

TRIBUNALE di ROSSANO

CAUSA CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA

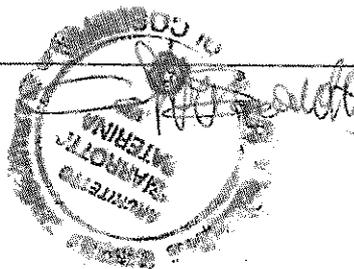
ITALFONDIARIO S. P. A. [REDACTED]

R. G. E. n° 69 / 2011.

G. E. Dott. *Giuglielmo MANERA*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. ARCH. CATERINA SCIARROTTA



Arch. Caterina SCIARROTTA Viale De Rosis N° 62 – 87068 Rossano Scalo Tel. Fax 0983/513091

TRIBUNALE di ROSSANO

Causa Civile

Procedura Esecutiva

ITALFONDIARIO S. P. A. [REDACTED]

R. G. E. n° 69 / 2011.

G. E. Dott. *Guglielmo MANERA*

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

1. Premessa

Nell'Udienza del 09 / Gennaio / 2012 l'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Rossano, nella Persona del Dottor Guglielmo MANERA, conferiva incarico di C. T. U. (Consulente Tecnico d'Ufficio), per la causa civile in epigrafe, alla scrivente Dott.ssa Caterina SCIARROTTA, iscritta all'Ordine Professionale degli architetti della Provincia di Cosenza, numero d'anzianità 828, con studio in Rossano Scalo, Viale De Rosis, Civico n° 62, nonché negli elenchi dei Consulenti Tecnici Ufficio del Tribunale di Rossano.

Nell'Udienza di nomina, alla sottoscritta dopo aver prestato giuramento, il Sig. Giudice Istruttore ha formulato i seguenti quesiti:

- I) *Previo sopralluogo, identifichi i beni pignorati, indicandone i confini, i dati catastali aggiornati (e pregressi se variati), segnalando altresì ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento; ne indichi anche la provenienza;*
- II) *Effettui i rilievi fotografici dell'immobile allegando alla perizia almeno due foto interne e due esterne;*

- III) *Descriva succintamente e chiaramente i predetti beni, redigendo planimetrie e "scannerizzi" i relativi rilievi fotografici sull'elaborato, del quale alleggi anche il supporto magnetico;*
- IV) *Ne determini il valore venale; e a questo fine, con sintetica chiarezza, indichi l'effettivo prezzo di mercato degli immobili, anche alla luce della loro ubicazione;*
- V) *Li suddivida, se del caso, in più lotti;*
- VI) *Provveda, ottenuta apposita e preventiva autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari frazionamenti e accatastamenti; se i beni sono già accatastati, precisi se l'effettivo stato dei luoghi è o meno uniforme alla consistenza catastale, segnalando (anche graficamente nella suddetta planimetria) le eventuali e specifiche diversità;*
- VII) *Per i terreni indichi l'attuale destinazione Urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione di quest'ultima dello stato della procedura);valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto in caso di istanza di condono), segnalando specificatamente ed anche graficamente le eventuali difformità; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e , ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 40 comma 6 o all'art. 17 comma 5 delle legge 47/1985 e successive modifiche alla luce anche della recente normativa intervenuta in materia di condono edilizio, e quindi, se siano o no sanabili i cespiti medesimi;*
- VIII) *Per i fabbricati accerti l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*
- IX) *Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica;*
- X) *Accerti e precisi anche graficamente se gli immobili ricadono in tutto o in parte su aree demaniali;*
- XI) *Accerti se i beni immobili pignorati siano in regime di comproprietà e se sugli stessi gravino altri diritti reali parziali o minori e, in caso positivo, indichi ogni elemento utile per la loro identificazione e per la valutazione della loro incidenza sulla stima dei beni pignorati;*
- XII) *Evidenzi inoltre, quanto ai cespiti pignorati, l'eventuale esistenza di altri limiti o vincoli (ambientali, storico, paesaggistico e idrogeologico);*
- XIII) *Segnali se da chi e a che titolo (o senza titolo) i beni siano eventualmente occupati, precisando l'epoca di costruzione delle eventuali locazioni od affitto e se, allegandolo, vi sia contratto registrato;*
- XIV) *Indichi poi, con sintetica chiarezza, tutte le notizie utili relative ai contributi condominiali*

(ad esempio le specificate morosità dell'esecutato) e alle occorrenti attività relative all'immobile) (ad esempio lavori e costi, approssimativi o già deliberati, di impiantistica, di adeguamento a leggi specifiche e di manutenzione straordinaria);

XV) Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti substati;

XVI) Alleghi gli aggiornati certificati catastali e il certificato di destinazione Urbanistica;

XVII) Indichi con assoluta precisione e chiarezza l'esistenza di eventuali formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato anche di natura condominiale e derivanti da contratto incidenti sull'attitudine edificatoria degli immobili, precisando quelli che resteranno a carico degli acquirenti e quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'aggiudicatario; indichi espressamente se sussistano oneri e vincoli di seguito riportati e se resteranno a carico dell'aggiudicatario:

1- domande giudiziali ed altre trascrizioni;

2- atti di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

3- convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge in caso di separazione o divorzio;

4- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso ed abitazione.

2. Sopralluoghi

La sottoscritta spediwa in data 01/02/2012 ai procuratori ed alle parti direttamente interessate raccomandata con ricevuta di ritorno per invitarli a presenziare al sopralluogo fissato per giorno 16/febbraio/2012, riceveva in data 14/02/2012 da parte della esecutata debitrice, nella persona di [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] comunicazione a mezzo fax contenente richiesta di rinvio di qualche giorno del sopralluogo fissato, in quanto per il giorno 16/febbraio/2012 un numero particolare di camere dell'Albergo risultavano occupate, pertanto non visionabili.

A seguito di ciò, la sottoscritta, contattava telefonicamente l'avv. Ponzo, procuratrice della parte creditrice procedente, per accertarsi della sua disponibilità ad un possibile rinvio, avuta la disponibilità, si rinviava il sopralluogo di pochi giorni e si fissava come nuova data di inizio delle operazioni peritali lunedì 20/febbraio/2012 avvisandone le parti interessate tramite fax.

Giorno 20/febbraio/2012, la sottoscritta, al fine di assumere i dati necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, redigendo apposito Verbale alla presente allegato, si recava presso i beni oggetto di pignoramento nel Comune di Corigliano Calabro alla via Nazionale, sito di ubicazione degli immobili, per eseguire il primo sopraluogo.

Giunta sul posto trovava il sig. [redacted] legale rappresentante della [redacted] tecnico di fiducia della stessa, nella veste di C.T.P. (consulente tecnico di parte), era inoltre presente la signora [redacted] qualità di socia che, alternandosi con il fratello, offriva la sua collaborazione e disponibilità per visionare i vani degli immobili.

Le operazioni di sopraluogo ebbero inizio con la perizia dell'immobile censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 13, Categoria C1, Classe 5 del Comune di Corigliano Calabro, adibito a ristorante e pizzeria, posto al piano terra di un fabbricato sito in via dei Martiri, traversa di via Nazionale.

In seguito si è passati a visionare il secondo bene pignorato, immobile censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 64, Categoria D/2 del Comune di Corigliano, adibito ad albergo.

L'immobile in oggetto, ubicato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza sito alla via Nazionale civico n° 69, è composto da n° 16 camere per ospiti e relativi bagni, n° 2 locali di servizio oltre ad ambienti di transito e disimpegni, lo stesso costituisce parte dell'albergo denominato [redacted]

Nel primo sopraluogo, dopo aver preso visione e ricognizione del sito di ubicazione, verificato la presenza di vincoli e condizionamenti anche di carattere condominiale, si realizzò un esauriente rilievo fotografico e si iniziò il rilievo metrico degli immobili.

Il secondo sopraluogo fu effettuato in data 30/aprile/2012, i procuratori e le parti furono avvisati tramite fax.

In quella occasione furono presenti il signor [redacted] legale rappresentante della [redacted]

rispettivamente nella veste di C.T. P. e di difensore della debitrice esecutata.

Durante le operazioni peritali la scrivente si fece assistere dal collaboratore Ingegnere Filippo Sommario.

In quella occasione si prese maggior visione dello stato dei luoghi, si proseguì nelle misurazioni dei due immobili in oggetto e si realizzò un'integrazione del rilievo fotografico, le fotografie più significative ai fini dell'espletamento dell'incarico, si riportano in allegato, (Allegato n° 7).

Il terzo sopraluogo fu effettuato in data 04/maggio/2012, così come già stabilito in fase di chiusura del 2° sopraluogo, in quella occasione si prese maggiore visione dello stato dei luoghi e si completò il rilievo dell'immobile ad uso albergo (sub. 64).

Introduzione

E' doveroso da parte della scrivente sintetizzare i passaggi che hanno preceduto la stesura della presente relazione.

Nel **Contratto di Mutuo Fondiario** a rogito notaio Spezzano Giuseppe registrato a Corigliano 11/04/1983 rep. 3088 e n. raccolta 1237 e iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 11/08/1983 ai nn. 8630/3199 si legge testualmente:

"la parte mutuataria accetta ipoteca da iscriversi presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza a proprio carico, sopra il seguente Immobile, con tutti i diritti, anche condominiali, pertinenze,:

Porzione immobiliare facenti parte del fabbricato ad uso civili abitazioni e magazzini.... sito alla frazione Scalo del Comune di Corigliano Calabro, in fregio alla via Nazionale.

