

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 248/2014 Reg. Esec. Imm.

**Ad Istanza di: Credito Cooperativo Centro Calabria
con sede legale in Cropani (CZ), Via Flaminia n. 1**

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Greco

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
Ing. Antonio G.ppe Fabiano



TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Proc. n. 248/2014 Reg. Esec. Imm.
Ad Istanza di: Credito Cooperativo Centro Calabria
con sede legale in Cropani (CZ), Via Flaminia n. 1

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Greco

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che nell'Udienza del 24/11/2015, il sottoscritto ing. Antonio Giuseppe Fabiano libero professionista, con studio tecnico in Cosenza, Via Sabotino n. 40, veniva nominato dal Giudice dott. Giuseppe Greco, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel Proc. n. 248/2014 R.G.E., per la valutazione e la stima del compendio pignorato, che dopo aver prestato il giuramento di rito gli venivano formulati i seguenti quesiti:

- 1) Descrivere sinteticamente i beni oggetto del pignoramento, corredandoli, se del caso, con i rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;
la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:
 - a) ubicazione;
 - b) caratteri generali e tipologici;
 - c) estensione;
 - d) identificazione catastale;
 - e) confini;
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto di registrazione) e situazione di possesso in capo al/debitore/i ovvero a terzi;
 - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
- 2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
- 3) Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene) ;
- 4) Determinare il valore del mercato dei beni oggetto del pignoramento, nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;
- 5) Sugerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- 6) Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A. allegando certificazione rilasciata dall'esecutato);
- 7) Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
 - a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;



- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;

Dispone che il consulente, terminata la relazione, provveda ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. di att. del cod.proc.civ. .

PREMESSA

Prima di procedere al sopralluogo degli immobili oggetto del contenzioso, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione degli atti riguardanti il pignoramento e della certificazione notarile; successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, ha proceduto ad eseguire le visure e le mappe catastali dei beni oggetto di stima- **(Allegato n° 01)**.

Il giorno cinque del mese di gennaio/2016 alle ore 10.30, previo avviso comunicato rispettivamente alle parti in causa: sig. _____ sig. _____ con lettera raccomandata A/R del 23/12/2015 e Avv. _____ legale rappresentante della Banca Credito Cooperativo Centro Calabria, tramite contatto telefonico, il sottoscritto C.T.U. eseguiva il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del contenzioso, siti nel Comune di Marano Marchesato (CS) C.da "Malvitani", riguardanti un complesso edilizio di tipo residenziale, realizzato su un lotto di terreno edificabile della superficie complessiva di 1.575,00 mq- **(Allegato n° 02)**.

Alle operazioni peritali erano presenti il signor _____ e il mio collaboratore di studio geometra Giovanni Fabiano.

In tale circostanza, alla presenza continua dei presenti, procedevo alla ricognizione dei luoghi provvedendo, sulla scorta degli elaborati precedentemente acquisiti, prima al rilievo metrico delle unità immobiliari e poi eseguivo foto rappresentative sia degli interni che dell'esterno dell'immobile- **(Allegato n° 03)**.

Con successivi accertamenti sono state completate le operazioni peritali.

Ciò premesso

Il C.T.U. esaminato, gli atti di causa, i rilievi eseguiti, nonché la Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico – Ipotecaria e Catastale ventennale, redatta dal dott. Leucio Gissona, Notaio in Rende, presenta la propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Quesito n. 01 - Individuazione e descrizione dei beni

Ubicazione

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Marano Marchesato, provincia di Cosenza, località "Malvitani"s.n.c..

Gli stessi si trovano ad una distanza di circa un chilometro dal centro abitato di Marano Marchesato e a circa quindici chilometri del centro urbano della città di Cosenza.

La zona, confina con il Comune di Rende, risulta completamente edificata, con struttura urbanistica costituita prevalentemente da fabbricati di tipo residenziale e villette edificate nell'ultimo ventennio. Nelle vicinanze sono presenti i principali servizi: negozi, supermercati, centri commerciali, scuole dell'obbligo, ecc.

Caratteri generali e tipologici

Dai documenti di causa, si evince che i beni oggetto del pignoramento con i diritti di piena proprietà, riguardano "un terreno con entrostante costruendo complesso edilizio, costituito da quattro corpi di fabbrica tipo villette a schiera, composti ciascuno da due unità immobiliari, sviluppatesi ognuna su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, primo piano e piano sottotetto destinato a locale di sgombero, con annesse corti di pertinenza esclusiva".



