

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N. RUOLO G.E. 304/2012

Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Francesca Maria Caterina Messiniti



Indice

1. PREMESSA	pag.3
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
2.1 PRIMO SOPRALLUOGO	pag.4
2.2 SECONDO SOPRALLUOGO	pag.5
2.3 TERZO SOPRALLUOGO	pag.6
3. RISPOSTE AI QUESITI	pag.6
3.1 QUESITO n°1	pag.6
3.2 QUESITO n°2	pag.12
3.3 QUESITO n°3	pag.13
3.4 QUESITO n°4	pag.14
3.5 QUESITO n°5	pag.19
3.6 QUESITO n°6	pag.20
3.7 QUESITO n°7	pag.20

ALLEGATI

Allegato 1 - Verbali di sopralluogo

Allegato 2 - Atto privato di compravendita del bene censito al foglio 12 part. 224 sub. 5

Allegato 3 - Rilievo fotografico

Allegato 4 - Visure e planimetrie catastali

Allegato 5 - Rilievo planimetrico dei beni

Allegato 6 - Concessioni edilizie

Allegato 7 - Ispezione ipotecaria

Allegato 8 - Certificazione sul regime fiscale

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N. RUOLO G. E. 304/2012
G.E. DR. GRECO GIUSEPPE

*Creditore procedente: COMPAGNIA ITALIANA DI PREVIDENZA, ASSICURAZIONI E
RIASSICURAZIONI*

contro

Debitore esecutato:

Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Francesca Maria Caterina Messiniti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 4857, durante l'udienza del 27/05/2014 ha ricevuto la nomina di consulente tecnico d'ufficio per redigere una relazione di stima del valore di mercato degli immobili oggetto di procedura esecutiva siti nel Comune di Carolei.

Dopo il giuramento di rito, sono stati posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con 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 e della registrazione) e situazione di possesso;

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 di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.
- 5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- 6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto 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.

Il giudice ha stabilito il termine di sessanta giorni per l'espletamento dell'incarico conferito al CTU. Il CTU, durante l'udienza, ha dato comunicazione di aver fissato il giorno 07/06/2014 come data di inizio delle operazioni peritali.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1 PRIMO SOPRALLUOGO

Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, il giorno 07/06/2014 alle ore 9:00, come aveva comunicato durante l'udienza del 27/05/2014, dava inizio alle operazioni peritali recandosi a Carolei in Corso Mazzini dove sono ubicati alcuni degli immobili oggetto di procedura esecutiva, per prenderne visione e raccogliere i dati necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto. Sul luogo non si è presentata nessuna delle parti in causa.

Per quanto riguarda l'immobile censito al catasto terreni **foglio 12 part. 237**, il C.T.U. ha rilevato che il bene è attualmente annesso ad una proprietà privata delimitata da recinzione metallica e accessibile da cancelli chiusi a chiave. Mentre il C.T.U. effettuava il rilievo fotografico dall'esterno della recinzione è giunta sul luogo la signora

, comproprietaria di una parte della villetta bifamiliare che si trova all'interno della stessa recinzione, la quale ha aperto l'accesso all'immobile da valutare. Il CTU, alla

presenza della signora , ha completato il rilievo fotografico, ha effettuato le opportune misurazioni dell'immobile e ha raccolto le dichiarazioni della signora . Il CTU si è poi recato presso gli altri immobili oggetto di procedura esecutiva situati in Corso Mazzini e censiti **al foglio 12 part. 224 sub. 5, sub. 6, sub. 7 e sub. 8**. Non essendosi presentato nessun rappresentante dell'Impresa esecutata non è stato possibile accedere all'interno degli immobili pertanto il CTU ha effettuato il rilievo metrico e fotografico della parte esterna dei locali e ha rimandato il rilievo dell'interno a un successivo sopralluogo. Il CTU si è poi recato in via G. Carducci, dove sono ubicati gli immobili censiti **al foglio 10 part. 301 sub. 7 e sub. 8**. Trattandosi di posti auto condominiali, accessibili dalla strada, il CTU ha potuto effettuare le operazioni di rilievo. Il CTU ha infine redatto il verbale delle operazioni effettuate, che si riporta nell'**Allegato 1**.

2.2 SECONDO SOPRALLUOGO

Il giorno 14 giugno 2014, il CTU, dopo averne dato comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta elettronica certificata, alle ore 10:00 si è recata in corso Mazzini a Carolei per effettuare il rilievo degli immobili censiti **al foglio 12 part. 224 sub. 6, sub. 7 e sub. 8**. Sul luogo era presente il signor , legale rappresentante dell'Impresa esecutata, il quale ha aperto l'accesso agli immobili da valutare. Alla presenza del signor il CTU ha ispezionato accuratamente i luoghi, ha effettuato il rilievo metrico e fotografico e ha raccolto tutti i dati necessari a una corretta valutazione degli immobili.

Alla richiesta del CTU di accedere all'immobile censito **al foglio 12 part. 224 sub. 5**, il signor ha dichiarato che l'Impresa ha venduto il suddetto immobile ai signori e tramite un atto privato di compravendita stipulato in data 12/07/2007 del quale è stata fornita una copia al CTU (**Allegato 2**). Da tale atto risulta che i fratelli hanno pagato all'Impresa la somma di 4000 Euro per l'acquisto dell'immobile. Il signor ha confermato che l'Impresa ha ricevuto tale somma. Nella scrittura privata veniva specificato che la stessa sarebbe stata regolarizzata con atto pubblico da un Notaio entro un anno, ma da un controllo effettuato presso la Conservatoria dei registri non risulta nessuna trascrizione al riguardo. Non essendo stato possibile accedere all'immobile in quanto l'attuale occupante, il signor , versa in gravi condizioni di salute il CTU ha rimandato l'accesso all'immobile ad un successivo sopralluogo, fissato in data 21/06/2014, come riportato nel verbale di sopralluogo (**Allegato 1**).

Riguardo all'immobile censito **al foglio 12 part. 237**, ispezionato dal CTU durante il precedente sopralluogo, il signor ha dichiarato di non essere a conoscenza del fatto che quest'ultimo risulta ancora di proprietà dell'Impresa in quanto, a suo dire, sarebbe stato venduto ai signori come parte comune, insieme alle unità abitative ricadenti nella particella 233 dello stesso foglio di mappa, da essi acquistate nel 2005 e nel 2006. Tuttavia, da un precedente colloquio con

la signora _____, il CTU aveva già rilevato che nell'atto di compravendita in possesso della signora e stipulato in data 24/01/2006 Rep. 11595 Notaio Trotta Italo, fra gli immobili venduti non veniva citata la particella 237, che quindi negli atti registrati è rimasta intestata all'Impresa eseguita.

Il CTU, dopo aver raccolto tutti i dati necessari, ha richiesto e fatto firmare al rappresentante legale dell'Impresa eseguita la certificazione sul regime fiscale cui verranno assoggettati gli eventuali decreti di trasferimento degli immobili e ha redatto il verbale di sopralluogo (**Allegato 1**).