Tali porzioni immobiliari ipotecande, pervenute con gli atti per notaio Cimino:

- a) del 7 novembre 1967, rep. 65059, registrato a Corigliano l'8 novembre 1967 al n° 864;*
 - b) e del 28 ottobre 1970, rep. 92389, registrato a Corigliano il 16 novembre 1970 al n° 748;*
- sono costituita da:*

- 1) n° due grandi magazzini con locali cucina e w.c. posti al piano terra del predetto fabbricato ed adibiti a bar-ristorante, sala ricevimenti ed accettazione albergo;*
- 2) n° 25 camere con relativi bagni e locali destinati a servizi ed ingresso, posti al piano 1° del predetto fabbricato destinato ad albergo.*

Le porzioni ipotecande sono comunicanti tra di loro tramite scala interna. Si fa presente che parte delle predette porzioni immobiliari risultano accatastate all'urbano del Comune di Corigliano come segue;

- relativamente a parte del piano terra alla partita..... con i seguenti estremi:
foglio 94, particella 94, sub 13 strada D traversa di via Nazionale P.T., Cat. C/1 Classe 5°, mq 187 rc. £ 3095; e*
- relativamente a parte del piano primo alla partita..... con i seguenti estremi:
foglio 94, particella 94, sub 64 via Nazionale n.c. 65 P.1°, Cat. D/2 rc.*
- La consistenza residua ipotecanda, rappresentata da parte del piano terra e parte del 1° piano del predetto fabbricato, non risulta accatastata all'urbano del predetto comune ma vi è stata dichiarazione in data 21/dic./1981 e registrata al n° 1941, giusta attestazione sostitutiva dell'U.T.E. di cosenza del 18/magg. /1982.*

A maggior precisazione le porzioni immobiliari ipotecande corrispondono a quanto conterminato in tinta verde sulle piantine planimetriche che si allegano, rispettivamente, sotto la lettera "C" e sotto la lettera "D" al presente atto, e confinano con... Vedi Allegato n° 6.

La scrivente esaminata la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 22 / 09 / 2011, Nn. 26366 RG 18883 RP notava che nella stessa si riporta nella sezione B - immobili: **Unità negoziale n. 1**

immobile n. 1 Foglio 94-particella 94- sub. 13. - immobile n. 2 Foglio 94-particella 94- sub. 64, mentre non sono presenti i beni da Contratto di Mutuo definiti **consistenza residua ipotecanda** che, in quanto privi all'epoca della stipula di detto Contratto di accatastamento all'urbano del comune di Corigliano venivano ivi identificati tramite **dichiarazione** presentata in data 21/dic./1981, registrata al n° 1941, con **attestazione sostitutiva dell'U.T.E.** di Cosenza del 18/magg./1982, o che ancora, nell' Atto di Scissione di Società con trasferimenti di immobili del notaio Giuseppe Spezzano del 11/02/2002 repertorio 66297 trascritto il 27/02/2002 ai nn. 4220 RG e 3447 RG, venivano identificati nel n.c.e.u. con **scheda n° 1941/1981.**

Notava altresì che nell'atto di Pignoramento ad istanza dell'Avv. Daniela Ponzo pervenuto alla cancelleria del tribunale in data 08/07/2011 si descriveva per intero la consistenza delle porzioni immobiliari su cui in forza del sopracitato **Contratto di Mutuo Fondiario** veniva iscritta ipoteca, ma si riportavano solo parte dei dati catastali identificativi dei beni descritti: Foglio 94-particella 94- sub. 13, sub. 64.

La scrivente recatasi presso gli sportelli dell'Agenzia Del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza, Sezione Catasto Fabbricati, faceva richiesta della documentazione necessaria per l'identificazione dei beni, (visure catastali, planimetrie).

Dalle visure e dalle planimetrie catastali dei due subalterni oggetto di pignoramento, era evidente che essi rappresentavano solo parte dei beni immobili descritti, e per la precisione:

il sub. 13 della part. 94 – foglio 94 rappresenta la sola sala ristorante (e relativi servizi)

Il sub. 64 della part. 94 – foglio 94 rappresenta solo parte dell'intero piano primo adibito ad albergo

Fatta richiesta, presso gli stessi sportelli dell' Agenzia Del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza, Sezione Catasto Fabbricati, di elaborato planimetrico della particella 94, allo scopo di identificare, soprattutto graficamente, le porzioni immobiliari mancanti, le veniva consegnata copia non attendibile, (vedi Allegato n° 6) l'elaborato, infatti, rappresentante solo parte del piano terra del complesso edilizio non riportava, in alcun modo, l'insieme dei subalterni assegnati alla particella.

Poiché la mancanza di elaborato planimetrico della particella 94 impediva l'individuazione del numero di subalterno attribuito al resto della porzione immobiliare descritta nel su citato contratto di mutuo fondiario, la scrivente faceva richiesta di copia dell'elenco dei subalterni assegnati sia alla particella 70 (particella che individua catastalmente il fabbricato con cui entrambi i beni pignorati confinano), sia alla particella 94. Dall'elenco consegnatole dei subalterni assegnati alla particella 94 individuava la presenza di un subalterno avente categoria D/2 - alberghi e pensioni, il sub. 79.

(Vedi Allegato n° 1 – elenco dei subalterni assegnati alla particella 94)

Fatta richiesta della visura storica del subalterno su citato (foglio 94 – part. 94 – sub. 79) lo stesso risultava intestato catastalmente al [REDACTED] e inoltre i dati ad esso relativi derivavano da Costituzione del 21/dic/1981 n. 1941 in atti dal 30/06/1987, supponendo, a tal punto, che doveva trattarsi della *consistenza residua ipotecando*, la sottoscritta al fine di verificarlo faceva richiesta della relativa planimetria catastale, ma la stessa non risultava dagli atti informatizzati del catasto.

La scrivente, effettuata ricerca presso l'Ufficio tecnico del Catasto negli atti cartacei in archivio, reperiva la busta originaria contenente la documentazione relativa all'unità immobiliare cercata.

Così, presa visione ed estrapolato copie delle planimetrie allegare alla pratica, poté verificare che le stesse rappresentavano le porzioni immobiliari mancanti della struttura alberghiera [REDACTED] in quanto l'unione delle planimetrie reperite con le planimetrie rappresentanti il sub 13 e il sub. 64 costituivano per intero le piante planimetriche *allegate rispettivamente, sotto la lettera "C" e sotto la lettera "D"* nel **Contratto di Mutuo Fondiario** a rogito notaio Spezzano Giuseppe registrato a Corigliano 11/04/1983 rep. 3088 e n. raccolta 1237 e iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 11/08/1983 ai nn. 8630/3199 *a maggior precisazione delle porzioni immobiliari ipotecande*, che le stesse risultavano in ditta [REDACTED] e che riportavano come riferimenti catastali: foglio 94, particella 94 sub. 79 - piano terra e primo. Vedi allegato n° 6.

Successivamente, la scrivente, onde fugare qualsiasi dubbio circa la consistenza dei beni pignorati, effettuerà ulteriori ricerche dei beni pignorati e non presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza.

In riferimento alla consistenza residua ipotecata la scrivente effettuava richiesta di ispezione ipotecaria fornendo prima come dati della richiesta

immobile : Comune di CORIGLIANO CALABRO (CS)

Tipo catastale : Fabbricati

Foglio 94 – particella 94 – subalterno 79,

non reperendo a fronte dei dati di tale richiesta nessun bene.

Successivamente cambiava i dati della ricerca più volte, e solo fornendo come dati

immobile : Comune di CORIGLIANO CALABRO (CS)

Tipo catastale : Fabbricati

Tipo denuncia : Scheda

Denuncia n° : 1941 del 1981

reperiva l'immobile, constatando che lo stesso risulta presente nella sola formalità TRASCRIZIONE del 27/02/2002 RP 3447 RG 4220 Atto tra vivi – SCISSIONE DI SOCIETA' CON TRASFERIMENTO DI IMMOBILI, e pertanto che lo stesso:

è di proprietà della società [REDACTED]

- non risulta gravato da pignoramento.

Ricostruendo i passaggi di proprietà del bene definito nel Contratto di Mutuo fondiario *consistenza residua ipotecanda*, oggi censito in catasto al foglio 94, part. 94, sub. 79, lo stesso pervenne:

- al signor [redacted] albergatore nato [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Cimino [redacted] rato a Corigliano in data 08/11/1967 al n° 864, dal signor [redacted] il 14/02/1930 a S. Marzano (Ta), in proprio e per conto del signor [redacted]

- alla società in nome collettivo [redacted] snc” con Atto Autenticato nelle Firme dal Notaio Dott. Giuseppe Spezzano di Corigliano, del 31/dic./1984 rep. 6257, trascritto il [redacted]

- alla società [redacted] Con atto - scissione di società con trasferimento di immobili, del notaio Dott. Giuseppe Spezzano di Corigliano, del 11/02/2002 rep. 66297 trascritto il 27/02/2002 [redacted] dalla società in nome collettivo [redacted]

Vedi allegato n° 2.

Ne consegue che: i beni pignorati non rappresentano l'intera struttura alberghiera [redacted]

[redacted] parte della struttura, infatti, non risulta sottoposta a pignoramento, trattasi della porzione immobiliare oggi censita catastalmente nel foglio 94 – particella 94 – sub. 79 piano terra e piano primo.