Questa descrizione riguarda il progetto originario, che fu depositato nell'anno 2003, dal precedente proprietario del terreno; successivamente ricompare nel progetto di variante depositato nell'anno 2008 dai signori _____ nella qualità di nuovi proprietari e legali rappresentanti della Società

Dal sopralluogo effettuato, si è constatato che è stata realizzata una sola villetta costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su quattro livelli, l'epoca di costruzione risale agli anni 2008/2009. La villetta sorge in una zona densamente urbanizzata e risulta formata da due unità immobiliari con due ingressi indipendenti e corte di pertinenza esclusiva.

La struttura portante risulta in cemento armato, i solai di piano in latero-cemento.

La copertura è a due falde.

Le facciate esterne presentano un intonaco civile liscio di colore bianco con diversi dettagli rivestiti in pietra irregolare e mattoncini a faccia vista.

L'ingresso principale della villetta è disposto sul lato Nord e vi si accede dalla strada comunale adiacente, attraverso la corte di pertinenza.

Per chiarezza di esposizione le due unità immobiliari in oggetto saranno in appresso così denominate:

- Prima unità immobiliare: **Lotto N. 1**

- Seconda unità immobiliare: **Lotto N. 2**

- Il **Lotto N. 1** è composto da un piano seminterrato e da un piano rialzato.

Fanno parte del piano seminterrato:

un garage, un bagno e un ripostiglio.

Esso è accessibile sia dall'esterno mediante l'apertura di due ingressi che si affacciano sul lato Est e sia dall'interno attraverso una scala in c.a. che si collega al piano rialzato.

I gradini della scala si presentano prive di rifiniture.

All'interno le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano allo stato rustico.

L'altezza interna risulta costante e pari a 2,50 m.

Posteriormente, alla distanza di un metro è posto un muro di contenimento in c.a, la cui altezza misura circa 1,50 metri, l'intercapedine tra il muro e il seminterrato è protetta da un solaio di copertura, la stessa risulta ispezionabile attraverso un ingresso posto sul lato Est dell'immobile.

Fanno parte del piano rialzato:

un porticato che si affaccia sul lato Ovest, un disimpegno, una cucina, una stanza da letto, un bagno e una veranda che si affaccia sul lato Est.

L'unità immobiliare è accessibile dal porticato mediante una piccola scala esterna in c.a, rivestita con materiale in cotto e pietre irregolari.

All'interno, le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano allo stato grezzo.

L'altezza netta dei vani risulta costante e pari a 2,75 circa.

L'unità immobiliare risulta sprovvista degli impianti: termico, idraulico ed elettrico, nonché degli infissi interni ed esterni.

I vani risultano privi di pavimentazione ad eccezione della veranda e del porticato d'ingresso che presentano pavimenti in gres.

I bagni risultano sprovvisti dai pezzi igienici.

- Il **Lotto N. 2** è composto da un primo piano e da un sottotetto praticabile.



Fanno parte del primo piano:

Un porticato che si affaccia sul lato Ovest, un ampio locale privo di divisioni, un bagno e una veranda che si affaccia sul lato Est.

Mediante una scala interna fatta in tavolato, si raggiunge il piano sottotetto.

L'unità immobiliare è accessibile, dal porticato, mediante una scala esterna in c.a., rivestita con materiale in cotto e pietre irregolari.

All'interno le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti del bagno che si presentano allo stato rustico .

L'altezza netta dei vani risulta costante e pari a 2,75 metri circa.

L'unità immobiliare risulta sprovvista degli impianti: termico, idraulico ed elettrico, nonché degli infissi interni ed esterni.

I vani risultano privi di pavimentazione ad eccezione della veranda e del porticato d'ingresso che presentano pavimenti in gres.

I bagni risultano sprovvisti dai pezzi igienici.

• **il piano sottotetto** con copertura a doppia falda, risulta suddiviso in più piccoli ambienti.

Le pareti interne e le superfici dei soffitti presentano un intonaco del tipo civile liscio.

Gli ambienti risultano privi di pavimentazione e degli impianti: elettrico, idrico e termico, nonché degli infissi interni ed esterni.

L'altezza media risulta di circa 2,00 m.

