

STUDIO TECNICO
arch. Giuseppe Cassavia
Vico I San Pietro n. 27
87041 Acri (CS)
Stud. 0984/941230-Cell.338/4172849
E-mail: cassavia@tiscali.it
P.E.C.: g.cassavia@archiworlpec.it
C.F. CSS GPP 62E04 A053D

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa F. Goggiamani

**OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 21 del R. G.
2014 Esec. Imm., vertente tra [REDACTED].**

ELABORATO : Relazione Tecnica di Stima .

Il C.T.U.
arch. Giuseppe Cassavia

Febbraio 2016



OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 21 del R. G. 2011 Esec. Imm., vertente tra [REDACTED].

ELABORATO: Relazione Tecnica di Stima.

Il G.E. Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani, con "Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo" sottoscritto in data 23 Settembre 2015 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, previo giuramento di rito, ha conferito l'incarico di C.T.U. nella causa in oggetto, al sottoscritto arch. Giuseppe Cassavia, nato il [REDACTED]

[REDACTED] con Studio Tecnico in Vico I San Pietro n. 27 dello stesso Comune, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza dal 30/01/1995 al n.760, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, presso il Tribunale di Cosenza, dal 03/03/1998, al n. 2631. Lo stesso Giudice, ha disposto, che il sottoscritto, in adempimento all'incarico conferitogli, deve rispondere ai quesiti per come appresso riportati pertanto con la scorta di copia della documentazione in Atti e di quella acquisita presso le Amministrazioni Competenti ed a seguito di indagini, accertamenti, verifiche preliminari, di carattere tecnico/normativo, nonché dal sopralluogo effettuato e dalle opportune misurazioni e valutazioni condotte, inerente all'Immobile Pignorato (Fabbricato con annessa Corte esclusiva) oggetto di stima, ed in base a quanto e come chiesto dal Giudice, il sottoscritto, è in grado di redigere la presente Relazione Tecnica di Stima, per tanto, al fine di fornire una lettura immediata ed organica in cui sia possibile cogliere gli elementi di analisi e valutazioni richieste, il sottoscritto ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti posti dal Giudice, correlate dalle relative risposte, elaborate dal sottoscritto.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al Creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto]e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Da indagine condotte dal sottoscritto, è emerso che quanto riportato negli Atti di Causa sia in termini di documentazione allegata, nonché in merito alla corrispondenza dei dati riportati inerente l'**Immobile Pignorato (Fabbricato indipendente per civile abitazione e Magazzino, con annessa Corte esclusiva)**, risultano completi ed esaustivi ai fini della procedura in atti, così come prescritto dall' art. 567, comma 2 cod. proc. civ. , in particolare, esiste la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, nonché la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda la risultanza delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari, per come da Certificazione Ipotecaria e Catastale effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento presso Agenzia Entrate-Ufficio Provinciale di COSENZA-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Agenzia del Territorio) in data 22/10/2008 al RG. [REDACTED] – Rp. [REDACTED], nel periodo informatizzato che va dal 18/12/1990 al 19/10/2015, si evince che l'Immobile Pignorato risulta per come di seguito descritto.

Risultanze di proprietà.

L'Immobile Pignorato, risulta in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, in Ditta all'esecutato Sig. [REDACTED], nato a Cosenza, il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] per essergli pervenuti in forza di Atto di Compravendita, redatto dal Notaio [REDACTED], del 15/10/2008, rep. [REDACTED], trascritto a Cosenza il 22/10/2008, ai nn. [REDACTED].

Risultanze Catastali.



L'Immobile Pignorato risulta censito in N.C.E.U., al Foglio n. [redacted] del Comune di Marano Marchesato (CS), in Via [redacted] n. s.n.c., Particella n. [redacted], Sub 5 (P.T.), Categoria A/3, Classe 1, Vani 3 Superficie Catastale Mq 70, Rendita € 133,25 e Sub 4 (P.S1), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza Catastale mq 60, Superficie Catastale mq 78, Rendita € 133,25. Si precisa che l'Immobile Pignorato, già vecchio Fabbricato Rurale, era identificato originariamente con la Particella n. 361 successivamente soppressa con la costituzione della Particella 910, Subalterni n. 2 e 3 del Foglio n. 4 ed a loro volta soppressi con la costituzione degli attuali Subalterni n. 4 e 5 di cui sopra.

Risultanze di appartenenza nel ventennio in esame.

L'Immobile Pignorato, appartiene in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, in Ditta all'esecutato Sig. [redacted] Cod. Fisc. [redacted], per essergli pervenuto in forza di -Atto di Compravendita, redatto dal Notaio [redacted] del 15/10/2008, rep. [redacted], trascritto a Cosenza il 22/10/2008, ai nn. [redacted] - dai VENDITORI Sig.ri [redacted] Cod. Fisc. [redacted], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/30 in regime di BENE PERSONALE; [redacted] Cod. Fisc. [redacted], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/30 in regime di BENE PERSONALE; [redacted] Cod. Fisc. [redacted], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 20/30; [redacted] Cod. Fisc. [redacted], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/30 in regime di BENE PERSONALE; [redacted] Cod. Fisc. [redacted], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/30 in regime di BENE PERSONALE; [redacted] Cod. Fisc. [redacted], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/30 in regime di BENE PERSONALE. Ai VENDITORI di cui prima, l'Immobile gli era pervenuto per denuncia nei passaggi per causa di morte del Sig. [redacted] nato il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] (del 28/07/2006 n. [redacted] in atti dal 27/03/2008 Prot. n. [redacted] Registrazione: UR sede: Cosenza Volume [redacted] n. [redacted] del 25/07/2007) per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 500/500 in regime di COMUNIONE LEGALE DEI BENI, con la Sig.ra [redacted] Cod. Fisc. [redacted]. Ai Sig.ri [redacted] gli era pervenuto, con Atto di Compravendita, redatto dal Notaio [redacted] del 24/09/1986, rep. [redacted], trascritto a Cosenza, il 20/10/1986, ai nn. [redacted].

