche Intrinseche Tecnologiche	Ki	0,30	0,10	0,20
Caratteristiche Produttive	Ke	0,10	0,05	0,05
Coefficiente Sintetico di Differenziazione	SKi	1,00	0,25	

Si è ritenuto congruo assumere il Coefficiente Sintetico di Differenziazione

SK = 0,80 dunque:

$850 \text{ €/MQ} \times 0,80 = 680 \text{ €/MQ}$

$680 \text{ €/MQ} \times \text{Superficie Commerciale } 152,00 \text{ MQ} = 103.360,00 \text{ €}$

Valore di Mercato Fabbricato 103.360,00 €

Dal valore così determinato per effetto dell'abbattimento forfettario del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché per l' assenza di garanzia per vizi occulti si ha:

Valore Stimato 103.360,00 €

Abbattimento Forfettario 15% 15.504,00 €

Prezzo Base 87.856,00 €

**Prezzo Base** (in cifra tonda) **87.800,00 €** (Ottantasettemilaottocento/Euro)

Risposta al Quesito N.15

Il Foglio Riassuntivo sarà compilato a conclusione della stima di tutti i beni oggetto di pignoramento.

## Risposte ai Quesiti

### Terreni Comune di San Marco Argentano (CS)

Risposta al Quesito N.1

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. agli atti, per come risulta dalla certificazione notarile rilasciata dalla dott.ssa Maria Amelia Salvi , notaio in Macerata, è completa per i seguenti immobili:

Immobili Comune di San Marco Argentano (CS) – Catasto Terreni

Foglio N.11 part. n. 12 , part. n. 205 , part. n. 206 e part. n.245

Foglio N.26 part. n. 127, part. n. 258, part. n. 259 e part. n.260

Foglio N.38 part. n.161, part. n.164,part. n.168, part. n.234,part. n. 236 e part. n. 238

I titoli di provenienza degli immobili sopra elencati risultano trascritti e i diritti di spettanza degli esecutati corrispondono ai diritti oggetto di pignoramento.

Dalla certificazione notarile non risulta però l'accertamento della proprietà relativamente al seguente immobile:

Comune di San Marco Argentano (CS) - Catasto Terreni

Foglio N.26 part. n.123 di MQ 3.030 - Pascolo cespugliato R.D. 0,31 € e R.A. 0,16 €.

Pertanto, l'immobile mancante della documentazione prevista dall' art.567,comma 2° cod. proc. civ. non sarà oggetto di stima della presente perizia e sarà escluso dalla formazione dei lotti di vendita.

Risposta al Quesito N.2

Agli atti gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il 24/02/2010 al R.P. n.1082 e R.G.n.5226 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia (CS);
- 2) Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 20/12/2013 al R.P. n.24513 e R.G. n.33120 a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. con sede in Roma.

Risposta al Quesito N.3

Sono allegati alla presente relazione i fogli di mappa catastale e la documentazione cartografica per la corretta identificazione dei beni con sovrapposizione dell' ortofotografia disponibile con gli stessi fogli catastali e relative particelle; è inoltre allegata la Certificazione di Destinazione Urbanistica riguardante i tre diversi fogli catastali nei quali ricadono i beni pignorati e i relativi vincoli ai quali gli stessi risultano sottoposti.

Risposta al Quesito N.4

Identificazione Catastale

Gli immobili pignorati si trovano nel comune di San Marco Argentano (CS) al Catasto Terreni contraddistinti dai seguenti dati:

Comune di San Marco Argentano (CS) Catasto Terreni

Proprietà	F.	Part.	Qualità	C.	R.D €	R.A €	Sup. MQ
	11	12 AA	Uliveto	2	1,76	1,76	618
	11	12 AB	Vigneto	2	0,82	0,43	152
	11	205 AA	Uliveto	2	2,43	2,43	855
	11	205 AB	Sem. arb.	3	10,99	2,93	3.545
	11	206 AA	Uliveto	2	2,24	2,24	789
	11	206 AB	Seminativo	2	11,72	4,18	3.241
	11	245	Vigneto	2	1,30	0,68	240
	26	127	Pasc.cespug.	2	0,55	0,28	5.340
	26	258	Sem. irr. arb.	2	27,63	11,38	6.295
	26	259	Sem. irr. arb.	2	11,00	4,53	2.505
	26	260	Sem. irr. arb.	2	18,61	7,66	4.240
	38	161	Pascolo	U	0,33	0,10	640
	38	164	Semin. irr.	1	6,18	2,15	1.040
	38	168	Seminativo	2	8,78	3,14	2.430
	38	234	Semin. irr.	1	7,96	2,77	1.340
	38	236	Pascolo	U	0,39	0,12	759
	38	238 AA	Uliveto	2	0,89	0,89	313
	38	238 AB	Seminativo	2	9,50	3,39	2.629

Totale MQ 36.971

#### Confini

1) Località S. Onofrio - Gli immobili distinti al Foglio N.11 part. n.12 , part. n.205 , part. n.206 e part. n.245 confinano con la part. n.4, part. n.10, part. n.121, part. n.11, part. n.361, part. n.207, part. n.246, part. n.247 e part. n.165;

2) Località Valle Sala - Gli immobili distinti al Foglio N. 26 part. n.258 , part. n.259, part. n.260, part. n.127 confinano con strada comunale, part.n.255, part.n.256, part.n.257, part.n.124, part. n.128, Torrente Follone, part.n.89, part.n.88, part.n.263, part.n.262, part.n.261 e con la SS 283;

3) Località Pezze – Gli immobili distinti al Foglio N.38 part.n.161, part.n.164, part. n.168, part.n.234, part.n.236 e part..n.238 confinano con il Torrente Follone con le part. n.162, part.n.165, part.n.169, part.n.172, part. n.198, part. n.744, part. n.239, part. n.235 e part. n.237.



## Caratteristiche

In tutte le tre località in cui si trovano gli appezzamenti di terreno essi risultano costituiti da particelle contigue e confinanti tra loro formanti dei lotti di forma all'incirca regolare, pianeggianti e facilmente accessibili dalle strade pubbliche; in particolare sia la località Valle Sala che la località Pezze si trovano nelle immediate vicinanze dell'abitato di San Marco Argentano, oltre che del Torrente Follone e dai canali di irrigazione, facilmente accessibili anche dallo svincolo autostradale di Tarsia nord; solo i terreni che si trovano in località S. Onofrio risultano più distanti dal centro abitato, ma il lotto risulta anch'esso dalla morfologia regolare e pianeggiante. I terreni però risultano gravati dall'imposizione di vincoli di Piano e Territoriali che saranno meglio specificati in seguito. Il territorio comunale di San Marco Argentano confina a nord con Roggiano Gravina ad est con Tarsia a sud con Mongrassano, Cervicati, Bisignano e ad ovest con Fagnano Castello e dista da Cosenza circa 55 km.

## Risposta al Quesito N.5

I dati riportati nel pignoramento identificano gli immobili e corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

## Risposta al Quesito N.6

In difformità dalle risultanze catastali, allo stato attuale dei luoghi, la part.n.259 del Foglio N.26 in località Valle Sala è occupata dall'area di sedime della SS 283; pertanto la part.n.259 del foglio N.26 di MQ 2.505 Seminativo Irriguo Arb. resterà esclusa dalla formazione del lotto di vendita.

## Risposta al Quesito N.7

Strumenti Urbanistici – PDF Comune di San Marco Argentano (CS)

I terreni pignorati ricadono tutti in "Zona E" - Agricola - nelle seguenti "Sottozone"

- Località S. Onofrio-Terreni Foglio N.11 part.n.12,part. n.205, part. n.206 e part.n.245: "Zona Agricola Generica " - Standard Urbanistici : Indice di Fabbricabilità Territoriale di 0,013 MQ/MQ; H max Fabbricati 7,50 m; distanze dai confini min. 6,00 m; nella zona sono consentite costruzioni-residenze al servizio dell'agricoltura;
- Località Valle Sala -Terreni Foglio N. 26 part. n.123, part. n. 127, part. n. 258, part.n.259 e part. n.260:

“Zona Agricola Altamente Produttiva” – Standard Urbanistici : Indice di Fabbricabilità Territoriale di 0,013 MQ/MQ; H max Fabbricati 7,50 m; distanze dai confini min. 6,00 m; nella zona sono consentite costruzioni-residenze al servizio dell’agricoltura; “Agricola in Dissesto “ in cui è consentita soltanto l’edificazione di piccoli ed isolati manufatti previo studio geologico/tecnico ed idraulico/forestale con nulla osta del Genio Civile;

“Rispetto Stradale” in cui non è consentita alcuna nuova costruzione né ricostruzione di edifici esistenti o eventuali ampliamenti; sono consentiti interventi di Restauro Conservativo e di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione;

“Strada di Piano” compresa nel PDF comunale.

- Località Pezze -Terreni Foglio N.38 part. n.161, part. n.164, part.n.168, part.n.234, part. n.236 e part. n.238:

“Agricola in Dissesto” in cui è consentita soltanto l’edificazione di piccoli ed isolati manufatti previo studio geologico/tecnico ed idraulico/forestale con nulla osta del Genio Civile;

“Rispetto Stradale” in cui non è consentita alcuna nuova costruzione né ricostruzione di edifici esistenti o eventuali ampliamenti; sono consentiti interventi di Restauro Conservativo e di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione;

“Strada di Piano” compresa nel PDF comunale.

Risposta al Quesito N.8

Sui terreni non si trovano costruzioni edilizie.

Risposta al Quesito N.9

Trattandosi di terreni costituiti da particelle distinte in tre diversi fogli catastali, posti in tre diverse località del territorio comunale, si prevede la vendita dei beni in tre lotti.

Risposta al Quesito N.10

Gli immobili pignorati risultano essere piena proprietà degli esecutati in regime di separazione dei beni.

Risposta al Quesito N.11

Al momento del sopralluogo tutte le proprietà risultavano nella piena disponibilità degli esecutati.

#### Risposta al Quesito N.12

I beni non risultano occupati da coniuge separato o da ex coniuge.

#### Risposta al Quesito N.13

I terreni sono gravati dai seguenti vincoli :

- Località S. Onofrio - Terreni del Foglio N.11 part.n.12, part. n.205, part. n.206 e part. n.245 - Vincolo idrogeologico-forestale ai sensi dell'art.1 del R.D.n.3267/1923;
- Località Valla Sala - Terreni del Foglio N. 26 part.n.123, part.n.127, part.n..258, part.n.259 e part. n.260 - Vincolo P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) della Regione Calabria con "Rischio Idraulico" in "Aree di Attenzione" - Vincolo di Tutela per la vicinanza al Torrente Follone ai sensi del D.lgs. n.42/2004;
- Località Pezze -Terreni Foglio N.38 part. n.161, part. n.164, part.n.168, part.n.234, part.n.236 e part. n.238 - Vincolo P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) della Regione Calabria con "Rischio idraulico" in "Aree di Attenzione" - Vincolo di Tutela per la vicinanza al Torrente Follone ai sensi del D.lgs. n.42/2004.

#### Risposta al Quesito N.14

##### Stima dei Terreni - Comune di San Marco Argentano (CS)

Per la stima dei terreni, in considerazione delle caratteristiche specifiche topografiche, idrologiche, strutturali nonché dei vincoli territoriali e di piano ai quali essi sono sottoposti, si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciale Espropri di Cosenza – Anno 2014 per la Regione Agraria n.12 nella quale ricade il territorio di San Marco Argentano.