Estensione:

Dai rilievi eseguiti risulta: **(Allegato n° 04)**

• **Il Lotto N. 1** è formato da:

- Piano seminterrato con una superficie lorda di 60,00 mq.
Superficie intercapedine 17,00 mq.
- Piano rialzato con una superficie lorda di 60,00 mq;
Porticato con una superficie lorda di 7,00 mq;
Veranda con una superficie lorda di 7,00 mq;
Scala esterna con una superficie lorda di 2,50 mq.

• **Il Lotto N. 2** è formato da:

- Primo piano con una superficie lorda di 60,00 mq;
Porticato con una superficie lorda di 8,00 mq;
Veranda con una superficie lorda di 7,00 mq;
Scala esterna con una superficie di 9,00 mq.
- Sottotetto con una superficie lorda di 9,00 mq.

La corte di pertinenza esclusiva, che si sviluppa sui quattro lati del fabbricato ha un'estensione di **1.487,00 mq** al netto della sagoma del fabbricato.

Ai fini della vendita detta superficie verrà ripartita al 50% per ciascun lotto.

Identificazione catastale:

le due unità immobiliari non sono censite nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Marano Marchesato.

Il terreno risulta registrato nel Catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa n. 5, con particelle:

- n. 822 di are 15.30, ficheto Classe 2, Rd. € 6,32 , Ra € 4,74;
- n. 823 di are 00.45, ficheto classe 2, Rd € 0,19, Ra € 0,14,



confini :

- gli immobili risultano liberi su tutti i lati e confinano sui lati Nord, Sud, Est e Ovest con la corte di pertinenza.
- Il lotto di terreno su cui gli stessi sono stati costruiti, confina a Nord con strada comunale, a Sud con la particella n. 452 e 101 del mappale n. 5, a Est con la particella n. 799, ad Ovest con le particelle n. 926 dello stesso mappale.

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile:

I beni oggetti del pignoramento risultano intestati alla società " " con sede in " " per i diritti di proprietà, per la quota di 1/1;

Tali beni sono pervenuti alla società " " con atto di acquisto dal " " , a rogito del Notaio Giglio Francesco dell'otto settembre/2004, Rep. 23969, trascritto il 10/09/2004 ai nn. 25273 R.G. e 18244 R.P.

Vincoli locativi:

Dal sopralluogo eseguito e dalle dichiarazioni rilasciate dall'esecutato gli immobili risultano liberi di ogni vincolo locativo.

Situazione urbanistica:

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel Comune di Marano Marchesato è il Programma di Fabbricazione (**Allegato n° 5**).

La Zonizzazione prevista per i beni oggetto del contenzioso è quella di Zona B2 – (Aree residenziali di completamento estensive).

In tali zone l'attuazione del nuovo P.d.F. potrà avvenire o con interventi diretti o con Piani Particolareggiati di Recupero redatti dal Comune.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, nonché di demolizione e ricostruzione per quegli immobili fortemente degradati ed anche diroccati, il tutto nel rispetto dei parametri edilizi sotto indicati:

- I.f.f. = 0,80 mc/mq (indice fondiario);
- Df = 10,00 ml (distanza minima dai fabbricati);
- Dc = 5,00 ml (distanza minima dai confini);
- Ds = 5,00 – 7,50 – 10 ml; (distanze dalle strade, in funzione della larghezza);
- N = max 3 (massimo dei piani fuori terra, esclusi piani interrati o seminterrati)
- Hmax = 10,00 ml (altezza massima del fabbricato);
- Rc = 45% (rapporto di copertura);
- H = 2,70 ml (altezza minima di piano).

Considerato che la superficie totale del lotto edificabile risulta di 1.575 mq e la superficie già utilizzata ai fini della volumetria edificata risulta di 450,00 mq, rimane a disposizione una **superficie disponibile di 1.125,00 mq** che potrà essere utilizzata per l'edificazione di nuove costruzioni.

Si evidenzia che per la volumetria prevista nel progetto originario, sono state pagate dai committenti, gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione (**Alleg. n° 06**).

Quesito n. 2 - Conformità alla Concessione edilizia

Dal confronto tra la documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato e lo stato effettivo dei luoghi, non sono state riscontrate difformità edilizie per gli immobili oggetto di stima, ad eccezione di una piccola irregolarità dovuta alla suddivisione interna del locale sottotetto.



Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è accertato che per i suddetti immobili sono stati rilasciati due Permessi a Costruire.