2.3 TERZO SOPRALLUOGO

Il giorno 21/06/2014, come concordato con il sig. _____ e riportato nel verbale del precedente sopralluogo, il CTU si è recato in Corso Mazzini a Carolei per prendere visione dell'immobile censito al **foglio 12 part. 224 sub. 5**. Sul luogo era presente il signor _____, incaricato dal signor _____, attuale occupante dell'immobile, ricoverato in ospedale, di aprire l'accesso al locale.

Alla presenza del signor _____ il CTU ha effettuato le operazioni di rilievo, ha raccolto le dichiarazioni del signor _____, il quale, per conto del signor _____, ha dichiarato che quest'ultimo insieme alla sorella _____, in seguito deceduta, ha acquistato l'immobile dall'Impresa _____ il 12/07/2007. Il CTU, dopo aver raccolto tutte le informazioni necessarie, ha redatto il verbale di sopralluogo (**Allegato 1**).

Oltre i tre sopralluoghi sopra descritti le attività di perizia hanno incluso l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, l'indagine storico-urbanistica tramite accesso agli atti condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei nonché lo svolgimento di tutte le ulteriori attività ritenute necessarie alla redazione delle risposte ai quesiti formulati.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO n°1: descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la rispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori

A) TERRENO FOGLIO 12 PART. 237

A.1 Ubicazione.

L'immobile è ubicato nel centro abitato del comune di Carolei, in Corso Mazzini.

A.2 Caratteri generali e tipologici.

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma pressappoco triangolare, di circa 80 mq, sul quale è stata realizzata una strada asfaltata a uso privato. Tale strada si

trova all'interno di un'area delimitata da recinzione metallica e accessibile da cancello carrabile e cancelletto pedonale chiusi a chiave. All'interno della recinzione vi è una villetta bifamiliare con cortile e strada interna di accesso. Sul terreno indicato in catasto con la particella 237, oggetto di procedura esecutiva, è stato realizzato un "tratto" della strada interna che conduce dal cancello carrabile al cortile privato di una delle due unità abitative. Lo stato di fatto dell'immobile è riportato nella seguente fotografia ed è illustrato in dettaglio nel rilievo fotografico (**Allegato 3, Foto 1-4**) e planimetrico (**Allegato 5**).



I proprietari del fabbricato sono i signori

. Dalle dichiarazioni raccolte durante i sopralluoghi risulta che la strada è stata realizzata insieme al fabbricato nel 2005 e che viene attualmente usata dai proprietari delle due unità abitative come parte comune. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

A.3 Identificazione catastale.

L'immobile, conformemente a quanto riportato in atti alla procedura, è censito al Catasto Terreni del Comune di Carolei, foglio 12 particella 237, orto irriguo, superficie 82 ca, reddito dominicale 1,33 Euro, reddito agrario 0,57 Euro ed intestato all'Impresa , proprietaria per la quota di 1000/1000 (**Allegato 4**). Il CTU ha rilevato un'incongruenza fra lo stato di fatto e i dati catastali dell'immobile, in quanto il bene è classificato come "orto irriguo".

A.4 Confini.

La particella 237 confina a nord con una stradina comunale percorribile solo a piedi alla quale si accede tramite un cancelletto pedonale, a est con la proprietà (part. 238 dello stesso foglio di mappa) e a ovest con una striscia di terra intestata a (particella 207), la quale si trova

anch'essa all'interno della recinzione che delimita la proprietà dei signori

A.5 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.

Il debitore è proprietario dell'immobile per una quota pari a 1000/1000. Il bene è pervenuto all'attuale proprietario tramite atto di compravendita Repertorio 119915 dell'11/11/1991 del Notaio Gissona Leucio a favore

contro _____, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 21/11/1991, Reg. Particolare 20611, Reg. Generale 24406. Alla data dell'atto di compravendita il bene era censito al foglio 12 particella 35, dalla quale, per successivo frazionamento avvenuto in data 22/12/2005, ha avuto origine la particella 237, oggetto di procedura esecutiva.

A.6 Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi.

Non vi sono vincoli locativi gravanti sull'immobile. Il debitore risulta dagli atti registrati proprietario dell'immobile. L'immobile è utilizzato dal 2005 dai signori _____ in quanto serve come via d'accesso alle unità immobiliari di loro proprietà.

A.7 Situazione urbanistica.

In base agli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Carolei (*Programma di fabbricazione approvato con D.P.G.R. del 18/10/1990 n. 1671*), l'immobile censito al foglio 12 part. 237 ricade in zona B "zona residenziale esistente e di completamento".

B) FOGLIO 12 PARTICELLA 224 SUB.6, SUB. 7, SUB. 8

B.1 Ubicazione.

Gli immobili sono ubicati nel centro abitato del comune di Carolei, in Corso Mazzini, via principale che attraversa il paese e che coincide con la Strada Provinciale 257 Cosenza-Amantea (ex SS 278), importante via di comunicazione che collega Carolei alla città di Cosenza e ai comuni del circondario.

B.2 Caratteri generali e tipologici.

I tre immobili si trovano al piano terra di un fabbricato per civile abitazione. Da progetto il piano terra era destinato ad attività commerciali e autorimesse, ma i lavori di realizzazione sono stati terminati solo in parte (**Allegato 3, Foto 5-12**).

I **sub. 6 e 7** si presentano attualmente come un unico ambiente in quanto la parete che li separa, presente sulla planimetria catastale e nel progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è ancora stata realizzata. I due subalterni

costituiscono quindi un unico ambiente di 220 mq (superficie lorda) allo stato rustico, le pareti sono senza intonaco, non vi sono pavimenti ma solo il solaio in laterocemento allo stato grezzo, gli infissi sono provvisori, non c'è alcun tipo di impianto (elettrico, idraulico, ecc.) e presentano complessivamente 5 accessi distribuiti su due lati. Del magazzino è presente solo la struttura portante in c.a., le pareti perimetrali di tamponamento e le saracinesche delle porte esterne. All'interno è presente materiale edile distribuito in modo sparso per il locale.

Il **sub. 8** è un magazzino di 94 mq (superficie lorda) che, a differenza degli altri due, presenta un maggior livello di completamento: è pavimentato, le pareti sono intonacate e rifinite con rasatura in gesso e ci sono gli infissi. L'immobile presenta due accessi, è privo di impianti ed è stato usato come deposito di materiale di vario genere del quale è rimasto traccia nei vari oggetti sparsi nell'ambiente. Su un lato del magazzino vi sono due pareti in laterizio in costruzione (si veda fotografia 2), dalle quali si evince che era in corso la realizzazione di una stanza a uso ufficio.

La facciata esterna dei magazzini è rifinita e tinteggiata e si presenta in buono stato di conservazione. All'esterno vi è un'ampia area di circa 385 mq, che interessa l'intero perimetro di accesso ai locali ed è destinata a parcheggi e alle eventuali attività commerciali presenti nei magazzini.

B.3 Identificazione catastale.