I VAM per ettaro e per tipo di coltura risultano i seguenti:

Tipo di Coltura	Valore Agricolo Medio €/Ha
Pascolo	4.221,49
Pascolo Cespugliato	4.221,49
Seminativo	8.984,19
Seminativo Arborato	9.741,89
Seminativo Irriguo	12.231,48
Seminativo Irriguo Arborato	15.154,05
Uliveto	16.777,70
Vigneto	23.813,51

Pertanto, applicando i VAM, si determinano i seguenti valori di stima:

**Lotto N.1 – Località S. Onofrio**

Foglio	Part.	Qualità	Sup.MQ	VAM €/ha	Prezzo di Stima €
N.11	12 AA	Uliveto	618	16.777,70	1.036,86
N.11	12 AB	Vigneto	152	23.813,51	361,97
N.11	205 AA	Uliveto	855	16.777,70	1.434,49
N.11	205 AB	Seminativo arb.	3.545	9.741,89	3.453,50
N.11	206 AA	Uliveto	789	16.777,70	1.323,76
N.11	206 AB	Seminativo	3.241	8.984,19	2.911,78
N.11	245	Vigneto	240	23.813,51	571,52
			9.440		11.093,88
<b>Superficie 9.440 MQ</b>			<b>Prezzo Base (in cifra tonda)</b>		<b>11.000,00 €</b>

**Lotto N.2 – Località Valle Sala**

Foglio	Part.	Qualità	Sup.MQ	VAM €/ha	Prezzo di Stima €
N.26	127	Pascolo cespug.	5.340	4.221,49	2.254,28
N.26	258	Seminativo irr. arb.	6.295	15.154,05	9.539,47
N.26	260	Seminativo irr. arb.	4.240	15.154,05	6.425,32
			15.875		18.219,07
<b>Superficie 15.875 MQ</b>			<b>Prezzo Base (in cifra tonda)</b>		<b>18.200,00 €</b>

**Lotto N.3 – Località Pezze**

Foglio	Part.	Qualità	Sup.MQ	VAM €/ha	Prezzo di Stima €
N.38	161	Pascolo	640	4.221,49	270,18
N.38	164	Seminativo irr.	1.040	12.231,48	1.272,07
N.38	168	Seminativo	2.430	8.984,19	2.183,16
N.38	234	Seminativo irr.	1.340	12.231,48	1.639,02
N.38	236	Pascolo	759	4.221,49	320,41
N.38	238 AA	Uliveto	313	16.777,70	525,14

N.38	238 AB	Seminativo	2.629	8.984,19	2.361,94
			9.151		8.571,92
<b>Superficie 9.151 MQ</b>			<b>Prezzo Base (in cifra tonda)</b>		<b>8.500,00 €</b>

Risposta al Quesito N.15

A conclusione della stima di tutti i beni pignorati si compila il Foglio Riassuntivo con tutti i beni e i lotti di vendita previsti, specificando che dalla vendita nel comune di San Marco Argentano (CS) - Catasto Terreni - Lotto N.2 Valle Sala restano escluse :

- 1) Foglio N.26 part. n.123 - Pascolo cespugliato - R.D. 0,31 € - R.A. 0,16 €  
(MQ 3.030 - VAM/Ha 4.221,49 € - Valore Stima 1.279,11 €)  
per mancanza della la documentazione prevista dall'art.567,2° comma c.p.c.;
- 2) Foglio N.26 part. n. 259 - Seminato irriguo arb. - R.D. 11,00 € - R.A. 4,53 €  
(MQ 2.505 - VAM/Ha 15.154,05 € - Valore di Stima 3.796,09 €)  
occupata dalla sede stradale.

## FOGLIO RIASSUNTIVO

**Immobile Comune di Bisignano (CS) - Codice A887 Catasto Fabbricati**

Lotto Unico				
Proprietà Ferraro Glauco 1/1 in regime separazione dei beni – Pignoramento 1/1				
Porzione di Fabbricato – Comune di Bisignano (CS) Viale Roma N.23 Catasto Fabbricati Foglio N.38 Part.n.165 sub 6 Piani S1-S2 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 7 Vani Rendita € 216,91 Immobile Libero	Superficie MQ	Valore €/MQ	Abbattimento	Prezzo S. €
	152	680		103.360,00
			-15%	- 15.504,00
<b>Prezzo Totale</b>				<b>87.856,00</b>
<b>Prezzo Base (in cifra tonda)</b>				<b>87.800,00 €</b>