Il primo Permesso con n. 04/2003, è stato rilasciato in data 01/03/2004 al primo proprietario del terreno; il secondo Permesso a Costruire in Variante, con n.16 del 12/05/2008 è stato rilasciato ai secondi proprietari:
(Alleg. n° 06)

Quesito n. 3 - Vincoli / iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto del contenzioso non sono soggetti a limitazioni legali, a contratti agrari, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere.

Sulla base dei documenti in atti, in particolare, dalla Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione storico ipotecaria e catastale ventennale, emerge che nell'ultimo ventennio i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato n° 07**):

- 1) Sui terreni distinti in Catasto al Foglio n. 5, particelle n. 822 di are 15.30 e 823 di are 0.45, grava **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo stipulato, a rogito del Notaio De Santis Luigi del 09/11/2009 Rep. 32507, iscritta l'11/11/2009 ai nn. 35767 R.G. e 6525 R.P. in favore di BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Cosenza e contro la società _____, con sede in _____ (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 400.000,00 (mutuo di € 200.000,00).

A margine della citata ipoteca si rileva esclusivamente annotamento di erogazione parziale;

- 2) in data 15/10/2014 ai nn. 23452 R.G. e 18900 R.P., **è stato trascritto il pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Cosenza il 09/07/2014 a favore di:

CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Cropani (CZ), Codice fiscale 01935780799

Contro:

_____ con sede in _____ per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente ai seguenti immobili:

- Terreni, siti nel Comune di Marano Marchesato (CS), Località Malvitani e riportati in Catasto al foglio n. 5, particella n. 822 di 15 are 30 centiare e particella n. 823 di 45 centiare.

Nella sezione "D" della su indicata trascrizione viene precisato che:

"gli immobili descritti nel quadro "B" sono sottoposti a pignoramento con tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, modificazioni, gli annessi ed i frutti, anche se non espressamente specificati, sui terreni descritti nel quadro "B" insiste un costruendo complesso edilizio costituito da quattro corpi di fabbrica tipo villette a schiera composti ciascuno da due unità immobiliari, il tutto per complessive otto unità immobiliari."

Quesito n. 4 - Stima degli immobili

Per la valutazione commerciale degli immobili ho ritenuto opportuno procedere applicando il metodo "di stima comparativo", attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

Calcolo delle superfici commerciali

Il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito secondo i criteri riportati dalla norma UNI 10750 .

Tali criteri stabiliscono che la superficie commerciale è data dalla somma di:



A) SUPERFICIE COPERTA, calcolata secondo i seguenti parametri:

1°) 100% della superficie calpestabile;

2°) 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);

3°) 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi);

B) SUPERFICIE SCOPERTA, calcolata secondo i seguenti parametri:

a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;

b) 35% dei balconi e dei terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

c) 35% di patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini;

g) Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili.

Nel nostro caso, le superfici commerciali risultano essere:

LOTTO N. 1 (Prima unità immobiliare):

• Piano seminterrato:

SUPERFICIE COPERTA	60 mq
Superficie coperta per intercapedine: (17,00 mq ragguagliata al 25%)	4,25 mq

• Piano rialzato:

SUPERFICIE COPERTA	60,00 mq
Superficie coperta per veranda (7,00 mq, ragguagliata al 60%)	4,20 mq
Superficie coperta per porticato (7,00 mq, ragguagliata al 35%)	2,45 mq
Superficie scoperta per scala esterna (2,50 mq ragguagliata al 25%)	0,60 mq
• Superficie scoperta della corte, ripartita a metà fra le due unità immobiliari: (743,50 mq, ragguagliati al 10%)	74,35 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	205,85 mq



LOTTO N. 2 (Seconda unità immobiliare):

• Piano Primo:

<u>SUPERFICIE COPERTA</u>	<u>60,00 mq</u>
Superficie coperta per veranda	
7,00 mq, ragguagliata al 60%)	4,20 mq
Superficie coperta per porticato	
8,00 mq, ragguagliata al 35%	2,80 mq
Superficie scoperta per scala esterna	
(9 mq ragguagliati al 25%)	2,25 mq

• Piano sottotetto:

<u>SUPERFICIE COPERTA per soffitta praticabile:</u>	
(60,00 mq ragguagliata al 40%	24,00 mq
• Superficie scoperta della corte, ripartita a metà fra le due unità immobiliari	
(743,50 mq, ragguagliati al 10%)	74,35 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	167,60 mq

Criterio del più probabile valore di mercato

Sulla base di informazioni assunte presso agenzie immobiliari diffuse sul territorio, nonché da contatti avuti con costruttori edili che operano nella zona, circa il valore degli immobili posti in vendita in zone analoghe nel Comune di Marano Marchesato, ho rilevato, che il prezzo unitario di mercato, riferito al mq praticato per le compravendite degli immobili con caratteristiche simili, varia tra € 800,00 ed € 1.000,00 per fabbricati di tipo residenziale.