Gli immobili, conformemente a quanto riportato in atti alla procedura, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carolei, Corso Mazzini, piano seminterrato, come segue:

- foglio 12, particella 224, sub. 6, categoria C/2, classe U, consistenza 151 mq, rendita 389,92 €;
- foglio 12, particella 224, sub. 7, categoria C/2, classe U, consistenza 50 mq, rendita 129,11 €;
- foglio 12, particella 224, sub. 8, categoria C/2, classe U, consistenza 84 mq, rendita 216,91 €;

intestati a _____ con sede in _____ proprietaria per 1000/1000 (**Allegato 4**).

Per quanto riguarda i sub. 6 e 7 non c'è corrispondenza con i dati catastali in quanto i due ambienti non sono suddivisi ma costituiscono un unico ambiente di 220 mq in costruzione.

B.4 Confini.

Gli immobili confinano sul fronte e su un lato con un ampio cortile adiacente Corso Mazzini e praticabile con gli automezzi, mentre sul retro e sull'altro lato, essendo seminterrati, confinano con l'intercapedine realizzata per isolare il fabbricato dal muro di sostegno che regge il terreno alle spalle della costruzione.

B.5 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.

Il debitore è proprietario degli immobili per una quota pari a 1000/1000. Gli stessi sono stati costruiti da _____ su terreno di sua proprietà acquistato da _____ con atto numero Rep. 49352 Notaio Gissona Leucio dell'11/03/1985 e registrato alla Conservatoria dei Registri di Cosenza ai numeri Reg. Part. 106701 Reg. Gen. 6561.

B.6 Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi.

Non vi sono vincoli locativi gravanti sugli immobili. Il debitore ne detiene la piena proprietà.

B.7 Situazione urbanistica.

In base agli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Carolei (*Programma di fabbricazione approvato con D.P.G.R. del 18/10/1990 n. 1671*), gli immobili ricadono in zona B "zona residenziale esistente e di completamento". E' possibile ristrutturare gli immobili e, in parte, cambiarne la destinazione d'uso.

C) FOGLIO 12 PART. 224 SUB. 5

C.1 Ubicazione.

L'immobile è ubicato nel comune di Carolei, su Corso Mazzini.

C.2 Caratteri generali e tipologici.

L'immobile è una soffitta di 64 mq (superficie lorda) situata al piano sottotetto dello stesso fabbricato a cui appartengono i magazzini descritti al punto B. Presenta pareti intonacate a cemento senza rasatura in gesso, è priva di pavimentazione e la struttura del tetto è a vista. La copertura è realizzata con travi principali in cemento armato e travetti trasversali in acciaio sui quali poggia il manto di copertura realizzato con tegole in cotto. La soffitta, dotata di lucernari per l'illuminazione naturale dell'ambiente, misura 2,4 m di altezza nel punto più alto e 0,80 m in quello più basso (**Allegato 3, Foto 13-16**).

C.3 Identificazione catastale.

Conformemente a quanto riportato in atti alla procedura, l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carolei, foglio 12, particella 224, sub. 5, categoria C/2, classe U, consistenza 32 mq, rendita Euro 82,63 e intestato a _____ con sede in _____ proprietaria per 1000/1000 (**Allegato 4**).

C.4 Confini.

L'immobile confina con la proprietà _____, con la proprietà _____
e con il vano scala.

C.5 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.

Il debitore risulta, dagli atti registrati, proprietario dell'immobile. L'immobile è stato costruito dall'impresa eseguita su terreno di proprietà, pervenuto dall'acquisto da _____, tramite atto dell'11/03/1985 Rep. N. 49352 Notaio Gissona Leucio, registrato alla Conservatoria dei Registri di Cosenza ai numeri Reg. Part. 106701 e Reg. Gen. 6561.

C.6 Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi.

Non vi sono vincoli locativi gravanti sull'immobile. Esiste un atto privato di compravendita (**Allegato 2**), stipulato in data 12/07/2007 in Carolei, sottoscritto dai signori _____, _____ e _____ col quale l'impresa eseguita ha ceduto la proprietà e il possesso dell'immobile ai signori suddetti dietro corrispettivo di una somma di 4000 Euro. L'immobile è attualmente utilizzato dal signor _____. Alla scrittura privata non ha fatto seguito un successivo atto pubblico di convalida, infatti dall'indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza non risulta nessuna trascrizione al riguardo.

C.7 Situazione urbanistica.

In base agli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Carolei (*Programma di fabbricazione approvato con D.P.G.R. del 18/10/1990 n. 1671*), l'immobile ricade in zona B "zona residenziale esistente e di completamento".

D) FOGLIO 10 PARTICELLA 301 SUB. 7 E SUB. 8

D.1 Ubicazione.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Carolei alla via G. Carducci, che si trova in una zona centrale del paese.

D.2 Caratteri generali e tipologici.

I beni oggetto di pignoramento sono due posti auto scoperti condominiali, situati lungo la via G. Carducci e pertinenti al fabbricato corrispondente al n. civico 6. Fanno parte di una serie di 6 parcheggi realizzati a gradinata con getto di calcestruzzo armato ognuno dei quali ha un proprietario esclusivo. Misurano complessivamente 23,8 mq (**Allegato 3, Foto 17-18**).

D.3 Identificazione catastale.

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carolei, via Giosuè Carducci, piano terra, come segue:

- foglio 10, particella 301, sub. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita Euro 27,53;
- foglio 10, particella 301, sub. 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita Euro 27,53;

intestati a _____ con sede in _____ proprietaria per la quota di 1000/1000 (**Allegato 4**).

D.4 Confini.

L'immobile identificato col sub. 7 confina con il sub. 8, con il sub. 6 (parcheggio adiacente) di proprietà _____ e _____ e con la strada.

L'immobile identificato col sub 8 confina con il sub 7, con la strada e con l'edificio di pertinenza.

D.5 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.

Il debitore è proprietario degli immobili per una quota pari a 1000/1000. Gli stessi sono stati costruiti dall'impresa su terreno a lui pervenuto con atto pubblico del 13/03/1985 Rep. n. 52606 Rogante Gervasio Roberto.

D.6 Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi.

Non vi sono vincoli locativi gravanti sugli immobili. Gli stessi sono utilizzati dai residenti nel condominio.

D.7 Situazione urbanistica.

In base agli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Carolei (*Programma di fabbricazione approvato con D.P.G.R. del 18/10/1990 n. 1671*), gli immobili ricadono in zona B "zona residenziale di completamento".

A completamento di quanto richiesto nel QUESITO n°1 si rimanda agli **Allegati 3 e 5**, relativi rispettivamente al rilievo fotografico e al rilievo planimetrico dei beni oggetto di procedura esecutiva.

3.2 QUESITO n°2: accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)

Lo stato attuale dell'immobile censito al **foglio 12 part. 237** (strada privata) risulta **conforme** a quanto riportato nel progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carolei, relativo alla realizzazione del fabbricato per civile abitazione che viene servito

dall'immobile oggetto di procedura esecutiva e per il quale l'Ufficio Tecnico succitato ha rilasciato regolare concessione edilizia n.01 dell'anno 1996 in data 1 febbraio 1996 (**Allegato 6**).