**Immobili Comune di San Marco Argentano (CS) – Codice H981 Catasto Terreni**  
Vendita in Tre Lotti

<b>Lotto N.1 - Località S. Onofrio</b>					
Proprietà 1/1		n regime di separazione dei beni – Pignoramento 1/1			
Foglio	Part.	Qualità	Sup.MQ	VAM €/ha	Prezzo di Stima €
N.11	12 AA	Uliveto	618	16.777,70	1.036,86
N.11	12 AB	Vigneto	152	23.813,51	361,97
N.11	205 AA	Uliveto	855	16.777,70	1.434,49
N.11	205 AB	Seminativo arb.	3.545	9.741,89	3.453,50
N.11	206 AA	Uliveto	789	16.777,70	1.323,76
N.11	206 AB	Seminativo	3.241	8.984,19	2.911,78
N.11	245	Vigneto	240	23.813,51	571,52
			9.440		11.093,88
<b>Superficie 9.440 MQ</b>			<b>Prezzo Base (in cifra tonda)</b>		<b>11.000,00 €</b>

<b>Lotto N.2 - Località Valle Sala</b>					
Proprietà 1/1		in regime di separazione dei beni – Pignoramento 1/1			
Foglio	Part.	Qualità	Sup.MQ	VAM €/ha	Prezzo di Stima €
N.26	127	Pascolo cespug.	5.340	4.221,49	2.254,28
N.26	258	Seminativo irr. arb.	6.295	15.154,05	9.539,47
N.26	260	Seminativo irr. arb.	4.240	15.154,05	6.425,32
			15.875		18.219,07
<b>Superficie 15.875 MQ</b>			<b>Prezzo Base (in cifra tonda)</b>		<b>18.200,00 €</b>

Lotto N.3 - Località Pezze					
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – Pignoramento 1/1: Foglio N.38 part.n.161-164-168;					
Proprietà 1/2 - 1/2 coniugi in regime di separazione dei beni- Pignoramento 1/2 1/2 Foglio N.38 part.n.234-236-238;					
Foglio	Part.	Qualità	Sup.MQ	VAM €/ha	Prezzo di Stima €
N.38	161	Pascolo	640	4.221,49	270,18
N.38	164	Seminativo irr.	1.040	12.231,48	1.272,07
N.38	168	Seminativo	2.430	8.984,19	2.183,16
N.38	234	Seminativo irr.	1.340	12.231,48	1.639,02
N.38	236	Pascolo	759	4.221,49	320,41
N.38	238 AA	Uliveto	313	16.777,70	525,14
N.38	238 AB	Seminativo	2.629	8.984,19	2.361,94
			9.151		8.571,92
<b>Superficie 9.151 MQ</b>			<b>Prezzo Base (in cifra tonda)</b>		<b>8.500,00 €</b>

## Conclusioni

Dopo aver dato risposta ai quesiti posti e aver stimato il valore degli immobili pignorati seguendo i procedimenti specificati, la sottoscritta, a conclusione dell'incarico svolto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore approfondimento di quanto fin qui esposto.

### Elenco Allegati

- 1) Visure Catastali;
- 2) Visura Catastale Storica - Catasto E. Foglio N.38 part. n 165 sub 6 Bisignano(CS);
- 3) Planimetria Catastale scala 1:200;
- 4) Fogli di Mappa Catastali scala 1:1000 ;

- 5) Ortofoto /Foglio Catastale N.11 – Catasto Terreni San Marco Argentano (CS);
- 6) Ortofoto /Foglio Catastale N.26 - Catasto Terreni San Marco Argentano (CS);
- 7) Ortofoto /Foglio Catastale N.38 - Catasto Terreni San Marco Argentano (CS);
- 8) Richiesta documentazione Comune di Bisignano (CS);
- 9) Richiesta documentazione Comune di San Marco Argentano (CS);
- 10) Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica Comune S. Marco A.(CS);
- 11) Certificazione di Destinazione Urbanistica;
- 12) Verbale di Sopralluogo del 15/09/2015;
- 13 ) Documentazione Fotografica;

Cosenza, 25 settembre 2015

Il CTU

Arch. Rita Pingitore