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);

Sulla base dei Documenti in Atti, nonché sulla base delle Indagini e delle Ispezione Ipotecaria effettuate in data 20/10/2015, presso Agenzia Entrate-Ufficio Provinciale di COSENZA-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Agenzia del Territorio), si stabilisce che l'Immobile Pignorato, ubicato nel Comune di Marano Principato (CS), nonché riportato in N.C.E.U., al Foglio n. [redacted], Particella n. [redacted], Subalterni 5 e 4, in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, in Ditta all'esecutato Sig. [redacted], nato a Cosenza, il 16/01/1972 Cod. Fisc. [redacted] nel ventennio in esame, (periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 19/10/2015) è stato oggetto delle seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità inerente l'Immobile Pignorato di cui sopra, con evidenziato interamente in grassetto solo le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

1. TRASCRIZIONE del 22/10/2008 – Registro Particolare [redacted] – Registro Generale [redacted] – Pubblico ufficiale [redacted] – Repertorio [redacted] del 15/10/2008 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 22/10/2008 – Registro Particolare [redacted] – Registro Generale [redacted] - Pubblico ufficiale [redacted] – Repertorio [redacted] del 15/10/2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;



3. ISCRIZIONE del 19/10/2009 – Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED] – Repertorio [REDACTED] del 15/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
4. ISCRIZIONE del 08/01/2013 – Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] – Pubblico ufficiale [REDACTED] – Repertorio [REDACTED] del 14/12/2012 – IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
5. TRASCRIZIONE del 10/02/2014 – Registro Particolare 2769 - Registro Generale [REDACTED] – Pubblico ufficiale UH. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA – Repertorio [REDACTED] del 27/01/2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco esteso delle formalità inerente l'Immobile Pignorato di cui sopra, con evidenziato interamente in grassetto solo le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Nota di trascrizione: Registro generale n. [REDACTED] – Registro particolare n. [REDACTED] - Presentazione n. 12 del 22/10/2008.

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 15/10/2008 – Numero di repertorio 67968/25850, redatta dal Notaio [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], sede di COSENZA (CS).

Dati relativi alla convenzione: ATTO DI COMPRAVENDITA -TRA VIVI-, con voltura catastale automatica.

Altri dati: Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

Dati riepilogativi: Unità negoziali 1 – Soggetti a favore 1 – Soggetti contro 6.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1: Immobili n. 2, ubicati nel Comune di MARANO MARCHESATO (CS) in VIA [REDACTED] N. snc riportati in Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno 5, Categoria A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, di consistenza 3 vani, Piano Terra e Subalterno 4, Categoria C2 – MAGAZZINO, di consistenza 60 mq, Piano Seminterrato Primo.

Sezione C – Soggetti

A favore: Soggetto n. 1 – In qualità di ACQUIRENTE, Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

Contro: -Soggetto n. 1 – In qualità di VENDITORE, Sig. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/30 in regime di BENE PERSONALE;

- Soggetto n. 2 – In qualità di VENDITORE, Sig. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/30 in regime di BENE PERSONALE;

- Soggetto n. 3 – In qualità di VENDITORE, Sig.ra [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 20/30;

- Soggetto n. 4 – In qualità di VENDITORE, Sig. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/30 in regime di BENE PERSONALE;

- Soggetto n. 5 – In qualità di VENDITORE, Sig. [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/30 in regime di BENE PERSONALE;

- Soggetto n. 6 – In qualità di VENDITORE Sig.ra [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/30 in regime di BENE PERSONALE.

Sezione D – Ulteriori informazioni: Non sono presenti altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della procedura.

Nota di iscrizione: Registro generale n. [REDACTED] – Registro particolare n. [REDACTED] – Presentazione n. 13 del 22/10/2008.

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO del 15/10/2008, Numero di repertorio [REDACTED], redatto dal Notaio [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], sede di COSENZA (CS).

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: IPOTECA VOLONTARIA, derivante da – 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 170.000,00, Tasso interesse annuo 6,15% , Totale € 340.000,00, Durata 30 anni Stipulazione contratto unico.

Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C.

Dati riepilogativi: Unità negoziali 1 – Soggetti a favore 1 – Soggetti contro 1.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1: Immobili n. 2, ubicati nel Comune di MARANO MARCHESATO (CS) in VIA [REDACTED] N. snc riportati in Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno 5, Categoria A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, di consistenza 3 vani, Piano Terra e Subalterno 4, Categoria C2 – MAGAZZINO, di consistenza 60 mq, Piano Seminterrato Primo .

Sezione C – Soggetti

A favore: Soggetto n. 1 – In qualità di CREDITORE IPOTECARIO, denominazione o ragione sociale [REDACTED] S.P.A., sede Cosenza (CS), Cod. Fisc. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