Mediando i dati acquisiti, il valore di mercato più attendibile risulta, ad oggi intorno a € 900,00 al metro quadrato.

Tenendo conto della peculiarità qualitativa degli immobili, ossia componente impiantistica nel suo complesso, rifiniture interne ed esterne, ecc..., ho ritenuto opportuno attribuire ai beni un valore di € 750,00/mq.

Pertanto sulla base di quanto sin qui esposto, il valore commerciale degli immobili risulta:

Per il LOTTO N. 1:

• Valore medio a mq	€ 750,00
• Superficie commerciale	205,85 mq
€ 750,00 x 205,85 mq =	€ 154.387,00
Arrotondabile a € 154.300,00	

Per il LOTTO N. 2:

• Valore medio a mq	€ 750,00
• Superficie commerciale	167,60 mq
€ 750,00 x 167,60 mq =	€ 125.700,00



Tali cifre costituiscono i più probabili valori economici degli immobili oggetto di stima.

Quesito n. 5 - Eventuale vendita in lotti separati

Alla luce di quanto sin qui espresso, lo scrivente C.T.U. ritiene pienamente attuabile la vendita separata dei lotti oggetto del contenzioso, poiché corrispondenti a unità immobiliari distinte.

Detti beni, come già detto non sono stati censiti nel N.C.E.U.

Si provvederà all'eventuale accatastamento solo dietro autorizzazione del sig. Giudice dell'esecuzione.

Quesito n. 6 - (regime fiscale di vendita)

Trattandosi di trasferimento di unità immobiliari in fase di ultimazione dei lavori e come tali non ancora ultimati nè accatastate con attribuzione di categoria catastale, le stesse risultano soggette ad I.V.A. nonché, alle imposte di registro, di trascrizione e catastali in misura fissa, come peraltro precisato nella Circolare della Agenzia delle Entrate n. 12/E dell'1 marzo 2007 nonché nella Circolare della Agenzia delle Entrate n. 12/E del 12 marzo 2010.

Quesito n. 7 - Prospetto riassuntivo dei principali dati dei beni pignorati

Descrizione sintetica dei lotti

Entrambi i lotti fanno parte di una villetta composta da due unità immobiliari (che si sviluppano su quattro livelli), con annessa corte di pertinenza esclusiva, ubicata nel Comune di Marano Marchesato (CS), in località "Malvitani".

La villetta è stata realizzata con struttura portante in c.a., solai di piano in latero-cemento e copertura a due falde in c.a., la cui epoca di costruzione risale agli anni 2008/2009.

Le facciate esterne, trattate ad intonaco liscio di colore bianco, presentano diversi dettagli rivestiti in pietra irregolare e mattoncini a faccia-vista.

Lotto N. 1

(prima unità immobiliare)

È formato da un piano seminterrato e da un piano rialzato.

Fanno parte del piano seminterrato:

un garage, un bagno e un ripostiglio.

Esso è accessibile sia dall'esterno mediante l'apertura di due ingressi che si affacciano sul lato Est del fabbricato e sia dall'interno attraverso una scala in c.a. che si collega con il piano rialzato. I gradini della scala si presentano allo stato rustico, ossia con alzate e pedate prive di rifiniture. All'interno, le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio ad eccezione di quelle del bagno.

L'altezza interna dei locali risulta costante e pari a 2,50 m.

La superficie lorda è di mq 60,00.

Fanno parte del piano rialzato:

un porticato che si affaccia sul lato Ovest del fabbricato, un disimpegno, una cucina, una stanza da letto, un bagno e una veranda che si affaccia sul lato Est.

L'unità immobiliare è accessibile dal porticato mediante una piccola scala esterna in c.a., rivestita con materiale in cotto e pietre irregolari. All'interno le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio ad eccezione di quelle del bagno.

L'altezza netta dei vani risulta costante e pari a 2,75 circa.