Il sopracitato sub. 79 costituisce non solo una parte cospicua, ma, soprattutto, la porzione della struttura alberghiera che accentra tutte le funzioni necessarie al suo funzionamento (accesso, reception, bar, parte delle camere con relativi bagni, servizi vari, ecc.); il sub 64 (bene pignorato) non è dotato di ingresso autonomo.

3. Descrizione dei beni

L'area d'ubicazione dei due immobili oggetto di perizia è sita nella zona Sud-Est dell'agglomerato urbano dello scalo di Corigliano Calabro.

Siamo in una zona semicentrale della cittadina calabrese, sulla via Nazionale, importante asse viario cittadino che attraversa da nord a sud l'intero abitato e proseguendo verso monte collega lo scalo con il centro storico di Corigliano Calabro.

L'area è annoverata come zonizzazione d'Espansione nel vigente strumento urbanistico.

I due immobili oggetto della presente perizia trovano ubicazione in un complesso edilizio di maggiore consistenza, costituito da sei fabbricati adiacenti, formanti nell'insieme un unico edificio a corte interna costruito tra il 1966 e il 1970.

Più specificatamente il complesso edilizio si erge su un appezzamento di terreno facente parte di un più ampio comprensorio interessato da un Piano di Lottizzazione che ha avuto parere positivo dalla Commissione Edilizia del Comune di Corigliano e approvato dall'Ufficio competente in data 11/marzo/1965.

Tale appezzamento di terreno, riportato in catasto all'epoca della presentazione dei progetti alla partita 7255 Foglio 94, part.70 sub A, di proprietà del signor [REDACTED] in seguito all'approvazione di detta lottizzazione venne acquistato dal signor [REDACTED] congiuntamente ed in parti uguali al signor [REDACTED] con Atto a rogito del Notaio Cimino Pasquale del 11/04/1965 registrato a Corigliano Calabro il 03/05/1965 al n. 375, trascritto in Cosenza il 10/05/1965 ai nn. 8027 / 59840, successivamente lo [REDACTED] acquisterà i diritti pari alla metà dell'intero lotto dal signor [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Cimino Pasquale del 20/08/1969 registrato a Corigliano C. il 21/08/1969 al n. 562, trascritto in Cosenza il 03/09/1969 ai nn. 13904 / 140418.

Su tale terreno tra gli anni 1965/1966 il [REDACTED] realizzava un primo edificio, con Licenza Edilizia n° 85 del 14/08/1965.

Ancora il Signor [REDACTED] presentava al comune di Corigliano, dapprima, in data 18/giugno/1968, un 1° progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso di civile abitazione, uguale e speculare a quello già realizzato con licenza edilizia n° 85, a cui veniva rilasciato nulla osta dal Genio Civile di Cosenza in data 30/07/1968 con prot. n° 22629 e, previo parere positivo della Commissione Edilizia del Comune di Corigliano del 30/08/1968, Licenza edilizia comunale n° 86 e, successivamente, in data 24/agosto/1968 un 2° progetto per la realizzazione di ulteriori quattro fabbricati a cui veniva rilasciato nulla osta dal Genio Civile di Cosenza in data 09/10/1968 con prot. n° 32414 e, previo parere positivo dalla Commissione edilizia del Comune di Corigliano del 30/08/1968, Licenza edilizia comunale n° 106, per un totale di 5 fabbricati da costruire.

I fabbricati suddetti insieme al primo manufatto già realizzato, per come sono i titoli edilizi approvati, avrebbero dovuto dare origine ad un complesso edilizio dalla tipologia a corte interna, con i piani terra destinati ad uso di magazzini e depositi e i sovrastanti 6 piani ad uso di civile abitazione.

In fase di realizzazione due dei fabbricati hanno subito delle modifiche rispetto al progetto approvato e sono stati costruiti solo in parte, ossia la loro edificazione si è limitata al solo piano terra; in uno di questi due edifici incompleti trova ubicazione l'immobile oggetto di pignoramento censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub. 13.

In data 12/02/1970 con atto del Notaio Cimino n° 89988 di repertorio, il signor [REDACTED] subentrerà nella proprietà al signor [REDACTED] acquistando sia i terreni sia i progetti succitati.

L'inizio dei lavori per la realizzazione dei 5 fabbricati fu comunicata in data 28/08/1969, la fine dei lavori reca data 23/10/1970, queste date sono ratificate da documentazioni presente nei fascicoli edilizi reperiti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano Calabro, (Allegato n°3).

Locale adibito a ristorante e pizzeria, censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 13, Categoria C1, Classe 5 del Comune di Corigliano Calabro sito in Via dei Martiri civico n° 11 - 11/A

L'immobile, posto al piano terra del complesso edilizio dalla tipologia a corte interna precedentemente descritto, rappresenta l'unico livello realizzato del fabbricato identificato con la lettera "C" ed evidenziato con colorazione verde nello schema planimetrico che riproduce lo stato di progetto alla presente allegato, (Allegato n° 6 - tav. 1).

I previsti 6 piani in elevazione da destinare, in progetto, ad uso di civile abitazione, probabilmente per una variante in corso d'opera al progetto originario, di cui però non risulta documentazione a riguardo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Calabro, non vennero mai realizzati.

Il fabbricato risulta collegato sul lato Ovest con altro fabbricato anch'esso costituito dal solo piano terra facente parte dello stesso complesso edilizio, pertanto censito in catasto sempre al foglio 94, particella 94.

Sul lato Est il manufatto risulta costruito in aderenza ad altro fabbricato costituito da piano terra e sei piani sovrastanti, che, pur facente parte dello stesso complesso edilizio, risulta censito in catasto fabbricato del comune di Corigliano al foglio n° 94, particella 70, in particolare trattasi quest'ultimo del 1° fabbricato realizzato dei sei costituenti il complesso edilizio a corte interna, in esso trovano ubicazione porzioni immobiliari della stessa struttura alberghiera [REDACTED]

[REDACTED] non oggetto di pignoramento ma attinenti alla procedura in oggetto di cui si specificherà dettagliatamente in seguito (Allegato n° 6 - tav. 2).

Il fabbricato risulta, inoltre, confinante sul lato Sud con corte interna e sul lato Nord con strada pubblica denominata Via dei Martiri.

Il fabbricato presenta una struttura portante poggiate su reticolo di travi rovesce incrociate, la struttura in elevazione è costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in c.a. gettati in opera ad un solo livello; le sezioni contenute dei pilastri, denotano che già in fase di realizzazione del primo livello, pilastrata piano terra, si era previsto di non proseguire nella realizzazione dei piani sovrastanti.

I solai sono del tipo "misto", in laterizio e calcestruzzo armato a nervature parallele incastrate al telaio di coronamento con sovrastante soletta collaborante.

La copertura è del tipo a terrazzo con manto in guaina bituminosa posata a caldo.

I tamponamenti perimetrali, realizzati in muratura di laterizio, sono rivestiti con intonaco civile per esterno e successiva pitturazione.

L'unico piano fuori terra realizzato risulta rivestito esternamente sul lato nord, avente affaccio su via dei Martiri, per un'altezza di circa ml 2.50 da piastrelle in ceramica bianca avente dimensioni (25 x 15).

Il fabbricato si mostra esternamente in uno stato di conservazione discreto.

L'immobile in oggetto ha accesso autonomo da Via dei Martiri, traversa di via Nazionale; allo stesso risulta inoltre possibile accedervi tramite passaggio interno, attualmente ambiente bar, da altro immobile di proprietà della [REDACTED] non interessato dalla procedura in oggetto.

Gli ingressi al locale suddetto sono due porte vetrate contraddistinti da un proprio numero civico, n° 11 e n° 11° / A, sullo stesso prospetto risultano posizionate quattro finestre che fiancheggiano i due ingressi, aventi dimensioni cm (100 x 160).

Accedendo al locale da uno dei due ingressi ci immettiamo in un ampio vano adibito a ristorante, alla sinistra un'ampia apertura munita di porta scorrevole collega il locale in oggetto al [REDACTED] (bene non pignorato), sempre sulla sinistra in fondo una seconda porta lo collega ad altro locale dello stesso [REDACTED] (bene non pignorato). Frontalmente troviamo sulla sinistra due porte interne che danno accesso a dei locali di servizio e, proseguendo sulla destra una porta/parete del tipo a soffietto della lunghezza di ml. 5,00 che funge da filtro ad una zona laboratorio destinata alla preparazione delle pizze; in tale ambiente trova collocazione un bancone in muratura e sull'angolo in fondo destro un forno.

Nella descrizione dei materiali utilizzati per le rifiniture interne al locale suddetto si rileva la presenza di n° 1 porta scorrevole ad anta doppia con telaio in legno e specchiature in vetro del tipo satinato, di recente realizzazione e di buona finitura, n° 2 porte interne in legno ad ante cieche, n° 1 porta a doppio battente con specciatura nella parte superiore e n° 1 porta/parete a soffietto realizzata in materiale plastico tipo legno, di scarso pregio, con ampio soprauce realizzato in vetro satinato.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica tipo gres porcellanato;

Le pareti interne ed i soffitti sono rivestite da intonaco civile liscio e successiva finitura con tinteggiatura.

Nei locali di servizio le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare è fornita dai seguenti impianti funzionanti:

- Impianto elettrico;
- Impianto idrico/sanitario.

- Impianto fognario;
- Impianto di condizionamento, ad elementi isolati.

La tipologia, l'architettura e la qualità delle finiture edili e delle dotazioni impiantistiche sono ordinarie, la condizione manutentiva dell'immobile si presenta buona.

Locale adibito ad albergo sito alla Via Nazionale di Corigliano Calabro, censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 64, Categoria D/2.