Contro: Soggetto n. 1 – In qualità di DEBITORE IPOTECARIO, Sig. [REDACTED], nato [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni: LA "BANCA" HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 DEL "T.U.B.", A FAVORE DEL "MUTUATARIO" LA SOMMA DI EURO 170.000,00 (CENTOSETTANTAMILA/00). IL "MUTUATARIO" HA DISPOSTO CHE DALLA SUDETTA SOMMA VENGANO DEDOTTI E TRATTENUTI DALLA "BANCA" GLI IMPORTI CORRISPONDENTI ALLE COMMISSIONI DI ISTRUTTORIA NONCHE' ALL'IMPOSTA SOSTITUTIVA. PRESO ATTO CHE LA SOMMA MUTUATA E' GIA' STATA EROGATA DALLA "BANCA" A FAVORE DEL "MUTUATARIO" SUL CONTO CORRENTE N. 6563/10270 PRESSO LA FILIALE DI RENDE E CHE SUCCESSIVAMENTE E' STATA RICONSEGNA DAL "MUTUATARIO" ALLA "BANCA" PER LA COSTITUZIONE IN UN CONTO AL MEDESIMO INTESTATO APERTO ALLO SCOPO QUALE DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO, COME DA COMUNICAZIONE DELLA "BANCA", IL "MUTUATARIO" HA RICONOSCIUTO A DETTO DEPOSITO EFFETTO LIBERATORIO PER LA "BANCA" ED HA RILASCIATO, PERTANTO, AMPIA FINALE E LIBERATORIA QUIETANZA DI PAGAMENTO. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL "MUTUATARIO", ENTRO 360 (TRECENTOSESANTA) MESI MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, MEDIANTE-N.360 (TRECENTOSESANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINATE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRESIVE DI QUOTE DI CAPITALE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI), PRECEDUTE DA: - N. 0 (ZERO) RATE MENSILI POSTICIPATE DI PREAMMORTAMENTO, CON LE QUALI SARANNO CORRISPOSTI ALLA "BANCA" I SOLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE DAL GIORNO DELL'ACCREDITO ALLA SCADENZA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. AL TASSO DI INTERESSE PATTUITO ED IN APPLICAZIONE DEL SUDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA AD EURO 1.053,26 (MILLECINQUANTATRE/26). SULL'INTERA SOMMA CAPITALE MATURERANNO INTERESSI AL TASSO ANNUO NOMINALE DEL 6,150% (SEI VIRGOLA CENTOCINQUANTA PER CENTO). BANCA CARIME S.P.A. HA ELETTO DOMICILIO AGLI EFFETTI DELL'ART. 39 COMMA 1, DEL "T.U." PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE.

Nota di iscrizione: Registro generale n. [REDACTED] – Registro particolare n. [REDACTED] – Presentazione n. 90 del 19/10/2009.

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo: ATTO AMMINISTRATIVO del 15/10/2009, Numero di repertorio 7027/34, Pubblico Ufficiale [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], sede di COSENZA (CS).

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: IPOTECA LEGALE, derivante da – 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602, Capitale € 55.305,64, Tasso interesse annuo 6,836%,Totale € 110.611,28.

Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A.

Dati riepilogativi: Unità negoziali 1 – Soggetti a favore 1 – Soggetti contro 1.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1: Immobili n. 2, ubicati nel Comune di MARANO MARCHESATO (CS) in VIA [REDACTED] N. snc riportati in Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno 5, Categoria A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, di consistenza 3 vani, Piano Terra e Subalterno 4, Categoria C2 – MAGAZZINO, di consistenza 60 mq, Piano Seminterrato Primo .

Sezione C- Soggetti

A favore: Soggetto n. 1 – In qualità di A FAVORE, denominazione o ragione sociale [REDACTED] sede COSENZA (CS), Cod. Fisc. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto [REDACTED], VIA [REDACTED] – COSENZA (CS), relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro: Soggetto n. 1 – In qualità di CONTRO, Sig. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni: Non sono presenti altri aspetti utili ai fini della procedura.
Nota di iscrizione: Registro generale n. 508 – Registro particolare n. 36 – Presentazione n. 94 del 08/01/2013.

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo: ALTRO ATTO del 14/12/2012, Numero di repertorio 694/3412, pubblico ufficiale [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], sede di ROMA (RM).

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: IPOTECA LEGALE, derivante da – 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), Capitale € 93.329,51, Totale € 186.659,02.

Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A – Richiedente Pubblico Ufficiale [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], indirizzo VIA [REDACTED] – COSENZA (CS).

Dati riepilogativi: Unità negoziali 1 – Soggetti a favore 1 – Soggetti contro 1.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1: Immobili n. 2, ubicati nel Comune di MARANO MARCHESATO (CS) in VIA [REDACTED] N. snc riportati in Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno 5, Categoria A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, di consistenza 3 vani, Piano Terra e Subalterno 4, Categoria C2 – MAGAZZINO, di consistenza 60 mq, Piano Seminterrato Primo.

Sezione C- Soggetti

A favore: Soggetto n. 1 – In qualità di A FAVORE, denominazione o ragione sociale [REDACTED] sede Roma (RM), Cod. Fisc. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto, relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1.

Contro: Soggetto n. 1 – In qualità di CONTRO, Sig. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni: COMUNICAZIONE PREVENTIVA: [REDACTED] DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 18102012 NUMERO DI RUOLO: [REDACTED], ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: RH1, TIPO UFFICIO: U DATA ESECUTORI ETA: 22012010 NUMERO DI RUOLO: 550077, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDF, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORI ETA: 25112010 NUMERO DI RUOLO: 550300, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDF, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORI ETA: 23112011 NUMERO DI RUOLO: 550013, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDF, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORI ETA: 13012012.

Nota di trascrizione: Registro generale n. 3891 – Registro particolare n. 2769 - Presentazione n. 6 del 10/02/2014.

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 27/01/2014, Numero di repertorio [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], sede di COSENZA (CS).

Dati relativi alla convenzione: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, voltura catastale non automatica.

Altri dati: Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C – Richiedente [REDACTED] per [REDACTED] N. [REDACTED] – COSENZA (CS)

Dati riepilogativi: Unità negoziali 1 – Soggetti a favore 1 - Soggetti contro 1.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1: Immobili n. 2, ubicati nel Comune di MARANO MARCHESATO (CS) in VIA [REDACTED] N. snc riportati in Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno 5, Categoria A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, di consistenza 3 vani, Piano

Terra e Subalterno 4, Categoria C2 – MAGAZZINO, di consistenza 60 mq, Piano Seminterrato Primo .

Sezione C- Soggetti

A favore: Soggetto n. 1 – In qualità di A FAVORE, denominazione o ragione sociale [REDACTED] [REDACTED] sede Cosenza (CS), Codice fiscale [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

Contro: Soggetto n. 1 – In qualità di Contro Sig. [REDACTED] [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni: Non sono presenti altri aspetti utili ai fini della procedura.

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

In coda alla medesima Relazione di Stima, si allegano i Fogli di Mappa e la Visure Catastali, che identificano l'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutato Sig. [REDACTED], mentre per quanto riguarda il Certificato Urbanistico, visto che trattasi di Fabbricati, si ritiene superfluo allegarlo alla presente.