Gli immobili censiti al **foglio 12 part. 224 sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8** risultano **conformi** al progetto depositato, approvato con concessione edilizia n.01 dell'anno 1996 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Carolei in data 1 febbraio 1996 (**Allegato 6**).

Gli immobili censiti al **foglio 10 part. 301 sub 7 e sub 8** risultano **conformi** al progetto depositato, approvato con concessione edilizia n.31 dell'anno 1985 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Carolei in data 5 giugno 1985 (**Allegato 6**).

3.3 QUESITO n°3: Stabilisca, 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 verifichi 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)

Dall'esame degli atti registrati presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza, effettuato dal CTU in data 14/07/2014, risulta che sugli immobili oggetto di procedura, fino a tale data, gravano le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di seguito riportate (si veda **Allegato 7**).

Foglio 12 part. 237:

- **ipoteca legale** iscritta il 14/04/2011 Registro Particolare 2058 Registro Generale 10875, pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. SPA Repertorio 152/3411 del 06/04/2011;
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 29/10/2012 Registro Particolare 22487 Registro Generale 27217, in favore di Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa contro _____, pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1334 del 03/09/2012.

Foglio 12 part 224 sub. 5:

- **ipoteca legale** iscritta il 14/04/2011 Registro Particolare 2058 Registro Generale 10875, pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. SPA Repertorio 152/3411 del 06/04/2011;
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 29/10/2012 Registro Particolare 22487 Registro Generale 27217, in favore di Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa contro _____, pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1334 del 03/09/2012.

Foglio 12 part 224 sub. 6, sub. 7 e sub. 8:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico ufficiale Gervasio Roberto repertorio 78080/8505 del 26/11/2004, iscritta il 29/11/2004 Registro Particolare 6369 Registro Generale 33493, in favore di Banca Carime Spa contro _____ ;
- **ipoteca legale** iscritta il 14/04/2011 Registro Particolare 2058 Registro Generale 10875, pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. SPA Repertorio 152/3411 del 06/04/2011;
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 29/10/2012 Registro Particolare 22487 Registro Generale 27217, in favore di Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa contro _____ , pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1334 del 03/09/2012.

Foglio 10 part. 301 sub. 7 e sub. 8:

- **ipoteca legale** iscritta il 14/04/2011 Registro Particolare 2058 Registro Generale 10875, pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. SPA Repertorio 152/3411 del 06/04/2011.
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 22/04/2011 Registro Particolare 8078 Registro Generale 11909, in favore di _____ contro _____ , pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 463/11 del 25/03/2011.
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 29/10/2012 Registro Particolare 22487 Registro Generale 27217, in favore di Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa contro _____ , pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1334 del 03/09/2012.

La certificazione presentata dalla parte creditrice, ai sensi dell'art. 567, c. 2 del C.P.C. risulta regolare.

3.4 QUESITO n°4: determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

Per determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è stato applicato il **criterio di stima sintetico comparativo** che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. E' pertanto necessario individuare dei beni che hanno parametri simili e disporre di informazioni relative ai prezzi di scambio di tali beni. Dall'analisi del mercato immobiliare locale, dalla consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle

Entrate si ottiene il valore unitario ordinario che viene utilizzato come dato iniziale della stima. Questo valore, rilevato tramite indagini di mercato, viene modificato dal perito mediante coefficienti di differenziazione moltiplicativi o riduttivi in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, ottenendo così il valore unitario reale.

A) Immobile foglio 12 part. 237

Il bene oggetto di stima è un tratto di strada privata usata a servizio di una proprietà condominiale e considerata parte comune della stessa. La stima è stata condotta considerando l'immobile area di pertinenza del fabbricato con il quale è stato progettato e realizzato, in virtù anche del fatto che l'immobile, data l'ubicazione, la forma e la dimensione e dovendo comunque consentire il passaggio carrabile alle due unità abitative, non può avere diverse potenziali utilità o scopi. Dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti nella zona in cui è situato l'immobile e dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risulta che in media il valore commerciale di edifici simili a quello a cui il bene oggetto di stima è annesso come pertinenza varia fra un minimo di 630 €/mq e un massimo di 870 €/mq in base allo stato conservativo e alla qualità della costruzione. Pertanto si prende in considerazione il valore ordinario medio di tali immobili, pari a 750 €/mq e si applicano gli opportuni coefficienti correttivi per ottenere il valore di mercato dell'immobile da stimare. Considerando che le aree pertinenziali hanno un'incidenza sul valore degli immobili di riferimento pari al 10% della loro superficie si ottiene il corrispondente coefficiente di ragguglio. Bisogna inoltre considerare che, data l'ubicazione del bene, si esula dalle condizioni ordinarie di libero mercato in quanto il bene oggetto di stima ha valore economico solo per i proprietari delle due unità abitative, che di fatto già lo utilizzano. Valutando infine tutti gli altri fattori intrinseci ed estrinseci che incidono sul valore del bene si perviene al seguente calcolo:

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato medio unitario rilevato per immobili ubicati nella stessa zona	750 €/mq
Superficie del bene oggetto di stima	82 mq
Coefficiente di ragguglio della superficie	0,1
Coefficiente di differenziazione globale	0,5
VALORE DI MERCATO	3075,00 €

B) Magazzini foglio 12 particella 224 sub.6, sub. 7, sub. 8

Gli immobili oggetto di stima sono dei locali censiti come magazzini e locali di deposito, progettati per attività commerciali e autorimesse.

La valutazione è stata fatta distinguendo i subalterni 6 e 7, che sono allo stato rustico, dal subalterno 8, che presenta invece un maggior livello di rifiniture e uno stato di esecuzione più avanzato.

Subalterni 6 e 7

Dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti nella zona in cui è situato l'immobile e dalla consultazione delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, risulta che, in media, il valore commerciale degli immobili simili a quello oggetto di stima situati nella stessa zona e in condizioni ordinarie di mercato, varia fra un minimo di 290 €/mq e un massimo di 453 €/mq in base al grado di conservazione e alla qualità della costruzione. Pertanto, scegliendo come parametro di confronto la superficie commerciale dell'immobile, calcolata in base all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, e valutando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene quali la qualità strutturale della costruzione, lo stato conservativo, la fruibilità del bene, la presenza o meno di impianti, si perviene al valore di mercato del bene. I magazzini si presentano allo stato rustico. Il costo dei lavori per l'ultimazione dei locali si stima a circa 25000 Euro. Nella valutazione degli immobili occorre considerare, inoltre, che:

- i magazzini dispongono di un'ampia possibilità di parcheggio nell'area antistante il fabbricato che è possibile anche usare come spazio di manovra di mezzi pesanti;
- l'accesso dalla strada è molto comodo e possibile anche con mezzi pesanti per cui offre la possibilità di utilizzo futuro dei magazzini per varie tipologie di attività commerciali;
- la strada sulla quale sono ubicati gli immobili è un'importante via di comunicazione nel centro abitato del comune di Carolei, coincidente con la Strada Provinciale 257 Cosenza-Amantea (ex SS 278), rilevante arteria stradale che collega Carolei alla città di Cosenza e ai comuni del circondario;
- gli immobili hanno superfici esterne ultimate, con un discreto livello di rifinitura e in buono stato di conservazione.