L'immobile rappresenta parte della struttura alberghiera [REDACTED] ed è ubicato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza facente parte del complesso edilizio dalla tipologia a corte interna precedentemente descritto.

Il fabbricato ove risulta ubicato il cespite pignorato è costituito da un piano terra adibito a magazzini e/o depositi e da sei piani sovrastanti, destinati da progetto ad uso di civile abitazione, lo stesso risulta costruito in aderenza con fabbricato simmetrico sul lato Nord, trattasi del fabbricato censito in catasto al foglio 94, particella 70 ove trovano ubicazione porzioni immobiliari dell' [REDACTED] non oggetto di pignoramento; sul lato Ovest risulta in parte costruito in aderenza con altro fabbricato facente parte dello stesso complesso edilizio, censito in catasto con lo stesso numero di Foglio e di mappale ed in parte confinante con corte interna.

Presenta pertanto due soli lati liberi aventi affaccio uno, quello esposto a Est, sulla Via Nazionale, e l'altro esposto a Sud su Via Madonna della Catena. (Allegato n° 6, Tav. n° 2)

Il fabbricato presenta una struttura portante poggiate su reticolo di travi rovesce incrociate, la struttura in elevazione è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a. gettati in opera ai vari livelli.

I solai sono del tipo "misto" in laterizio e calcestruzzo armato a nervature parallele incastrate al telaio di coronamento con sovrastante soletta collaborante.

La copertura è del tipo a terrazzo.

I tamponamenti perimetrali, realizzati in muratura di laterizio, sono rifiniti con intonaco per esterno e successiva pitturazione.

La pittura esterna risulta in più parti deteriorata, in più punti gli intonaci si presentano scrostati e lasciano a vista il c.a. della struttura portante ormai ammalorato e da ripristinare.

Il piano terra è rivestito sui lati liberi e per un'altezza di circa ml 2.50 da piastrelle in ceramica tipo mosaico di colore verde.

Il fabbricato si mostra esternamente in uno stato di conservazione cattivo.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene attualmente tramite ingresso da civico n° 81, di via Nazionale, bene non pignorato, identificato catastalmente al foglio di mappa n° 94, particella 94 sub. 79 - piano terra, di proprietà della [REDACTED]

Vedi allegato n° 6 - tav. 3 .

Passando dalla Reception posta al piano terra del suddetto [redacted] tramite scala privata interna e percorrendo il corridoio di distribuzione del primo piano, (siamo ancora all'interno del bene non oggetto di perizia, identificato catastalmente come sub. 79, foglio 94, particella 94 - piano primo), ci immettiamo nell'immobile oggetto di perizia.

L'elemento fisico che rappresenta il confine tra i due immobili, appartenenti tra l'altro a due distinti fabbricati, è rappresentato da 3 gradini a salire.

Il primo vano è costituito da un'accogliente entrata caratterizzata da pareti curvilinee, da cui si diparte un corridoio di distribuzione avente forma in pianta a "C".

Lungo tale corridoio sono ubicati gli ingressi alle varie camere degli ospiti e a due ambienti destinati a ripostiglio e deposito di materiale quali biancheria, ecc..

Internamente tutti gli ambienti si presentano in ottimo stato di conservazione, infatti l'intera struttura alberghiera venne interessata nell'anno 2002 da un ampio progetto di ristrutturazione, DIA prot. n° 5072 del 13/02/2002 e prot. n° 7521 del 05/03/2002, che in particolare, nell'immobile oggetto della presente, consistette:

Ridistribuzione delle camere.

Rifacimento di tutti i bagni compreso la realizzazione di nuovi impianti idrico ed elettrico.

Revisione dell'impianto elettrico.

Pitturazione di tutti gli ambienti e realizzazione di opere di controsoffittatura in cartongesso

Realizzazione di impianto centralizzato di condizionamento;

Sostituzione di elementi di finitura in generale.

Le sedici camere risultano razionalmente arredate su misura, provviste di sistema di aria condizionata, di impianto "TV", di allaccio P. C., nonché di telefono, di cassette di sicurezza, di frigo-bar ed di altri comfort.

Le stesse risultano tutte dotate di finestre per l'aerazione e l'illuminazione naturale.

I bagni sono dotati di servizio igienico, lavabo, bidè e piatto doccia.

4. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Per svolgere le operazioni di consulenza la scrivente si è recata all'Ufficio Catastale di Cosenza, per verificare l'esatta denominazione dei subalterni, e ha estratto copie della planimetria catastale del subalterni oggetto della presente perizia e dell'area d'ubicazione dell'immobile e, richiesto documentazioni catastali di tutti i beni oggetto di perizia, (Allegato n°1).

Si è recata all'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza per accertare i vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobile.

Dall'atto di provenienza - Scissione di società con trasferimento di immobili a rogito notaio Giuseppe Spezzano del [redacted] trascritto il 22 / 02 / 2002 al [redacted]

[redacted] detto bene risulta essere per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà della :

[redacted]
Con sede in Corigliano calabro via nazionale n° 81 [redacted]

Nell'atto di provenienza originario del bene **atto di compravendita** a rogito Notaio Pasquale Cimino del 28/10/1970 rep. N° 92389, registrato a Corigliano in data 16/11/1970 al n° 748, detto immobile viene descritto come *porzione di fabbricato a piano terra sito in Corigliano Calabro scalo, della superficie di mq. 220 da adibire a ristorante.*

Trattandosi evidentemente della superficie convenzionale dell'immobile, ossia della superficie comprensiva dell'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con altre unità immobiliari si descrive quanto riprodotto nella planimetria catastale (Allegato n° 1), ossia un locale di forma rettangolare avente dimensioni esterne pari a ml. (20,00 x 11,00).

Dalla visura catastale dell'immobile (foglio 94 – particella 94 – sub. 13) si evince una consistenza pari a mq. 187 che corrisponde invece alla superficie netta del bene appena descritto, privo però di un vano riportato come deposito nella stessa planimetria catastale avente quest'ultimo superficie utile pari a circa mq. 14,00 e accesso da altro immobile di proprietà della stessa [redacted] [redacted] censito in catasto al foglio 94 – part. 94 – sub. 79 .

Nei passaggi di proprietà successivi del bene e nei vari documenti riguardanti la procedura in oggetto, la scrivente ha notato altresì, che le due porzioni immobiliari attigue ubicate al piano terra, rispettivamente sub. 13 e sub. 79 (piano terra), entrambi di proprietà [redacted] vengono descritte di volta in volta facendo riferimento confusamente a questi due parametri di superficie diversi, che in effetti sono relativi al solo sub. 13.

Non essendo possibile in questa sede definire con precisione l'appartenenza o meno della superficie relativa al suddetto vano deposito al subalterno in oggetto, la scrivente,

- considerando che la consistenza riportata di mq. 187 nella visura catastale e nei diversi documenti che di volta in volta descrivono detto bene corrisponde alla superficie utile dello stato effettivo dei luoghi;
- considerando che il vano deposito suddetto non ha accesso dal sub 13, né rappresenta un locale a servizio di quest'ultimo, bensì del sub. 79;
- considerando lo scarso incremento di valore che il vano potrebbe rappresentare nella stima del bene pignorato;

▪ considerando che una parte consistente dello stesso (circa mq. 9 su un totale di circa mq. 14) viene riportato anche nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Ufficio Catasto del sub. 79; ha ritenuto più equo non attribuire detto locale al subalterno in oggetto.

Pertanto alla luce di quanto detto sussistono relativamente al vano ad uso deposito ed alla perimetrazione di due ambienti di servizio, difformità rilevate tra gli elaborati catastali e lo stato attuale dei luoghi. (Vedi Allegato n° 6 Tav. 6)

La descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento non coincide con la reale consistenza dell'immobile individuato con gli estremi catastali, invece gli elaborati catastali descrivono correttamente il bene.

La descrizione dell'immobile sull'atto di provenienza del bene, **Scissione di società con trasferimento di immobili** a rogito notaio Giuseppe Spezzano [REDACTED]

[REDACTED] riportata in modo poco chiaro rispetto a quanto rilevato in sito.

CONFINI

Il subalterno confina:

NORD - Strada pubblica - Via dei Martiri

OVEST - Particella 94, con subalterni non identificati in quanto manca in catasto elaborato planimetrico della particella.

EST - Particella 94 sub. 79 (piano Terra) in ditta società [REDACTED] proprietari per 1/1

SUD - Corte interna.

SUPERIORMENTE - Con lastrico solare di proprietà della [REDACTED]

Locale adibito ad albergo sito alla via Nazionale di Corigliano Calabro censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 64, Categoria D/2

Il manufatto è ubicato al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Corigliano Calabro alla Via Nazionale, civico n° 69.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, Sezione Catasto Fabbricati, i beni immobili oggetto a pignoramento, risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto dei Fabbricati

Comune di CORIGLIANO

Sez	Fg.	Part.	Sub	Via	piano	cat.	cl.	cons.	rendita
	94	94	64	Via Nazionale Piano 1°.	primo	D/2	5		4.036,00

Gli intestatari catastali sono:

- [REDACTED]
Con sede in Corigliano calabro via [REDACTED] - proprietà per 1/1;

La proprietà risulta correttamente intestata.

Si riscontrano tuttavia difformità relative alla distribuzione degli ambienti interni tra le suddette planimetrie catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

L'indirizzo riportato sulla visura catastale e sulla nota di trascrizione del pignoramento è Via nazionale n° 65.

Tale indirizzo risulta improprio.