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 città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città;**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/12/2015 presso l'Immobile Pignorato oggetto di stima, il sottoscritto è in grado di descrivere quanto richiesto nel quesito che precede per come segue:

- L'Immobile è ubicato nel Centro Storico del Comune di Marano Marchesato (CS), precisamente in Via [REDACTED] (Catastalmente riportato in Via [REDACTED] snc);

- All'Immobile si accede solo a piedi, attraverso un cancello pedonale e successiva gradinata che partendo dalla superiore quota della Strada Comunale carrabile, conduce alla sottostante Corte esclusiva annessa al Fabbricato. La stessa Corte è delimitata a Nord, Sud ed Ovest da muri in c.a. con sovrapposta recinzione e precisamente a Nord con paletti metallici e rete metallica a Sud con blocchetti in calcestruzzo, ad Ovest con una ringhiera metallica, mentre nella parte ad Est non vi è alcuna delimitazione fisica in quanto la corte confina a quota di campagna con altra Ditta, la stessa Corte risulta pavimentata con lastricato in cls. All'interno della Corte è posto il Fabbricato per civile abitazione, costituito da un Piano Seminterrato Primo e da un Piano Terra Mansardato. Il lato a Sud del Piano Seminterrato, risulta per intero addossato ad un muro di sostegno in c.a. con interposta intercapedine, il lato a Nord dello stesso Piano, risulta per l'intera estensione a circa 50 cm dal Muro di recinzione della Corte, il quale si sviluppa in altezza per circa la metà dell'altezza dello stesso Piano Seminterrato Primo. Al Fabbricato si accede solo attraverso un ingresso posto a quota del Piano Seminterrato Primo, che corrisponde anche alla quota della Corte esclusiva di cui sopra; dall'interno del Piano Seminterrato Primo, si accede al Piano Terra Mansardato del medesimo Fabbricato, mediante una scala interna con struttura in c.a. e gradini rivestiti in legno. Il Piano Terra Mansardato ha un'altezza Media di 2.70 m, mentre il Piano Seminterrato Primo ha un'altezza di 2.70 m;

- La superficie calpestabile dell'Immobile, in base al rilievo effettuato, risulta essere quella del Piano Seminterrato Primo di 62,00 mq, del Piano Terra Mansardato di 45,16 mq, quella del Balcone annesso al Piano Terra Mansardato di 5,16 mq, quella del Terrazzo annesso al Piano Terra Mansardato di 21,28 mq, quella della Corte esclusiva di 95,61 mq;



- L'Immobile confina a Nord con la Particella n. 360 in Ditta Sig.ri [redacted], a Sud con la Particella n. [redacted] in Ditta [redacted] e con la Particella n. [redacted] in Ditta [redacted] con sede in Cosenza (già [redacted]), ad Est con la Particella n. [redacted] in Ditta [redacted] con sede in Cosenza (già [redacted]), ad Ovest con Strada Comunale carrabile;

- I dati catastali attuali dell'Immobile, corrispondono a quelli già riportati negli atti di Causa, difatti l'Immobile, risulta in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, in Ditta all'esecutato Sig. [redacted] Cod. Fisc. [redacted], nonché censito in N.C.E.U., al Foglio n. [redacted] del Comune di Marano Marchesato (CS), in Via [redacted] n. s.n.c., Particella n. [redacted], Sub 5 (Appartamento P.T.), Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Superficie Catastale 70 mq, Rendita € 133,25 e Sub 4 (Magazzino P.S1), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 60 mq, Superficie Catastale 78 mq, Rendita € 133,25 – **N.B. Si precisa che dal sopralluogo è emerso che il Piano Terra Mansardato, Catastalmente di Categoria A/3 (Civile Abitazione), di Consistenza 3 Vani, costituiti da Cucina/Pranzo, Camera da Letto Bagno, Disimpegno, attualmente risulta adibito esclusivamente a Zona Notte, costituito sempre da 3 vani mentre il Piano Seminterrato Primo, Catastalmente di Categoria C/2 (Magazzino), di consistenza Catastale 60 mq, costituito da Unico vano più un Bagno, risulta adibito a Zona Giorno, costituito sempre da Unico vano, adibito però a Cucina/Pranzo/Soggiorno più un Bagno, con caratteristiche e finiture proprie di civile abitazione –;**