Tenendo conto di tutti questi fattori e applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione si perviene al seguente calcolo del valore di mercato degli immobili:

Calcolo della superficie commerciale

	SUPERFICIE (mq)	Coefficienti di ragguglio	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mqe)
Superficie coperta	220	1	220
Area scoperta	385	0,10	38,5
CONSISTENZA TOTALE			258,5

Calcolo del valore di mercato

Superficie commerciale dell'immobile	258,5 mq
Valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili ubicati nella stessa zona	362,5 €/mq
Coefficiente di differenziazione globale	0,9
Coefficiente di differenziazione per la possibilità di parcheggio	1,1
Costo ultimazione lavori	25000
VALORE DI MERCATO	67760,00 €

Subalterno 8

Calcolo del valore di mercato

Superficie commerciale dell'immobile	94 mq
Valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili ubicati nella stessa zona	362,5 €/mq
Coefficiente di differenziazione globale	0,8
Coefficiente di differenziazione per la possibilità di parcheggio	1,1
VALORE DI MERCATO	29980,00 €

C) Soffitta foglio 12 particella 224 sub.5

Il bene oggetto di stima è una soffitta al piano sottotetto di un fabbricato di due piani. La stima è stata condotta considerando l'immobile come vano accessorio a servizio indiretto delle unità abitative del fabbricato. Dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti nella zona in cui è situato l'immobile e dalla consultazione delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, risulta che, in media, il valore commerciale degli immobili simili a quello oggetto di stima situati nella stessa zona e in condizioni ordinarie di mercato, varia fra un minimo di 630 €/mq e un massimo di 870 €/mq in base al grado di conservazione e alla qualità della costruzione. Pertanto, scegliendo come parametro di confronto la superficie commerciale dell'immobile, calcolata in base all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, e valutando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene quali la qualità strutturale della costruzione, lo stato conservativo e di manutenzione, il grado di rifinitura, la fruibilità del bene, la presenza o meno di impianti, si perviene ai seguenti risultati:

Calcolo della superficie commerciale

Superficie utile (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mqe)
37	0,25	9,25
SUPERFICIE COMMERCIALE		9,25

Calcolo del valore di mercato

Superficie commerciale dell'immobile	9,25 mq
Valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili ubicati nella stessa zona	750 €/mq
Coefficiente di differenziazione globale	0,85
VALORE DI MERCATO	5890,00 €

D) Posti auto scoperti foglio 10 part. 301 sub. 7 e sub. 8

Gli immobili oggetto di stima sono due posti auto scoperti in area di pertinenza di un fabbricato per civile abitazione. Le quotazioni dei posti auto in aree condominiali sono indicativamente pari alla metà dei box se sono coperti e pari a un terzo se sono

scoperti. Dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti nella zona in cui sono situati gli immobili e dalla consultazione delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, risulta che, in media, il valore commerciale dei box auto nella zona varia fra un minimo di 390 €/mq e un massimo di 530 €/mq. Per i box e i posti auto non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo dell'immobile. Dal sopralluogo effettuato è emerso che nella via di ubicazione degli immobili non vi è attualmente una grande richiesta di parcheggi in quanto vi è ampia possibilità di posti auto liberamente fruibili. Pertanto il valore di mercato dei due posti auto si riduce e la valutazione finale degli immobili si sviluppa in ragione del valore minimo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Calcolo del valore di mercato

Superficie commerciale degli immobili	23,8 mq
Valore di mercato unitario	$\frac{1}{3} \times 390 = 130 \text{ €/mq}$
VALORE DI MERCATO	3094,00 €

3.5 QUESITO n°5: suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Vista l'ubicazione dei beni, la loro accessibilità e posizione, ma soprattutto la loro diversa utilità in funzione del contesto in cui sono inseriti, si ritiene opportuna la vendita in lotti separati e si suggerisce la seguente ripartizione:

Lotto 1:

- Terreno foglio 12 part. 237 Valore: **3075,00 €**

Lotto 2:

- Soffitta foglio 12 part. 224 sub. 5 Valore: **5890,00 €**

Lotto 3:

- Magazzino foglio 12 part. 224 sub. 6 e sub. 7 67760,00 €

- Magazzino foglio 12 part. 224 sub. 8 29980,00 €

Valore: **97740,00 €**

Lotto 4:

- Posto auto scoperto fg. 10 part. 301 sub. 7 1547,00 €

- Posto auto scoperto fg. 10 part. 301 sub. 8 1547,00 €

Valore: **3094,00 €**

<p>Magazzino per attività commerciale e autorimesse in corso di costruzione, situato al piano terra di un edificio per civile abitazione.</p>	<p>FG. 12 PART. 224 SUB. 6, categoria C/2, classe U, consistenza 151 mq, rendita Euro 389,92 intestato a proprietaria per 1000/1000.</p>	<p>Ipoteca volontaria iscritta in data 29/11/2004 R.P. 6369 R.G. 33493 in favore di Banca Carime Spa contro Ipoteca legale iscritta in data 14/04/2011 R.P. 2058 R.G. 10875 in favore di Equitalia E.T.R. SPA Cosenza contro Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 29/10/2012 R.P. 22487 R.G. 27217 in favore di Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa contro</p>
<p>Magazzino per attività commerciale e autorimesse in corso di costruzione, situato al piano terra di un edificio per civile abitazione.</p>	<p>FG. 12 PART. 224 SUB. 7, categoria C/2, classe U, consistenza 50 mq, rendita Euro 129,11 intestato a proprietaria per 1000/1000.</p>	<p>Ipoteca legale iscritta in data 14/04/2011 R.P. 2058 R.G. 10875 in favore di Equitalia E.T.R. SPA Cosenza contro Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 29/10/2012 R.P. 22487 R.G. 27217 in favore di Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa contro</p>
<p>Magazzino per attività commerciale, situato al piano terra di un edificio per civile abitazione.</p>	<p>FG. 12 PART. 224 SUB. 8, categoria C/2, classe U, consistenza 84 mq, rendita Euro 216,91 intestato a proprietaria per 1000/1000.</p>	<p>Ipoteca legale iscritta in data 14/04/2011 R.P. 2058 R.G. 10875 in favore di Equitalia E.T.R. SPA Cosenza contro Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 29/10/2012 R.P. 22487 R.G. 27217 in favore di Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa contro Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 29/10/2012 R.P. 22487 R.G. 27217 in favore di Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa contro</p>