L'immobile in oggetto, sub. 64, consistente nell'intero piano primo di altro fabbricato contraddistinto da civico n° 69 di via Nazionale, si raggiunge da accesso esterno contraddistinto da civico n° 81, previo passaggio dal piano terra e piano primo dell'immobile identificato con il subalterno 79 – part. 94 foglio 94 di proprietà della [REDACTED] e non oggetto di pignoramento.

Vedi allegato n° 6 – tav. 3 - 4.

I dati catastali corrispondono a quelli accertati sull'atto di provenienza del bene - **Scissione di società con trasferimento di immobili** [REDACTED]

[REDACTED] - e a quelli riportati sulla nota di trascrizione di pignoramento del bene, non corrisponde invece la descrizione del bene.

CONFINI

Il subalterno confina :

NORD - particella 94 sub. 79 in ditta [REDACTED] proprietario per 1/1.

OVEST - particella 94 con subalterni non identificati in quanto manca elaborato planimetrico della Particella.

- e per un porzione con corte interna.

EST - Via Nazionale - Strada pubblica.

SUD - Via Madonna della Catena - Strada pubblica.

SUPERIORMENTE – Con unità abitative appartamenti alla part. 94 con subalterni non identificati in quanto manca elaborato planimetrico della particella.

INFERIORMENTE – particella 94 con subalterni non identificati in quanto manca elaborato planimetrico della particella

II Quesito

Effettui i rilievi fotografici dell'immobile allegando alla perizia almeno due foto interne e due esterne;

Il rilievo fotografico degli immobili costituisce l'allegato n° 7 della presente relazione di perizia.

III. Quesito

Descriva succintamente e chiaramente i predetti beni, redigendo planimetrie e "scannerizzi" i relativi rilievi fotografici sull'elaborato, del quale alleghi anche il supporto magnetico;

I beni oggetto di perizia sono stati già ampiamente descritti, in questa fase si sintetizza che:

Locale adibito a ristorante sito nel Comune di Corigliano (Cs) in Via dei martiri n° 11-11/A, censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 13, Categoria C1, Classe 5.

L'immobile è ubicato al piano terra di un complesso di fabbricati di maggiore consistenza ed ha accesso autonomo da via dei Martiri, traversa di via Nazionale.

Gli ingressi al locale sono due, entrambi contraddistinti da un proprio numero civico, n° 11 e n° 11°/ A; sono inoltre presenti sullo stesso prospetto n° 4 (quattro) finestre che fiancheggiano i due ingressi, aventi dimensioni cm (100 x 160).

Il locale ha superficie calpestabile interna utile pari a circa mq 187,00, lo stesso risulta composto da ampio vano di forma rettangolare avente superficie pari a circa mq. 137.50 adibito a sala ristorante, da ulteriore ambiente rettangolare avente superficie pari a circa mq. 31.62, adiacente al primo e da questo separato da ampia porta/parete scorrevole in legno, in cui trova collocazione il forno; risulta inoltre dotato di 2 vani destinati a locali di servizi avente complessivamente superficie pari a circa mq. 18,35.

I locali hanno un'altezza interpiano, pavimento- intradosso solaio, di ml 3,95.

Gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile in metallo, saracinesche.

Gli infissi interni sono in alluminio, con specchiatura in vetro.

Le porte interne in legno.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica tipo grees porcellanato;

Le pareti interne ed i soffitti rivestite da intonaco civile liscio e successiva finitura con tinteggiatura.

Nei locali di servizio, le pareti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica.

Locale adibito ad albergo sito alla via Nazionale di Corigliano Calabro. censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 64, Categoria D/2

L'immobile in oggetto occupa l'intero primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza sito alla via nazionale di Corigliano Calabro, civico n° 69, con l'esclusione del vano scala ed ascensore ad uso condominiale, ambienti quest'ultimi privi di connessione con la struttura alberghiera.

Per le motivazioni già largamente esposte l'accesso all'immobile avviene attualmente tramite ingresso da civico n° 81 di Via Nazionale, bene non pignorato, identificato catastalmente come sub. 79, foglio 94, particella 94 piano terra, di Proprietà della [REDACTED]

Il bene pignorato consiste in porzione di struttura alberghiera categoria 3 stelle, composta da un ampio ingresso, un corridoio di distribuzione lungo il quale si snodano gli ingressi a tutti gli ambienti, numero sedici camere per gli ospiti e numero due ambienti destinati a ripostiglio e deposito di supporto logistico all'attività.

La struttura alberghiera non è dotata d'impianti d'ascensore autonomo.

Le sedici camere dell'albergo risultano tutte dotate di finestre per l'aerazione e l'illuminazione naturale.

In particolare 5 di esse trovano affaccio sulla via nazionale (lato Est), altre 5 su via Madonna della Catena (lato Sud), 4 su pozzo luce interno al fabbricato e altre 2 su corte interna al complesso condominiale.

La superficie netta del bene periziato è di circa mq. 342,00 così ripartita:

- camere e relativi bagni mq. 269,54
- corridoio, ripostiglio, deposito mq. 73,47.

I locali hanno un'altezza interpiano, pavimento- intradosso solaio, di ml 3,00

Ogni camera da letto è fornita di bagno autonomo dotato di servizio igienico, lavabo, bidè e piatto doccia.

IMPIANTISTICA

La porzione di struttura alberghiera è provvista di impianti elettrici che risulterebbero conformi alle normative vigenti.

In particolare la dotazione impiantistica della struttura è così composta:

impianto elettrico

Un gruppo elettrogeno a carburante provvede a generare energia nelle situazioni di emergenza per l'alimentazione degli impianti elettrici, con un'autonomia di circa 12 ore.

La componentistica essenziale presente nelle camere, risulta in buono stato di conservazione e composta di frutti standard in buono stato e di discrete qualità.

I corpi illuminanti dei corridoi sono incassati in struttura di cartongesso.

Impianto telefonico

Le stanze sono dotate d'impianto citofonico e telefonico, con collegamento direttamente con la ricezione.

Impianto luci d'emergenza

Tutte le stanze e gli ambienti di transito sono dotati di sistema luci d'emergenza, che garantiscono la luminosità con un'intensità di Lux idonea per i vari vani. Gli apparecchi hanno un tempo di autonomia, che consente il regolare svolgimento delle attività anche in mancanza di energia elettrica.

Impianto idrico

Limitato ai vani servizi igienici, del tipo tradizionale sotto traccia, efficiente ed essenziale nella funzionalità.

Impianto di scarico

Limitato ai servizi igienici, del tipo sotto traccia, funzionali ed efficienti.

Impianto di condizionatore

Il riscaldamento e il raffreddamento dell'immobile è generato tramite impianto centralizzato di condizionamento, con diffusori localizzati, efficiente e funzionale.

Impianto antincendio

Nell'immobile è presente un sistema di rilevazione dei fumi.

L'immobile è altresì dotato di una serie di estintori a carrello, distribuiti strategicamente nei disimpegni e in tutte le zone dell'albergo.

MATERIALI COSTRUTTIVI DI FINITURA

Le pareti dell'ingresso, del corridoio di distribuzione e dei restanti vani sono tinteggiate con pittura lavabile.

Il pavimento di tutto l'immobile è realizzato con mattoni in gres porcellanato lucido di colore chiaro con interposti tozzetti scuri, tipo alla genovese.

I bagni hanno pavimento e rivestimento in ceramica.

Il corridoio e gli ambienti disimpegno hanno il soffitto rivestito con struttura in cartongesso, al disopra della quale trovano collocazione le canalizzazioni dell'impiantistica e vi sono incassate le plafoniere d'illuminazione.

Le porte interne sono in legno tamburato tipo noce.

Gli infissi esterni sono dotati di avvolgibile in P.V.C. color legno di color mogano scuro.

I telai delle finestre sono realizzati con struttura in p.v.c. di colore mogano scuro rivestita in legno dalla parte interna.

In definitiva, nel complesso la struttura alberghiera si presenta in buono stato, tutto il complesso è in buone condizioni e ben rifinito, l'aspetto generale dell'immobile è di buon livello.

Il rilievo degli immobili costituisce l'allegato n° 5 della presente relazione.

IV Quesito

Ne determini il valore venale; e a questo fine, con sintetica chiarezza, indichi l'effettivo prezzo di mercato degli immobili, anche alla luce della loro ubicazione;

Per determinare il valore commerciale dei beni immobili pignorati, si è utilizzato il metodo di Stima Sintetica, comparativa e per coefficienti di merito.

Con il primo metodo si confronta il bene da stimare con immobili simili di cui si conosce il prezzo di mercato che nel recente passato sono stati oggetto di compravendita.

Da un'ampia ricerca ed accurato sondaggio del mercato si è appurato che i prezzi praticati per i manufatti edilizi simili al locale ad uso negozio adibito a sala ristorante e pizzeria ubicati al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, la cui realizzazione è risalente all'anno 1970, la cui tipologia rientra in quelli avente le caratteristiche del bene da stimare, variano in funzione di diversi fattori, ma quello che più di altri influenza il valore è la localizzazione rispetto al tessuto urbano, esercita la sua rilevanza anche la consistenza, altri parametri che ne determinano e ne influenzano la valutazione sono la presenza, nei pressi oppure in area adiacenti al manufatto da trattare, d'attività commerciale, di servizi sociali, d'aree parcheggio, uffici, ecc... .

Prima di entrare nel merito della stima per determinare il valore venale del bene, dando una valutazione sull'effettivo prezzo di mercato degli immobili oggetto di stima, è bene calcolare la Superficie Convenzionale o Superficie Commerciale.