- Il Fabbricato che è costituito da due piani, con annessa Corte esclusiva è stato ricostruito tra gli anni 1991/92, con struttura portante in c.a., costituita da un telaio di travi e pilastri, con relativi solai di piano eseguiti in latero-cemento. La tamponatura delle pareti esterne risulta eseguita a cassa vuota, con mattoni forati in laterizi di 13 cm all'esterno e di 8 cm all'interno, con interposto strato di materiale isolante; la tramezzature interne risulta eseguita in mattoni forati in laterizi di 8 cm; l'intonaco esterno risulta finito a grana grossa colorata; mentre quello interno risulta finito liscio con relativa tinteggiatura. Il Fabbricato con annessa Corte esclusiva, allo stato di rilievo risulta completamente finito sia all'esterno che all'interno, in particolare tutti gli ambienti del Piano Terra Mansardato risultano completi di intonaci, sebbene in alcuni punti delle pareti e del soffitto, si evidenzia presenza di muffa, dovuta sicuramente ad un carente isolamento tra l'esterno e l'interno; i pavimenti risultano eseguiti in gres porcellanato; il Bagno risulta rivestito in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa m 2,40, completo di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno semplice. Le stesse finiture in termini di intonaci e pavimenti del Piano Terra Mansardato, valgono per il Piano Seminterrato Primo, l'angolo adibito cucina di questo, risulta non rivestito di piastrelle ma bensì tinteggiato con pittura lavabile, il Bagno risulta rivestito in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa m 2,40, completo di vaschetta lavabiancheria in porcellana che funge anche da lavabo, wc piatto doccia semplice completo di cabina e postazione lavatrice. Per quanto riguarda tutta l'impiantistica, questa è di ultima generazione, la stessa risulta completa e norma nella parte elettrica ed idraulica-sanitaria, nonché nell'impianto fognario e collegati tutti alle varie rete pubbliche, mentre, non risulta esserci l'impianto di alimentazione da Gas metano da rete pubblica tantomeno da impianto privato di GPL. L'alimentazione del piano cottura avviene tramite semplice Bombola di Gas GPL, mentre per quanto riguarda la produzione dell'acqua calda-sanitaria, questa avviene tramite Boiler elettrico, collocato nel Bagno del Piano Terra Mansardato o in alternativa dal Termo camino, ubicato al Piano Seminterrato Primo, il quale alimenta anche l'impianto di riscaldamento. I termosifoni sono in alluminio per entrambi i piani; le porte interne sono in tamburato; le finestre adottate per entrambi i piani sono in alluminio semplice con vetro camera quelle interne e del tipo a persiane quelle esterne. Il portone di ingresso al Fabbricato che è posto al Piano Seminterrato Primo e in alluminio vetrato, mentre il portone che dal Piano Terra Mansardato porta al Terrazzo dello stesso piano è in legno. – **N.B. Si precisa che dal Terrazzo prima citato facente parte del Piano Terra Mansardato del medesimo Fabbricato, sul lato Sud dello stesso Terrazzo, attraverso una Gradinata, costituita da tre gradini ricadenti tutti su proprietà confinante con lo stesso Terrazzo, ma intestata ad altra Ditta diversa dall'esecutato, esiste un passaggio. Da indagine effettuate dal sottoscritto C.T.U., tale diritto di passaggio, non risulta però citato o riportato in alcun Atto scritto, pertanto, nel futuro Atto di alienazione dell'Immobile Pignorato, si dovrà precisare che non potrà persistere alcun diritto di passaggio dal Terrazzo attraverso la**



confinante proprietà intestata ad altra Ditta diversa dall'esecutato. Pertanto, allo stesso Terrazzo si potrà continuare ad accedere solo dal portone di uscita posto al Piano Terra Mansardato del medesimo Fabbricato Pignorato, il tutto per come meglio evidenziato nella Planimetria del Piano Terra Mansardato, elaborata dal sottoscritto C.T.U. ed allegata alla medesima Relazione di Stima.

-La zona nella quale è ubicato l'Immobile, essendo una zona del Centro Storico, del Comune di Marano Marchesato (CS), risulta dal punto di vista urbanistica completamente servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, servizi tipo attività commerciali e artigianali, farmacie, spazi diversi tipo villette e giardini, Chiesa di quartiere e negozi al dettaglio. Inoltre lo stesso Immobile dista dall'imbocco dello svincolo dell'Autostrada A3, nonché dall'Università della Calabria, circa 18 km e dalla Città di Cosenza circa 16 km.

(Per quanto attiene al 4° Quesito, vedi anche allegati: Foto, Foglio di Mappa Catastale, Visure Catastali, Planimetrie Catastali, Planimetrie per come rilevate dal C.T.U., allegati tutti in coda alla medesima Relazione di Stima)

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quelle 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 nel 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;

Dal controllo effettuato attraverso la documentazione acquisita, nonché dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto, ha potuto accertare che i dati contenuti nell'Atto di pignoramento, inerenti all'Immobile Pignorato, sostanzialmente, identificano e corrispondono alla descrizione attuale del bene. In particolare si è riscontrato che:

-L'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutato Sig. [REDACTED], ubicato nel Comune di Marano Marchesato (CS), in N.C.E.U. viene riportato in Via [REDACTED] snc, mentre attualmente al Cancellone pedonale d'ingresso alla Corte esclusiva del Fabbricato, risulta assegnato il Numero Civico, pertanto risulta Via [REDACTED] n. [REDACTED], comunque la mancanza del numero civico negli atti di causa, non inficia l'immissione sul mercato del bene, eventualmente, lo stesso potrà essere inserito nell'Atto di alienazione del bene, al momento della stesura dello stesso.

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

Dal rilievo effettuato presso l'Immobile Pignorato in Ditta all'esecutato Sig. [REDACTED] nonché dal confronto di questo con la documentazione catastale non è emerso alcuna difformità rilevante o mancanza di documentazione per quanto attiene alla situazione catastale del medesimo Immobile.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalla consultazioni, del (P.S.C.) Piano Strutturale Comunale, adottato dal Comune di Marano Marchesato (CS), l'Immobile Pignorato, ricade in -Ambito a Carattere Storico-, le prescrizioni urbanistiche per questa zona, sono dettate dal (R.E.U.) Regolamento Edilizio ed Urbanistico, di cui al (P.S.C.) Piano Strutturale Comunale, adottato dallo stesso Comune. In questo Ambito sono ammessi solo interventi di: Manutenzione ordinaria e straordinaria; Interventi di ripristino con le tecniche del restauro; Ricostruzione filologica di piccole parti crollate; Sostituzione di elementi specificatamente tecnologici; Demolizione e ricostruzione, solo in casi di comprovata eccezionalità, a condizione che nella ricostruzione sia fedelmente rispettata la totalità delle caratteristiche (sia strutturali che estetiche) dell'immobile demolito. E' inoltre consentita la modifica delle quote dei solai, la diversa distribuzione degli spazi interni, la creazione, là dove se ne accerti la mancanza, di eventuali servizi igienici, al solo fine di adeguare l'immobile alla normativa vigente in materia. Non è invece consentita l'apertura di vani finestra né la modifica altimetrica dei prospetti. Tutti gli interventi devono essere mirati alla conservazione e valorizzazione delle tipicità proprie del territorio sia strutturali che ornamentali, specialmente nella scelta dei materiali: pietre per le murature; coppi per le coperture; infissi in legno con scuri o persiane in legno dette alla "veneziana".