STRADA PRIVATA – FOGLIO 12 PART. 237

FOTO n.1 – Foglio 12 Part. 237

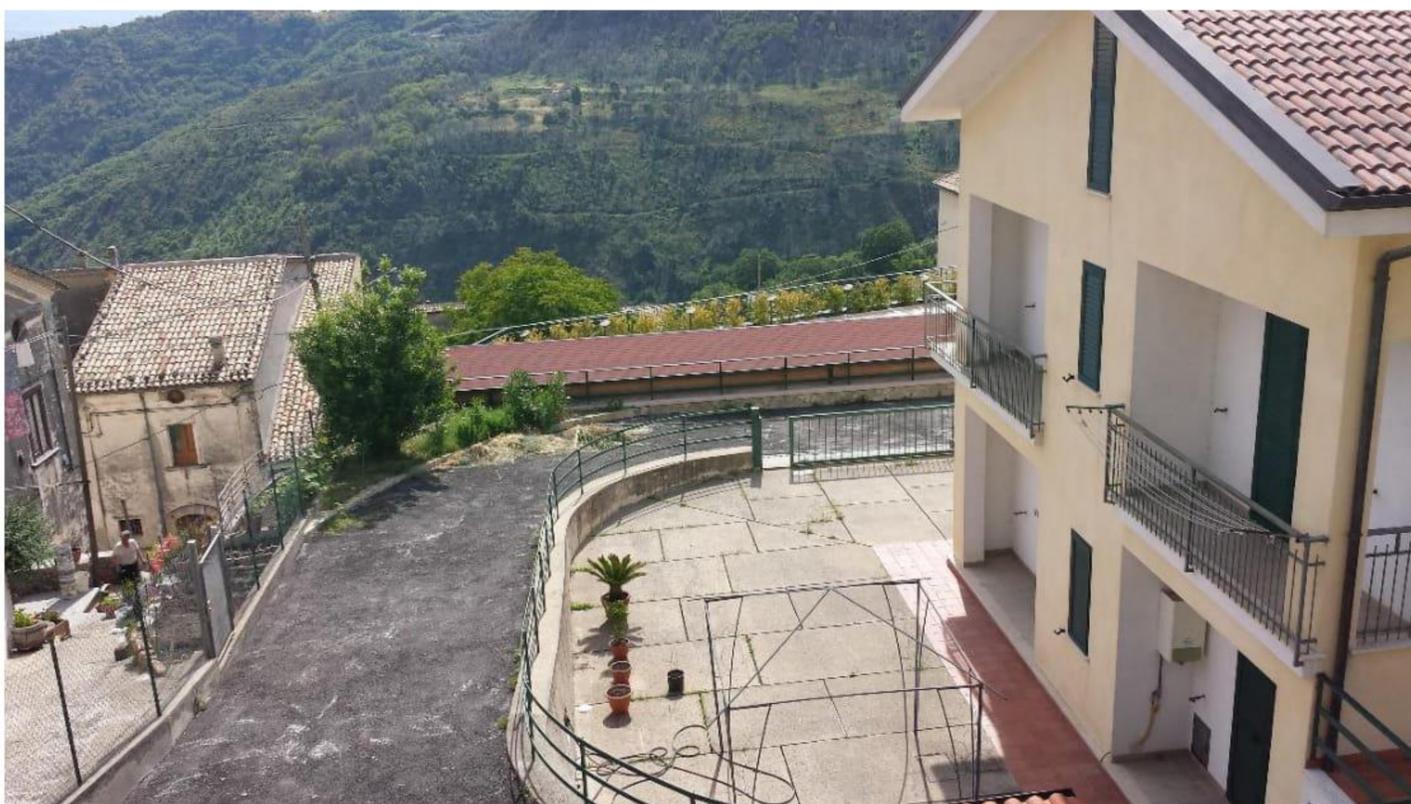


FOTO n.2 – Foglio 12 Part. 237



FOTO n.3 – Part. 237 Foglio 12



FOTO n.4 – Foglio 12 Part. 237



MAGAZZINI - FOGLIO 12 PART. 224 SUB. 6, SUB. 7, SUB. 8

FOTO n.5 – Foglio 12 Part. 224 Sub. 6,7,8



FOTO n.6 – Foglio 12 Part. 224 Sub. 6,7,8



FOTO n.7 – Foglio 12 Part. 224 Sub. 6,7,8



FOTO n.8 – Foglio 12 Part. 224 Sub. 6 -7



FOTO n.9 – Foglio 12 Part. 224 Sub. 6 -7



FOTO n.10 – Foglio 12 Part. 224 Sub. 6 -7



FOTO n.11 – Foglio 12 Part. 224 Sub. 8



FOTO n.12 – Foglio 12 Part. 224 Sub. 8



SOFFITTA - FOGLIO 12 PART. 224 SUB. 5

FOTO n.13 – Foglio 12 Part. 224 Sub. 5



FOTO n.14 – Foglio 12 Part. 224 Sub. 5



FOTO n.15– Foglio 12 Part. 224 Sub. 5



FOTO n.16– Foglio 12 Part. 224 Sub. 5



PARCHEGGI - FOGLIO 10 PART. 301 SUB. 7 E SUB. 8

FOTO n.17– Foglio 10 Part. 301 Sub. 7 e Sub. 8



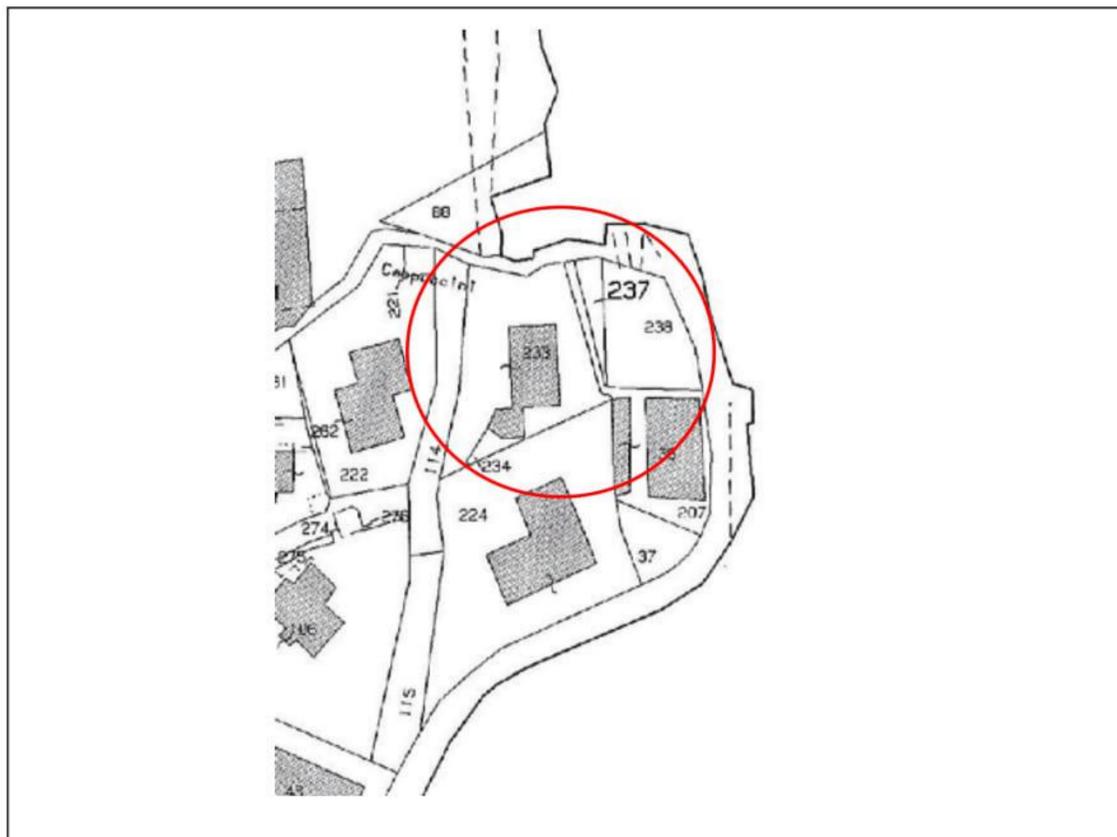
FOTO n.18 – Foglio 10 Part. 301 Sub. 7 e Sub. 8