Essa consiste nella Superficie compresa l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale, androni, ecc.) o a confine con altre unità immobiliari.

descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
MAGAZZINO (Sub.3)	Mq. 187.87	Mq. 204.02	1	Mq 204.02
SUPERFICIE TOTALE CONVENZIONALE				Mq. 204.02

Tutti i criteri di stima, devono tener conto delle consistenze nette e lorde sopra riportate.

I valori di mercato per questi tipi d'immobili, ubicati al piano terra, aventi destinazione commerciale, avente una superficie complessiva commerciabile di circa mq 204.00, sono sia analizzati a corpo, ma spesso si trova la valutazioni espressa anche ad unità di superfici, in linea di massima le valutazioni convergono in valori che poco si discostano fra di loro. In questa breve sintesi d'analisi si seguirà la prima strada.

A corpo i valori di mercato oscillano tra € 204 000,00 ed € 275 400,00. Scartando i valori più alti e quelli più bassi, mediando i rimanenti si ottiene un prezzo medio di € 234 050,00 (P_{med}).

Il prezzo così ricercato va moltiplicato per alcuni coefficienti correttivi, estrapolati dai testi d'estimo, dal prodotto tra il prezzo medio ed i parametri, si ottiene il prezzo stimato (Pc):

PARAMETRI CARATTERISTICI	COEFFICIENTI
AUTONOMIA (Accessi, Presenza di parcheggi nelle vicinanze, autonomia architettonica)	1.12
ESPOSIZIONE (Affacci, vedute e luminosità, visibilità)	0.95
CONSISTENZA (dimensioni superficiali, volumetrica, dimensione vani accessori, forma geometrica in pianta)	1.05
UBICAZIONE (Zona semicentrale, interessata da un tessuto urbano buono, qualità urbana, numerose attività commerciali, uffici, infrastrutture e attrezzature collettive.)	1.08
DIVERSITA' TECNICO-COSTRUTTIVE	0.93
GRADO TECNOLOGICO E FUNZIONALITA'	0.92
COEFFICIENTE DI VETUSTA' (> 20 Anni)	0.91

$$P_m = P_{med} \times 1.12 \times 0.95 \times 1.05 \times 1.08 \times 0.93 \times 0.92 \times 0.91 = P_{med} \times 0.9394352$$

$$P_m = 234\ 050,00 \times 0.9394352 = \text{€ } 219\ 874,808$$

In cifra tonda, il Prezzo di mercato (P_m) di un locale ad uso negozio adibito a sala ristorante e pizzeria ubicato al piano terra di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio di maggiore consistenza, la cui epoca di realizzazione risale all'anno 1970, ubicato a Corigliano Calabro frazione scalo alla Via Dei Martiri traversa di Via Nazionale Civico n° 11 e 11/A, è stimato in:

€ 219 875,00 (duecentodiciannovemilaottocentotettantacinque/00).

Locale adibito ad albergo sito alla via Nazionale di Corigliano Calabro. censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 64, Categoria D/2

I metodi di stima riguardanti immobili fondamentalmente possono essere suddivisi in sintetici ed analitici. Nella fattispecie il classico metodo di stima detto sintetico-comparativo è difficilmente utilizzabile in quanto nella zona (Comune di Corigliano Calabro) non si riscontrano frequentemente compravendite di strutture alberghiere, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e facenti parte quindi dello stesso segmento di mercato immobiliare.

Si è quindi proceduto alla determinazione del valore partendo dal costo di ricostruzione del complesso, ovvero seguendo l'ipotesi che un corpo vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre.

Prima di entrare nel merito della stima per determinare il valore venale del bene, è bene calcolare la Superficie Convenzionale o Superficie Commerciale, da cui si dovranno estrapolare le incidenze

dei costi rispetto alla realizzazione dell'intero fabbricato. Tale superficie è stata calcolata in circa mq 397,00.

Generalmente le due voci fondamentali di costo per la produzione di un bene immobile sono: il Fattore costo costruzione (a) dato da - costo dell'area e costo degli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e concessori), e il Fattore area di sedime (b) dato da - costo di costruzione e degli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile imprenditore).

CALCOLO FATTORE AREA DI SEDIME (b)

Alla formazione del valore da attribuire all'area concorrono il costo dell'area C_a , risultato dalle indagini di mercato, e gli oneri accessori (urbani e concessori) O_{acc} .

Il costo dell'area è facilmente reperibile sulla base di un criterio di stima sintetica, riferendosi a terreni edificabili della stessa zona soggetti nel recente passato a compravendite. Da indagini è emerso che i prezzi di terreno edificabili, con caratteristiche simili, nella zona oscillano dai 146,00 € al mq. ai 215,00 € al mq; tale valore risente particolarmente sia della precisa ubicazione del lotto, dell'indice di edificabilità, dell'esistenza dei servizi e delle opere di urbanizzazione.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, per la configurazione e la posizione, per l'accessibilità, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e considerato il volume di fabbricati che su di esso è stato possibile realizzare si ritiene di poter attribuire ai terreni in questione il seguente valore unitario (€ 194,00 al mq) considerato già comprensivo dei relativi oneri accessori calcolati in proporzione sul costo dell'area.

Per cui, considerato che il lotto occupato dall'intero complesso edilizio è di mq 2 990,00, che la superficie occupata dal fabbricato in oggetto con pertinenze, approssimativamente, è di mq. 650,00 circa, segue $(194,00 \times 650,00 = € 126 100,00)$; il costo del terreno comprensivo degli oneri accessori ammonterebbe ad Euro 126 100,00.

(b) Fattore area di sedime = € 126 100,00

Da questa somma dobbiamo determinare l'incidenza del valore del lotto sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ricavata distribuendo il costo del lotto su tutti i piani.

Quota fattore area di sedime € 16 175,00

CALCOLO FATTORE COSTRUZIONE (a)

Alla formazione del valore di costruzione concorrono il costo di costruzione "C_c", risultato analitico del computo metrico estimativo, e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile imprenditore) O_{agg} .

Si è ipotizzato il processo costruttivo in base alla pianta dell'immobile oggetto di stima.

La superficie commerciale dell'immobile in base alla quale si determineranno i costi delle varie categorie è di circa mq 397,00,

Il costo di costruzione è il risultato del computo metrico estimativo.

Calcolo costo di costruzione

Sintesi del Computo metrico estimativo

Descrizione sommaria per categorie	Costo totale €
Scavo(movimenti di terra), struttura in cls armato,	41 685,00
Opere murarie, intonaci esterni, impermeabilizzazione, manto di copertura, opere da lattoniere	27 790,00
Tramezzature, intonaci interni	25 408,00
Massetti, opere con marmi e pietra, pavimenti e rivestimenti, sanitari,	48 127,00
Infissi esterni ed interni	49 780,00
Impianti tecnologici,	136 400,00
Pitturazioni, decorazioni, cornici e cartongesso, rifiniture	24 600,00
Oneri di sicurezza	8 500,00
TOTALE costo di costruzione	362 290,00

Gli oneri aggiuntivi **Oagg.** comprendenti le spese tecniche, le spese amministrative e burocratiche, nonché le spese generali ammontano sulla base dei calcoli effettuati a € 55 500,00, pertanto:

$$(a) \text{ Fattore costo di costruzione} = Cc + Oagg. = € 362 290,00 + € 55 500,00 = € 417 790,00$$

$$Pm = (a) + (b) = € 417 790,00 + € 16 175,00 = € 433 965,00$$

In definitiva il valore dell'immobile valutato adottando il criterio valutativo a costo di costruzione ammonterebbe ad 433 965,00 Euro.

Tale valore rappresenta un valore a nuovo per la riproduzione del bene; occorre però tenere presente che il bene da stimare, in realtà non è nuovo, ha già subito un degrado sia per vetustà, che per obsolescenza, infatti la struttura è stata ultimata nel 1970, anche se ha subito un significativo intervento di ristrutturazione nel 2002, come da documentazione allegate e reperita presso gli enti, che ha reso l'immobile adeguato alle esigenze dei tempi.

Inoltre nel caso in esame, come già precedentemente e dettagliatamente specificato e come si evidenzia sull'elaborato grafico specifico (all. n° 6 tav. n° 5), l'immobile per essere destinato a struttura ricettiva autonoma dovrà essere adeguato con la realizzazione di modifiche e lavori edili e di altra natura pertanto, tenendo in dovuto conto le argomentazioni sopra, è stato adottato un coefficiente moltiplicatore pari a 0,77.

$$€ 433 965,00 \times 0,77 = € 334 153,05$$

Per cui il valore dell'immobile oggetto della presente stima ammonta deprezzato del compendio delle attuali condizioni e dei lavori edili che saranno necessari a € 334 153,05

In cifra tonda la porzione di struttura ricettiva [REDACTED] sita nel Comune di Corigliano Calabro allo Scalo è stimato in:

$$€ 334 153,00 \text{ (Euro Trecentotrentaquattrocentocinquantaquattro / 00)}$$

In cifra tonda, il Prezzo di mercato (P_m) di un immobile destinato a struttura ricettiva, con accesso senza ausili di ascensore, ubicato al primo piano di un fabbricato la cui costruzione risale al 1970, che necessita di modifiche e sistemazioni perché possa diventare struttura ricettiva autonoma, avente una consistenza di circa mq 397,00, un numero di camere per gli ospiti con servizio igienico, oltre a locali logistici, sito a Corigliano Calabro in località Scalo, è stimato in € 334 153,00.