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 costruzioni realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizio, 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Dalla consultazione della Pratica Edilizia, intestata ai coniugi Sig.ri [REDACTED], nato il

[REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED],

giacente presso l'Ufficio Tecnico -Edilizia Privata- del Comune di Marano Marchesato (CS), è emerso che il Fabbricato con annessa Corte esclusiva risulta regolarmente autorizzato in base al rilascio da parte dello stesso Comune, di regolare Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED], Prot. n. [REDACTED] per la sola costruzione di un Fabbricato in c.a. per civile abitazione, costituito da un Piano Terra Mansardato, mediante la demolizione e ricostruzione di un vecchio Fabbricato in muratura, anch'esso costituito da un Piano Terra Mansardato. In fase di demolizione del vecchio Fabbricato in muratura e ricostruzione del nuovo Fabbricato in c.a. autorizzato è stato realizzato oltre al Piano Terra Mansardato autorizzato, un Piano Seminterrato Primo, non autorizzato, pertanto il medesimo Fabbricato è stato successivamente oggetto di Istanza di Concessione in Sanatoria per Abusi Edilizi, (Per opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia) con Pratica n. [REDACTED] e richiesta di definizione di illecito edilizio, presentata in data 28/02/1995 intestata alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED],

giacente presso lo stesso Ufficio Tecnico -Edilizia Privata- del Comune di Marano Marchesato (CS). Per la medesima Istanza di cui sopra, risultano pagate tutte le rate dell'oblazione per come calcolata e dovuta, inoltre per la definizione della stessa Pratica, ed il relativo rilascio della Concessione in Sanatoria, da parte dello stesso Ufficio Tecnico -Edilizia Privata- del Comune di Marano Marchesato (CS), in data 09/07/2008, Prot. n. 5206 è stata inoltrata alla stessa Sig.ra [REDACTED], di cui sopra, una richiesta per produrre ricevuta di pagamento di € 160,00 per Diritti di Segreteria, nonché una Marca da Bollo di € 14,62, attualmente di € 16,00. Tale richiesta a tutt'oggi non risulta ancora soddisfatta, pertanto, quanto dovuto per la definizione della stessa Pratica di cui sopra, pari a € 176,00, verrà detratta dal valore/prezzo base di mercato stabilito dal sottoscritto C.T.U., inerente all'Immobile Pignorato. (N.B. Copia della stessa richiesta viene prodotta negli allegati alla medesima Perizia) Per lo stesso Immobile non risulta rilasciato il relativo **Certificato di Agibilità** in quanto non ancora definita la Patrica di Sanatoria di cui sopra, riguardante lo stesso Immobile Pignorato, pertanto il sottoscritto C.T.U., preventivamente, calcola come spese inerenti al successivo inoltro della Pratica per il rilascio del **Certificato di Agibilità**, (ovvero da procedersi dopo aver soddisfatta la Pratica relativa al rilascio della Concessione in Sanatoria dello stesso Immobile Pignorato), la somma di € 50,00, da versare quale Diritti di Segreteria al Comune di Marano Marchesato (CS) -Ufficio Tecnico -Edilizia Privata-, più una Marca da Bollo di € 16,00 al ritiro del suddetto **Certificato di Agibilità**, ed inoltre stabilisce in maniera forfettaria, le spese per la necessaria produzione dell'Attestazione della Conformità degli Impianti, inerenti lo stesso Immobile Pignorato, da prodursi a cura di tecnici abilitati e da allegare alla medesima Pratica per il rilascio del **Certificato di Agibilità**, pari ad € 600,00 compreso Iva, nonché sempre in maniera forfettaria, stabilisce le spese di competenza tecnica, per la produzione degli Elaborati Tecnici necessari, inerenti lo stesso Immobile Pignorato, da prodursi a cura di tecnico abilitato e da allegare sempre alla medesima Pratica, nonché per l'inoltro e il disbrigo della medesima Pratica, presso il Comune di Marano Marchesato (CS) -Ufficio Tecnico -Edilizia Privata-, pari ad € 600,00 compreso Iva e Cassa Previdenziale, il tutto per un importo complessivo di € 1.266,00, il quale importo verrà detratto anche questo dal valore/prezzo base di mercato stabilito dal sottoscritto C.T.U., inerente all'Immobile Pignorato.

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



Per la conformazione, composizione e fruizione dell'Immobile Pignorato, il sottoscritto ritiene che non sia possibile provvedere alla vendita dello stesso Immobile in più Lotti, pertanto ne consegue la formazione di un **Lotto Unico**.

10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Dalle consultazioni degli Atti contenuti nel fascicolo di Causa, nonché dalle ulteriori verifiche effettuate, si evince che l'Immobile Pignorato, risulta essere 1/1 in Ditta all'esecutato Sig. [REDACTED] e non risultano pignorate quote indivise.

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;

Dalle verifiche effettuate, nonché dal sopralluogo effettuato, è emerso che l'Immobile Pignorato allo stato di rilievo, risultava essere arredato ed occupato dallo stesso esecutato Sig. [REDACTED] nonché da [REDACTED] tutti ivi residenti presso l'Immobile Pignorato, con data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Il possesso dello stesso Immobile da parte dell'esecutato è legittimato dall'Atto di Compravendita, redatto dal Notaio [REDACTED], del 15/10/2008, rep. [REDACTED], trascritto a Cosenza il 22/10/2008, ai nn. [REDACTED] - dallo stesso Atto, si evince che lo stesso possesso dell'Immobile Pignorato ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Da verifiche effettuate, non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro, degli Atti privati di contratti di locazione o altro che riguardano lo stesso Immobile Pignorato.

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

Inerente all'Immobile Pignorato in Ditta all'esecutato Sig. [REDACTED], non sussiste alcun provvedimento di assegnazione.

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;

Dalle consultazioni degli Atti contenuti nel fascicolo di Causa e dalle ulteriori verifiche effettuate presso gli Uffici Competenti, nonché dei rispettivi Uffici Comunali, si evince che l'Immobile Pignorato in Ditta all'esecutato Sig. [REDACTED], non risulta coperto da vincoli artistici storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non risultano esserci vincoli o oneri di natura condominiale, non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima è analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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 questo all'abbattimento forfettario del 15%) e



precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute Nello specifico l'esperto considererà come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

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

A) Indicazioni generali e descrizione della letteratura tecnica.