ORTOFOTO DELL'AREA
Foglio 22 part. 237

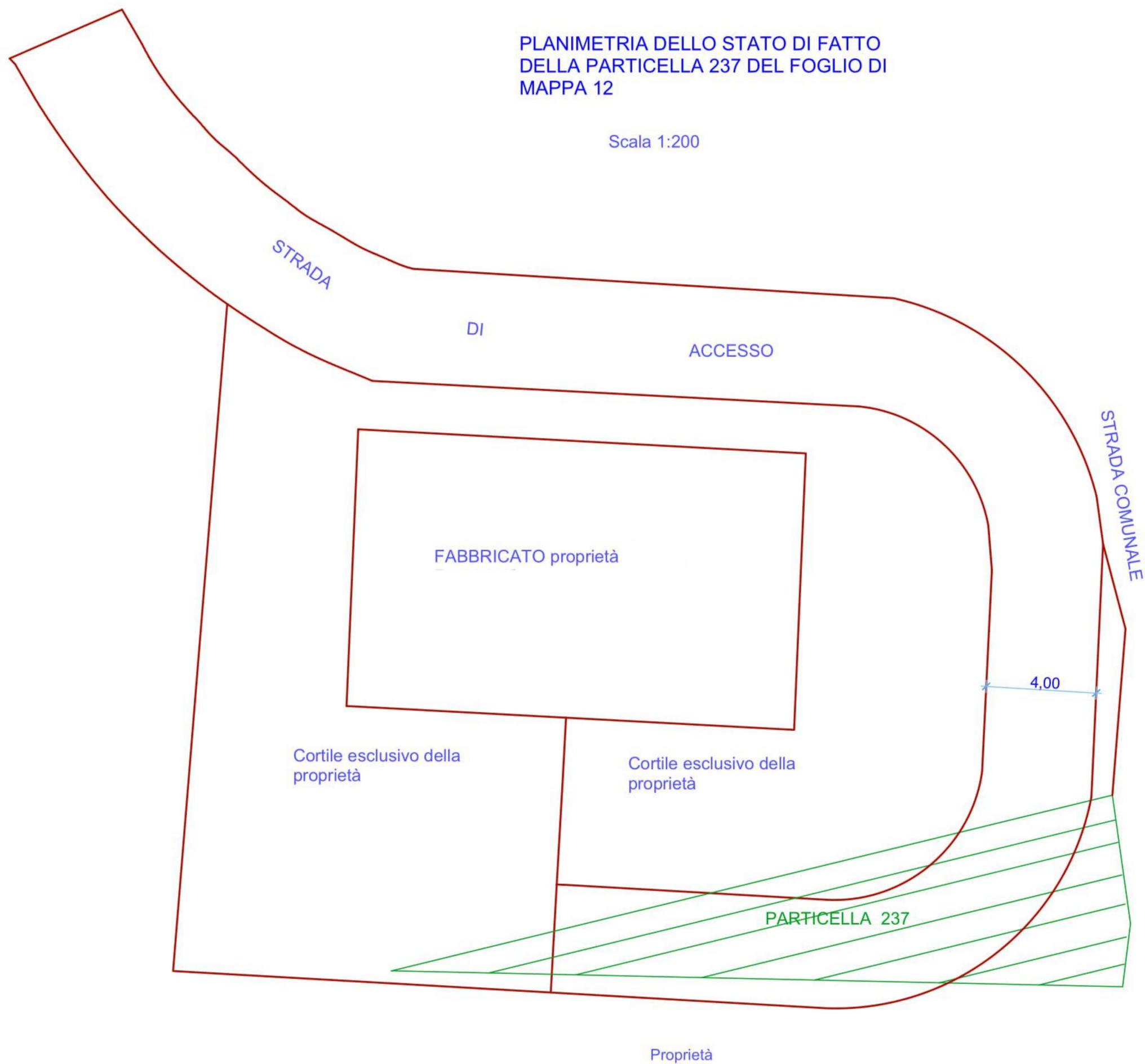


STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA
Foglio 22 part. 237



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
DELLA PARTICELLA 237 DEL FOGLIO DI
MAPPA 12

Scala 1:200



Legenda



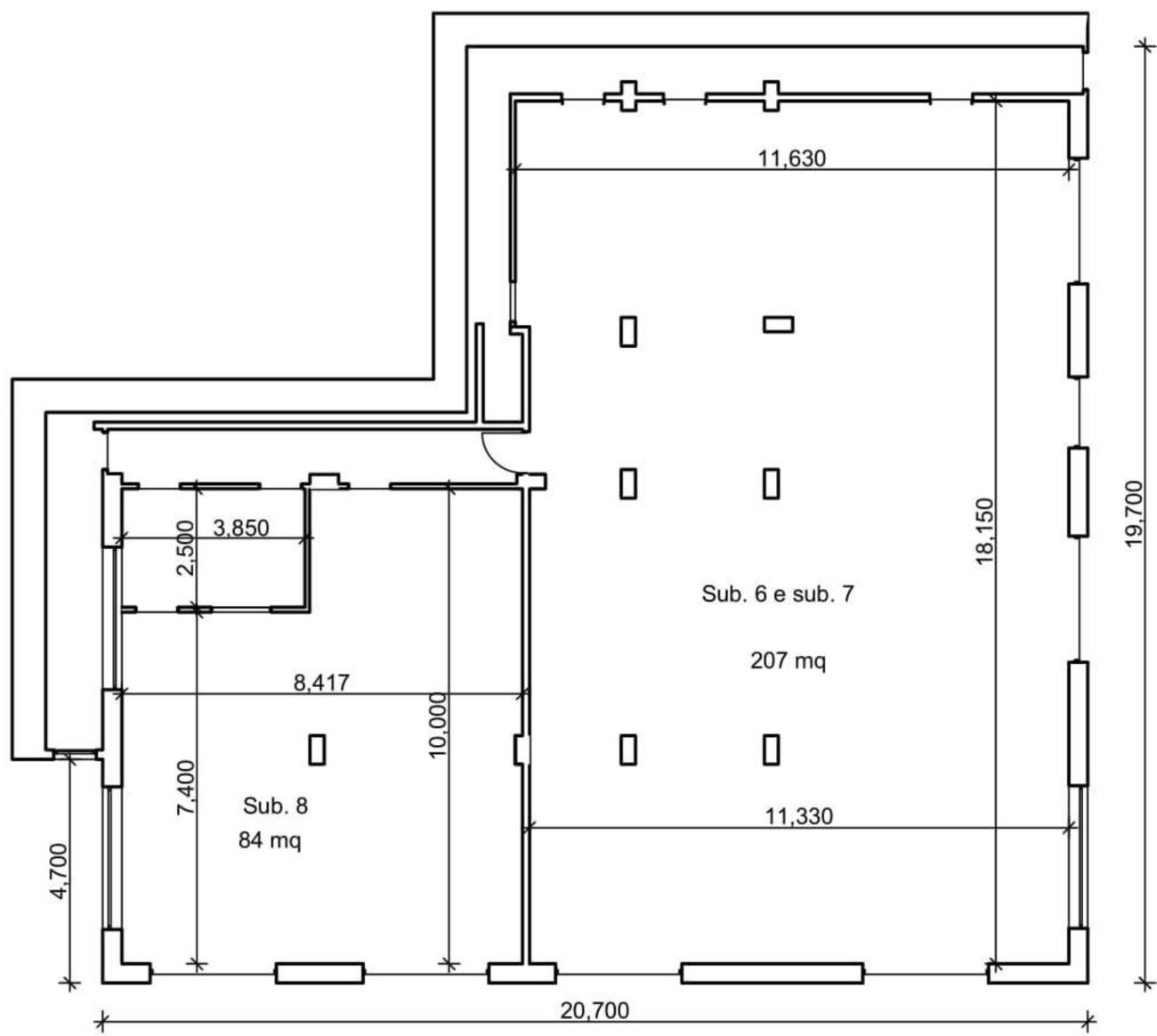
Indicazione della
posizione della part.
237