Conclusioni

I valori commerciali dei beni immobili pignorati, sopra determinati, sono molto simile a quelli ottenuti Utilizzando il metodo di Stima Analitica, basato sulla capitalizzazione dei redditi (che per brevità non è qui riportato), questo sta ad indicare che il metodo di stima applicato risponde al reale valore di mercato del bene.

V Quesito

Li suddivida, se del caso, in più lotti;

I due beni immobili oggetto di pignoramento censiti in catasto fabbricati al foglio 94, particella 94, rispettivamente sub. 13 e sub. 64 del Comune di Corigliano sono stati suddivisi in due lotti, per le motivazioni sotto elencate e per come di seguito specificato.

In riferimento all'immobile - **Locale adibito a ristorante** sito nel Comune di Corigliano (Cs) in Via dei martiri n° 11 - 11/A, censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 13, Categoria C1, Classe 5 la scrivente ritiene che non sussistano motivazioni perché la vendita di detto bene debba rimanere ancorato alla vendita della porzione di struttura alberghiera anch'essa oggetto di pignoramento non esistendo, in seguito alla divisione prodotta dal pignoramento, nessuna connessione tra i due.

Altresì non ritiene di dividerlo ulteriormente in più unità immobiliari in quanto l'immobile non presenta morfologicamente le caratteristiche ed i requisiti per una eventuale suddivisione.

In riferimento all'immobile - **Locale adibito ad albergo** sito alla via Nazionale di Corigliano Calabro censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 64, Categoria D/2, la scrivente, considerato che lo stesso rappresenta solo parte di una struttura alberghiera, e tanto più quella parte che in seguito alla alienazione dal resto della struttura alberghiera dovuta al pignoramento verrebbe a mancare di indispensabili ambienti necessari al suo corretto funzionamento, quali reception, bar, cucina, sala-colazione, servizi vari, ha prima di tutto, attentamente, valutato la possibilità di effettuare un cambio di destinazione d'uso dell'immobile, cioè, dalla attuale categoria - D/2 - albergo e pensioni ad una delle categorie del Gruppo A - civile abitazione, e questo sia in quanto l'immobile presenta morfologicamente le caratteristiche ed i requisiti per una eventuale suddivisione in più unità immobiliari indipendenti, basterebbe, infatti, uniformarlo alle altre unità

immobiliari presenti nel resto dell'edificio, sia in quanto la suddivisione comporterebbe un numero maggiore di possibili acquirenti interessati al suo acquisto.

Ma tenendo conto delle ingenti spese occorrenti per la realizzazione di tutte le opere edili e di altra natura quali, idrauliche, elettriche, ecc. perché l'immobile possa avere un destinazione ad uso di civile abitazione, si tratterebbe di effettuare una totale redistribuzione degli spazi così da dar luogo ad almeno tre/quattro unità abitative indipendenti, nonché delle spese occorrenti per le procedure di carattere autorizzativo necessarie ai fini della regolarità edilizia e al nuovo accatastamento, e ancora, considerando che l'immobile si presenta attualmente in ottimo stato di conservazione, le finiture di ottima qualità, i vari impianti funzionanti, la scrivente ha ritenuto più opportuno mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'immobile, ipotizzare le opere necessarie per dotarlo di quelli ambienti che in seguito all'alienazione gli consentiranno di funzionare come struttura alberghiera autonoma, quantizzare i relativi costi così da estrapolarne un coefficiente correttivo che andrà ad incidere sulla determinazione del valore di stima del bene; (vedi Allegato n° 6 Tav. 5).

Opere necessarie per rendere autonomi i due immobili:

Subalterno 13, particella 94, foglio 94 - sala ristorante

L'immobile risulta già dotato di accesso autonomo da strada pubblica, pertanto la scissione dal resto della struttura alberghiera può avvenire in seguito alla :

- realizzazione di modifiche interne di modesta entità consistenti, essenzialmente nell'eliminazione dei collegamenti con i locali adiacenti di proprietà della medesima società [REDACTED] non interessati dalla procedura in oggetto;
- realizzazione di adeguamento impianti tecnologici o di altra natura e predisposizione delle procedure per rendere indipendenti le varie utenze dalla struttura alberghiera di origine.
- predisposizione delle procedure di carattere autorizzative necessarie ai fini della regolarità edilizia, nonché al nuovo accatastamento.

Subalterno 64, particella 94, foglio 94 - porzione di albergo

L'immobile rappresenta porzione di struttura alberghiera, lo stesso risulta attualmente privo di accesso autonomo, trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo di un fabbricato ad uso di civile abitazione che non usufruisce da tempo del diritto d'accesso da ingresso condominiale.

L'attuale accesso avviene tramite passaggio da altro immobile, non sottoposto a pignoramento, di proprietà della medesima società [REDACTED] pertanto la scissione dal resto della struttura alberghiera può avvenire in seguito alla :

- predisposizione delle procedure necessarie per usufruire del diritto d'accesso da atrio e scala condominiale;
- realizzazione di opere edili e di altra natura per dotare l'immobile di ambienti da destinare a: Reception, Cucina - dispensa, sala prima colazione, servizi per il personale, Locale di deposito e/o magazzino, ossia degli ambienti necessari affinché lo stesso possa, in seguito all'alienazione dal resto della struttura alberghiera, diventare una piccola struttura autonoma.
- realizzazione di adeguamento impianti tecnologici o di altra natura e predisposizione delle procedure per rendere indipendenti le varie utenze dalla struttura alberghiera di origine.
- predisposizione delle procedure di carattere autorizzativo necessarie ai fini della regolarità edilizia, nonché al nuovo accatastamento.

Alla luce di quanto detto si individuano:

Lotto n°1

Locale adibito a ristorante sito nel Comune di Corigliano (Cs) in Via dei Martiri n° 11/11A, censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 13, Categoria C1, Classe 5.

Lotto n°2

Locale adibito ad albergo sito alla via Nazionale di Corigliano Calabro (Cs), censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 64, Categoria D/2.

VI Quesito

Provveda, ottenuta apposita e preventiva autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari frazionamenti e accatastamenti; se i beni sono già accatastati, precisi se l'effettivo stato dei luoghi è o meno uniforme alla consistenza catastale, segnalando (anche graficamente nella suddetta planimetria) le eventuali e specifiche diversità;

Lotto n°1

Locale adibito a ristorante sito nel Comune di Corigliano (Cs) in Via dei Martiri n° 11 - 11/A, censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 13, Categoria C1, Classe 5.

L'immobile risulta già accatastato, l'effettivo stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale riportata nella relativa visura, tuttavia differisce, per quanto già disquisito nel Quesito n° 1 della presente, dalla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale relativamente ad un piccolo vano ad uso deposito.

Sussistono inoltre lievi difformità relative alla perimetrazione di due ambienti di servizio tra le planimetrie catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

(Allegato n° 6 – Tav. 6)

Lotto n°2

Locale adibito ad albergo sito alla via Nazionale di Corigliano Calabro - censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 64, Categoria D/2.

L'immobile risulta già accatastato, le planimetrie depositate presso gli uffici del Catasto rappresentano lo stato dei luoghi in modo parzialmente diverso dal loro stato effettivo.

Nelle Planimetrie catastali l'immobile consta di ingresso e corridoio di distribuzione, di n° 13 camere per gli ospiti e relativi bagni, di n° 1 ripostiglio, l'effettivo stato dei luoghi mostra un ingresso diversamente definito, un corridoio di distribuzione, n° 16 camere per ospiti con relativi bagni in camera, n° 2 locali a servizio della struttura.

Trattasi di modifiche interne riguardante la redistribuzione delle camere apportate in seguito a dei lavori di ristrutturazione eseguiti con regolare D.I.A. n° 5072 del 13/02/2002 e prot. n° 7521 del 05/03/2002, ma non riportate sulle planimetrie catastali.

(Vedi Allegato n° 1 e Allegato n° 5)

VII Quesito

Per i terreni indichi l'attuale destinazione Urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione di quest'ultima dello stato della procedura); valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto in caso di istanza di condono), segnalando specificatamente ed anche graficamente le eventuali difformità; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 40 comma 6 o all'art. 17 comma 5 delle legge 47/1985 e successive modifiche alla luce anche della recente normativa intervenuta in materia di condono edilizio, e quindi, se siano o no sanabili i cespiti medesimi;

Per verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetti a pignoramento si è preso visione ed estratto copia dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Corigliano.

Lotto n°1

Locale adibito a ristorante sito nel Comune di Corigliano (Cs) in Via dei martiri n° 11/11°, censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 13, Categoria C1, Classe 5.

La documentazione presente in Comune relativa al magazzino può essere così riassunta:

▪ Licenza Edilizia Comunale n° 106 rilasciata in data [redacted]
[redacted] la costruzione di quattro fabbricati in c.a. per civile abitazione e magazzini siti alla via Nazionale di Corigliano Calabro nell'ambito della Lottizzazione che ha avuto parere positivo dalla Commissione Edilizia del Comune di Corigliano e approvato dall'Ufficio competente in data 11/marzo/1965.

▪ Autorizzazione a costruire del Genio Civile di Cosenza [redacted] recante data 09/10/1968

▪ Comunicazione di inizio lavori di cui alla [redacted]
[redacted]

▪ Certificato rilasciato dal comune di Corigliano Calabro in data 04/17/1987 da cui risulta che i lavori dei fabbricati in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto sono stati iniziati il 28/02/1969 e terminati il 23/10/1970.