Le fonti a cui si è fatto riferimento per la stima in oggetto, sono riportati nella letteratura tecnica, nei vari manuali tecnici dell'architettura e dell'ingegneria, in libri di vari autori come "Stima 2000 Fabio Mari edizioni DEI", "La stima degli immobili urbani: casi A. Iovine- M. Curatolo edizioni Exeo 2011", "Giuda per l'individuazione, il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione F. Paglia P. Calvelli EPC editore", la consultazione del "Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornito dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre del 2015", oltre ad altre fonti quali D.P.R. 138/98, le norme UNI EN 10750:2005, che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali la quale non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 e che però, non entra nel merito dei metodi di stima, Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzioni, tutte queste fonti ed informazioni hanno contribuito Alla determinazione e costituzione del più probabile valore di mercato (€/mq) del bene oggetto di stima. La normativa italiana inoltre non dà specifiche sui criteri di valutazione e stima degli immobili. Tuttavia i dati recepiti e forniti dalle varie fonti di letteratura, sono da considerare uno strumento del tutto indicativo nel contesto generale delle ipotesi. Infatti per una valutazione di un determinato ed esclusivo bene si fa espressamente capo al buon senso, alla sensibilità e all'esperienza tecnica dell'estimatore, nonché alle condizioni economico sociali che il territorio esprime in quel particolare momento ed al mercato che ne detta le condizioni. Per determinare, il valore commerciale dell'Immobile Pignorato, il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

B) Metodo di stima

La valutazione di un Immobile, per determinare il "più probabile valore di mercato", in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima. Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, che rappresenta il più probabile valore di mercato di un bene. Esso rappresenta il valore che l'Immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato che rappresenta il valore, in unità monetarie con il quale un determinato Immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento. In ogni caso, occorre dire che il regime di libero mercato, esula da schemi e coefficienti tabellari, trovando il naturale riferimento nella libera contrattazione. La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa è la sintesi del giudizio del perito, che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'Immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti



concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. Pertanto, il più probabile valore/prezzo base di mercato dell'Immobile Pignorato, oggetto di stima, scaturisce come già detto, dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo". Il procedimento di stima comunemente noto come metodo di "stima diretto" prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/mq-€/vano - €/mc), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene maggiori analogie, nonché applicando parametri atti ad uniformare il bene e coefficienti correttivi/indici di apprezzamento/deprezzamento dovuti alle diverse caratteristiche dello stesso bene oggetto di stima con beni analoghi.

C) Superficie Commerciale.

La superficie commerciale, è il valore "virtuale" ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali facilmente ottenibili attraverso misurazioni dirette e indirette. Tali misurazioni, si considerano al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, vengono computati per intero, mentre i muri in comune vengono computati nella misura massima del 50%. Alla superficie, determinato nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive ed accessorie. Tutte queste superfici reali, sia che siano nette, lorde, pertinenze e accessori, non possono essere ricondotte al valore commerciale attraverso lo stesso ordine di grandezza ma ciascuna area individuata sarà valutata diversamente per consentire di omogeneizzarla nella consistenza commerciale. Quindi per quanto concerne la determinazione delle superfici commerciali delle pertinenze accessorie, (cantine/magazzini, soffitte e assimilate, ripostigli) ove non costituenti unità immobiliari autonome e se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50% della superficie, mentre nella misura del 25% della superficie se non comunicanti con i vani principali. Per le pertinenze esclusive quali balconi, terrazzi e similari se sono comunicanti con essi la superficie commerciale va computata nella misura del 30%, fino a 25 mq di superficie e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq, mentre se risultano non essere comunicanti tali percentuali passano al 15% fino a 25 mq e per la quota eccedente nella misura del 5%. Tali pertinenze se sono risultanti coperte le percentuali aumenteranno del 5% su quelle già fornite. Per le pertinenze esclusive, quali unità di servizio esterne al fabbricato principale, la superficie scoperta a giardino e similare come corti esclusive etc., la superficie commerciale è determinata nel considerare la superficie totale del terreno comprensiva della quota pari al 50% delle superfici occupate da eventuali muri di recinzione, se questi sono ricadenti sul confine con altre ditte, altrimenti al 100%, essa viene commutata al 10% fino al raggiungimento della superficie coperta del fabbricato principale, mentre al 2% per superfici eccedenti a detto limite.

D) Sintesi di determinazione del più probabile valore/prezzo base di mercato dell'Immobile Pignorato.

La determinazione, del valore/prezzo base di mercato, dell'Immobile Pignorato oggetto di stima espresso in €/mq di Superficie Commerciale, è stato ricavato, conducendo una precisa indagine, per la ricerca dei prezzi di mercato del recente passato, praticati in zona di ubicazione dell'Immobile Pignorato, attraverso:

- Fonte (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio, dati al 1° Semestre 2015, per la Zona del Centro Storico, del Comune di Marano Marchesato (CS);
- Ditte Costruttrici ed Agenzie Immobiliari che hanno operato, ovvero operano nella zona di ubicazione, dell'Immobile Pignorato;
- Comparazione con i prezzi praticati per altri simili compravendite effettuate nel recente passato nella stessa zona di ubicazione, dell'Immobile Pignorato;
- Significativa attuale flessione del mercato immobiliare.

F) Si è altresì tenuto conto ed analizzato, una serie di altri parametri che hanno contribuito all'apprezzamento/deprezzamento, dell'Immobile Pignorato oggetto di stima, quali:



- Comune di ubicazione;
- Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
- Condizioni di Agibilità;
- Anno di costruzione;
- Tipologia e tecnica costruttiva;
- Finiture esterne ed interne;
- Stato di conservazione interna ed esterna;
- Distribuzione architettonica interna;
- Impiantistica;
- Zona di ubicazione ed esposizione;
- Stato di urbanizzazione primaria e secondaria della zona;
- Vicinanza ai servizi di quartiere, del territorio e della Città di Provincia;
- Fruibilità;
- Etc.