Stato di fatto della
part. 237 e dell'area
circostante

PLANIMETRIA

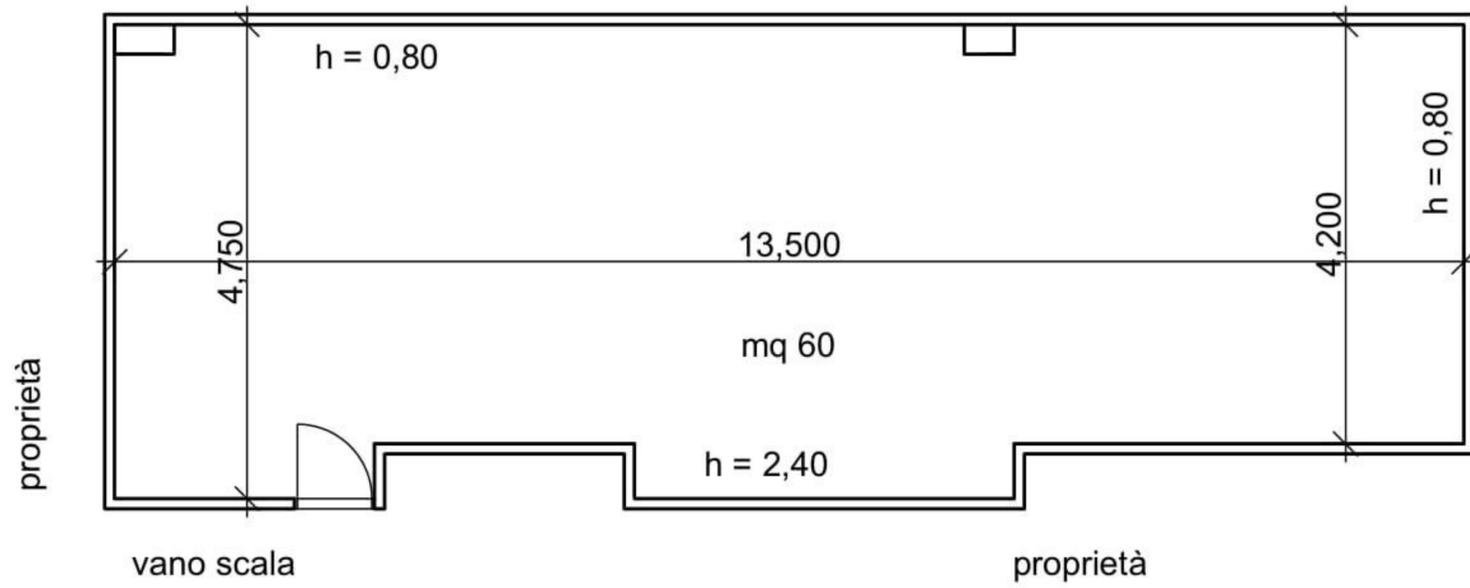
Magazzini Corso Mazzini.
Fig. 12 part. 224 sub. 6, sub. 7,
sub. 8



Scala 1:200

PLANIMETRIA

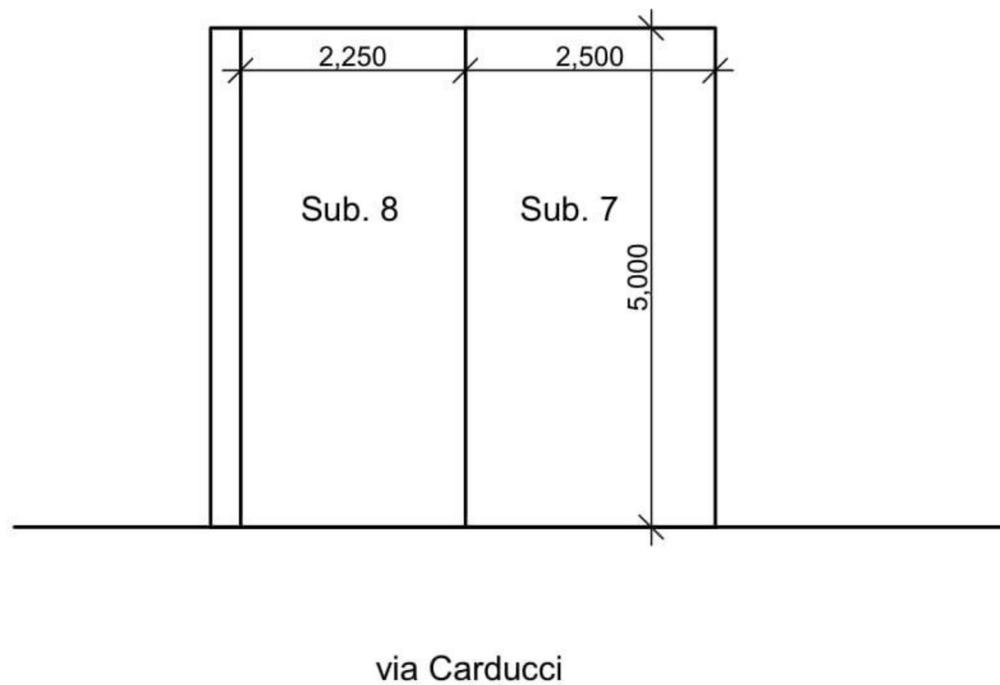
**Soffitta sottotetto Corso Mazzini.
Fig. 12 part. 224 sub. 5**



Scala 1:100

PLANIMETRIA

**Posti auto scoperti in via Carducci.
Fig. 10 part. 301 sub. 7 e sub. 8**



Scala 1:100