La superficie lorda è di mq 60,00.

L'unità immobiliare risulta sprovvista degli impianti: termico, idraulico ed elettrico nonché, degli infissi interni ed esterni.

I vani risultano privi di pavimentazione ad eccezione della veranda e del porticato d'ingresso che presentano pavimenti in gres.

I bagni risultano sprovvisti dai pezzi igienici



Lotto N. 2

(seconda unità immobiliare)

E' formato da un primo piano e da un piano sottotetto praticabile.

Fanno parte del primo piano:

Un porticato che si affaccia sul lato Ovest del fabbricato, un ampio locale privo di pareti divisore, un bagno e una veranda che si affaccia sul lato Est.

Mediante una scala interna fatta in tavolato, si raggiunge il piano sottotetto.

L'unità immobiliare è accessibile dal porticato mediante una scala esterna in c.a. rivestita con materiale in cotto e pietre irregolari. All'interno le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti del bagno.

L'altezza netta dei vani risulta costante e pari a 2,75 m. circa.

La superficie lorda è di mq 60,00.

L'unità immobiliare risulta sprovvista degli impianti: termico, idraulico ed elettrico nonché, degli infissi interni ed esterni.

I vani risultano privi di pavimentazione ad eccezione della veranda e del porticato d'ingresso che presentano pavimenti in gres.

I bagni risultano sprovvisti dai pezzi igienici.

- il piano sottotetto con copertura a doppia falda, risulta suddiviso in più piccoli ambienti.

Le pareti interne ed i soffitti presentano un intonaco del tipo civile liscio.

Gli ambienti risultano privi di pavimentazione e degli impianti: elettrico, idrico e termico nonché, degli infissi interni ed esterni.

L'altezza media risulta di circa 2,00 mt.

La superficie lorda è di mq 60,00.

Fa parte dei due lotti una corte di terreno edificabile che si sviluppa sui quattro lati della villetta, la cui superficie al netto della sagoma del fabbricato risulta di circa 1.515,00 mq.

Identificazione catastale

I due Lotti non sono censiti nel N.C.E.U del Comune di Marano Marchesato (CS)

Risulta registrato il lotto di terreno su cui gli stessi sono stati realizzati:

. Foglio di mappa n. 5

. Particella: n. 822, superficie: are 15.30, qualità: ficheto, classe 2, Rd. € 6,32, Ra € 4,74

. Particella: n. 823, superficie: are 00.45, qualità: ficheto, classe 2, Rd € 0,19, Ra € 0,14

Vincoli locativi :

gli immobili risultano liberi da vincoli locativi

Formalità pregiudizievoli

Nell'ultimo ventennio gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

1°) Sul terreno distinto in Catasto al Foglio n. 5, particelle n. 822 di are 15.30 e 823 di are 0.45, grava **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo stipulato, a rogito del Notaio De Santis Luigi del 09/11/2009 Rep. 32507, iscritta l'11/11/2009 ai nn. 35767 R.G. e 6525 R.P. in favore di BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Cosenza e contro la società

.. con sede in (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per

la complessiva somma di € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per mutuo.

2°) sul suddetto terreno compresa tutte le loro adiacenze, pertinenze, nuove costruzioni, ampliamenti ecc. in data 15/10/2014 ai nn. 23452 R.G. e 18900 R.P., è stato trascritto il **pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Cosenza il 09/07/2014 a favore di: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Cropani (CZ), Codice fiscale 01935780799

Contro:



Considerazioni conclusive

In conclusione, giuste le risultanze dei conteggi effettuati, tenuto conto di tutto quanto emerso durante la visita degli immobili, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, della loro ubicazione, esposizione e consistenza, la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stata così determinata:

• **LOTTO N. 1: € 154.300,00**

• **LOTTO N. 2: € 125.700,00**

Che rappresentano il prezzo a base d'asta delle due unità immobiliari.

In osservanza all'art. 173 bis delle disp. di att. del cod. proc. civ. il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare copia della presente perizia al creditore procedente, tramite posta elettronica certificata, ed agli'esecutati, tramite posta raccomandata **(Allegato n° 8)**

Ritengo di avere assolto il mandato ricevuto e sottopongo la presente relazione all'attenzione del sig. Giudice, restando a Sua disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti qualora lo ritenesse necessario.

Cosenza, li 3/03/2016

Il C.T.U.
Ing. Antonio G.ppe Fabiano