Pertanto, sulla base di quanto già espresso e dall'analisi dei parametri precedenti, il sottoscritto è in grado di determinare il più probabile valore/prezzo base di mercato dell'Immobile Pignorato oggetto di stima, in Ditta all'esecutato Sig. [REDACTED] composto da un Lotto Unico, per come segue:

Lotto Unico			
Costituito dall'Immobile Pignorato (Fabbricato con annessa Corte esclusiva), riportato in N.C.E.U., in Ditta all'esecutato Sig. [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], al Foglio n. [REDACTED] del Comune di Marano Marchesato (CS), in Via [REDACTED] n. s.n.c., Particella n. [REDACTED] Sub 5 (P.T.), Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Superficie Catastale Mq 70, Rendita € 133,25 e Sub 4 (P.S1), Categoria C/2, Classe 1 Consistenza Catastale mq 60, Superficie Catastale Mq 78, Rendita € 133,25.			
Ripartizione Immobili Pignorato	Superfici Rilevate in mq	Parametri e Percentuali di Omogeneizzazione delle Superfici Rilevate	Superfici Commerciali in mq
Piano Terra Mansardato	60,70 mq	$60,70 \times 100 \% =$	60,70 mq
Piano Seminterrato Primo	77,80 mq	$77,80 \times 0,70 \% =$	54,46 mq
Balcone Scoperto	5,80 mq	$5,80 \times 0,25 \% =$	1,45 mq
Terrazzo Scoperto	23,00 mq	$23,00 \times 0,25 \% =$	5,75 mq
Corte Esclusiva	112,50 mq	$77,80 \times 0,10 \% + 34,70 \times 0,02 \% =$	8,50 mq
Totale Superfici Rilevate =	279,80 mq	Totale Superficie Commerciale =	130,86 mq
Totale valore/prezzo base di mercato € 640,00 al mq x 130,83 mq = € 83.731,20			
A detrarre spese per definizione Pratica di Sanatoria € 83.731,20 - € 176,00 = € 83.555,20			
A detrarre spese per Pratica Certificato di Agibilità € € 83.555,20 - € 1.266,00 = € 82.289,20			
Valore/prezzo base di mercato € 82.289,20			
Abbattimento Forfettario di cui al punto n.14 dei Quesiti posti dal Giudice, pari al 15 %			
Valore/prezzo base di mercato € 82.289,20 - 15% (Abbattimento Forfettario) = € 69.945,82			
Valore/prezzo base di mercato arrotondato per eccesso € 69.945,82 + € 54,18 = € 70.000,00			
Totale definitivo probabile valore/prezzo base di mercato del Lotto Unico = € 70.000,00			

Si precisa altresì, che l'Immobile Pignorato, di proprietà esclusiva dell'esecutato Sig. [REDACTED], rappresentano un bene personale, ad uso abitativo, non compreso in beni strumentali di qualsivoglia attività, gestita dall'esecutato o da altri, pertanto lo stesso bene è assoggettabile ad Imposta di Registro (Vedi Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà, rilasciata e sottoscritta dall'esecutato, riportata nell'elenco cronologico degli allegati alla medesima Relazione).

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 riassuntive eventuale problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

(N.B. Per il Foglio Riassuntivo vedi fascicolo riportato a parte, con apposita copertina).

Conclusioni

La presente Relazione di Stima completa di tutti gli allegati e a parte il Foglio Riassuntivo con apposita copertina, sarà inviata alle parti **sessanta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita a mezzo di posta ordinaria, assegnando alle stese parti un termine non superiore a **trenta giorni prima della predetta udienza**, per far pervenire presso il sottoscritto C.T.U., note di osservazione al medesimo elaborato (**Nota 1**), inoltre la stessa Relazione di Stima completa di tutti gli allegati e a parte il Foglio Riassuntivo con apposita copertina, **nonché** Relazione di Stima e Foglio Riassuntivo, destinata alla pubblicazione su Internet, con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima, sarà depositata presso la Cancelleria Esec. Imm., **quindici giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, **sia in forma cartacea, sia via Pec tramite il "Processo Civile Telematico"** per come indicato dalla vigente normativa sul processo telematico .

Nel chiudere la presente Relazione di Stima, il sottoscritto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento ed approfondimento.

Acri (CS) Febbraio 2016

Il C.T.U.
arch. Giuseppe Cassavia

Nota del C.T.U. : - Alla data del 02/09/2016, al sottoscritto C.T.U., non è pervenuta dalle Parti interessati alla Procedura in oggetto, alcuna osservazione in merito al medesimo Elaborato Peritale.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA MEDESIMA RELAZIONE DI STIMA, INERENTE L'IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA, IN DITTA ALL'ESECUTATO: **Sig. [REDACTED]**.

- ALL. 1 -Foto dell'Immobile Pignorato (Fabbricato e Corte esclusiva).
- ALL. 2 -Planimetrie dell'Immobile Pignorato (Fabbricato e Corte esclusiva), come rilevate dal C.T.U. .
- ALL. 3 -Atto di Compravendita Immobiliare, ovvero Titolo di Proprietà dell' Immobile Pignorato .
- ALL. 4 -Documentazione Catastale dell'Immobile Pignorato (Visure, Foglio di Mappa, Planimetrie)
- ALL. 5 -Copia istanza di Concessione in Sanatoria per abusi edilizi, completa della ricevute di pagamento degli oneri di concessione, inerente l'Immobile Pignorato.
- ALL. 6 -Copia richiesta di integrazione della documentazione per la definizione della pratica per il rilascio della Concessione in Sanatoria, inerente l'Immobile Pignorato.
- ALL. 7 -Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà, inerente l'Immobile Pignorato.
- ALL. 8 -Verbale di sopralluogo, inerente l'Immobile Pignorato.