Inoltre, nell'atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Cimino del 28/10/1970 [redacted]
[redacted] registrato a Corigliano [redacted] con il quale il bene pervenne al signor [redacted]
[redacted] albergatore e al signor [redacted]
[redacted] costruttore, si fa menzione di autorizzazione di abitabilità rilasciata dall'Ufficiale Sanitario del comune di Corigliano in data 26/ott./1970 (non reperita).

Si fa presente che il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano relativo alla costruzione del fabbricato ove l'immobile suddetto trova ubicazione risulta essere quello presentato in data 24/agosto/1968 in cui relazione tecnica e elaborati planimetrici alla stessa allegati descrivono quattro corpi di fabbrica costituiti ciascuno da 7 piani fuori terra, mentre in realtà due di questi edifici, in uno dei quali, per l'appunto, trova collocazione l'immobile oggetto di pignoramento, risultano costituiti da un unico livello, piano terra.

Al riguardo la scrivente suppone, in considerazione del fatto che su una delle testate dello stesso progetto approvato e riproducente lo schema del complesso edilizio i due fabbricati modificati risultano contrassegnati da un segno di matita con sopra appuntato solo magazzini e anche tenendo conto dell'epoca a cui ci si riferisce, che le modifiche al progetto venissero apportate e approvate direttamente in fase di approvazione dello stesso senza che i relativi elaborati planimetrici venissero mai rettificati, (Allegato n° 3).

Per quanto la sottoscritta ha potuto verificare dalla consultazione della documentazione al riguardo conservata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, l'immobile risulta difforme dal progetto approvato.

L'immobile risulta sanabile secondo le vigenti normative urbanistiche del Comune di Corigliano Calabro.

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo rispetto alle pratiche edilizie approvate, consistenti essenzialmente nella non realizzazione dei previsti livelli in elevazione del fabbricato destinati a civile abitazione e nella mancanza di elementi edilizi funzionali previsti in progetto, quali scale, non hanno determinato un incremento di volume o di superficie utile rispetto al progetto inoltrato e nel contempo non si sono perpetrati abusi che interessano distanze e vincoli urbanistici, trattasi infatti di interventi conformi alla disciplina urbanistica-edilizia, pertanto regolarizzabili.

Locale adibito ad albergo sito alla via Nazionale di Corigliano Calabro - censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 64, Categoria D/2.

La documentazione presente in Comune, relativa all'immobile avente destinazione di albergo, può essere così riassunta:

- Licenza Edilizia Comunale n° 86 rilasciata dal Comune di Corigliano calabro in data 30/08/1968, intestata al Sig. [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato in c.a. per civile abitazione nell'ambito della Lottizzazione della commissione Edilizia del Comune di Corigliano approvato in data 11/03/1965.

- Comunicazione di inizio lavori di cui alla Licenza Edilizia n° 86 e n° 106 del 30/08/1968 [REDACTED]

- Certificato rilasciato dal comune di Corigliano Calabro in data 24/10/1970 da cui risulta che i lavori del fabbricati in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto, sono stati iniziati il 28/08/1969 e terminati il 23/10/1970.

- Autorizzazione a costruire del Genio Civile di Cosenza prot. n° 22629 recante data 30/07/1968.

- Richiesta inoltrata alla Prefettura di Cosenza in data 30/07/1971 di certificato d'uso per il fabbricato dalla quale si evince che in data 23/04/1971 è stato rilasciato Certificato di Conformità allo stabile dal G.C. di Cosenza sez. L.S.C. n° 2 prot. n° 30336 (non reperito), con allegati:

- Relazione dell'ispettore delle opere in c.a. dott. [REDACTED] cui risulta allegato il Certificato di collaudo rilasciato dal dott. Ing. Carlo Bruno in data 24/04/1971 (non reperito);

- DIA - Denuncia di Inizio Attività - prot. n° 5072 del 13/02/2002 e prot. n° 7521 del 05/03/2002, relativa ai lavori di ristrutturazione dei locali di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] ubicati al piano terra e al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza sito alla Via Nazionale di Corigliano, a firma dell'Ing. Gallo...

Dal sopralluogo effettuato non si sono rilevate difformità tra l'ultimo stato autorizzativo, D.I.A. prot. n° 5072 del 13/02/2002 e prot. n° 7521 del 05/03/2002, e lo stato di fatto, si evidenzia però che le planimetrie relative alla suddetta D.I.A., depositate presso l'ufficio Tecnico del Comune

di Corigliano, pur rappresentando abbastanza fedelmente la distribuzione interna dei vari ambienti, risultano fuori scala; le dimensioni riportate risultano per lo più veritiere.

Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale) assegna all'area in esame la destinazione a zona B4 Residenziale di Rinnovamento e Completamento. (Allegato n° 4).

VIII Quesito

Per i fabbricati accerti l'esistenza della dichiarazione di agibilità;

Per quanto la sottoscritta ha potuto verificare dalla consultazione della documentazione al riguardo conservata in Comune, entrambi gli immobili pignorati risultano privi dei relativi certificati di abitabilità.

IX Quesito

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica;

Trattasi di beni appartenente al Catasto Fabbricati, manufatti già edificati da decenni.

X Quesito

Accerti e precisi anche graficamente se gli immobili ricadono in tutto o in parte su aree demaniali;

I beni oggetto a pignoramento non ricadono su aree demaniali.

XI Quesito

Accerti se i beni immobili pignorati siano in regime di comproprietà e se sugli stessi gravino altri diritti reali parziali o minori e, in caso positivo, indichi ogni elemento utile per la loro identificazione e per la valutazione della loro incidenza sulla stima dei beni pignorati;

I beni immobili pignorati, come da atto di provenienza - **Scissione di società con trasferimento di immobili** [redacted] del 11/02/2002 rep. 66297 trascritto il 27/02/2002 (Reg. Gen. n° 4220; Reg. Part. n° 3447), risultano di proprietà della società [redacted]

In seguito alla morte del signor [redacted] avvenuta in Corigliano Calabro in data 26/10/2005, la signora [redacted] con atto di Accettazione a rogito Notaio G. Spezzano del 26/10/2005, n. rep. 86998, risulta unica erede con beneficio di inventario del signor [redacted]

La compagine sociale della società " [redacted] " per come da Visura Ordinaria Rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Cosenza, risulta costituita dai signori [redacted] in qualità di Socio Accomandatario

Amministratore Unico, risultano Soci Accomandanti i Signori: [REDACTED]
[REDACTED]

XII Quesito

Evidenzi inoltre, quanto ai cespiti pignorati, l'eventuale esistenza di altri limiti o vincoli (ambientali, storico ,paesaggistico e idrogeologico);

I cespiti pignorati non risultano interessati da limiti o vincoli di alcun genere.

XIII Quesito

Segnali se da chi e a che titolo (o senza titolo) i beni siano eventualmente occupati, precisando l'epoca di costruzione delle eventuali locazioni od affitto e se, allegandolo, vi sia contratto registrato;

Gli immobili oggetto della presente perizia, alla data in cui la scrivente ha effettuato il sopralluogo, risultano direttamente utilizzati dalla società proprietaria [REDACTED]
[REDACTED]

XIV Quesito

Indichi poi, con sintetica chiarezza, tutte le notizie utili relative ai contributi condominiali (ad esempio le specificate morosità dell'esecutato) e alle occorrenti attività relative all'immobile) (ad esempio lavori e costi, approssimativi o già deliberati, di impiantistica, di adeguamento a leggi specifiche e di manutenzione straordinaria);

Da informazioni acquisite, di cui per quanto possibile si è riscontrata la veridicità, non esistono pendenze da attribuire ai proprietari degli immobili oggetto di stima.

XV Quesito

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti substati;

Titoli di provenienza del terreno su cui gli immobili pignorati insistono:

Il lotto di terreno su cui insistono i fabbricati ove risultano ubicati gli immobili oggetto della presente perizia fu oggetto di Piano di Lottizzazione che ha avuto parere positivo dalla Commissione Edilizia del Comune di Corigliano e approvato in data 11/marzo/1965.

Tale lotto di terreno, all'epoca riportato in catasto alla partita 7255 Foglio 94, part. 70 sub A Uliveto 2° Ha 0.29.90 rd. 261.63, pervenne:

- Al signor [redacted] dapprima congiuntamente ed in parti uguali al signor [redacted] con Atto a rogito del Notaio Cimino Pasquale del 11/04/1965 registrato a Corigliano C. il 03/05/1965 al n. 375 e trascritto in Cosenza il 10/05/1965 ai nn. 8027 / 59840 dal signor [redacted] successivamente in ragione dell'intero, per aver acquistato i diritti pari alla metà dal [redacted] con atto a rogito del Notaio Cimino Pasquale, registrato a Corigliano C. il 21/08/1969 al n. 562 e trascritto in Cosenza il 03/09/1969 ai nn. 13904/ 140418.
- al signor [redacted] con Atto del notaio Pasquale Cimino del 12/febr. 1970, n° 89988 registrato a Corigliano 23/02/1970, dal signor [redacted]

Titoli di provenienza degli immobili pignorati:

gli immobili oggetto di perizia, censiti in catasto al foglio 94 , particella 94 rispettivamente sub. 13 e sub. 64 entrambi, pervennero:

- al signor [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Cimino del 28/10/1970 rep. N° 92389, registrato a Corigliano in data 16/11/1970 al n° 748, dal signor [redacted]
- alla società in nome collettivo [redacted] con Atto Autenticato nelle Firme dal Notaio Dott. Giuseppe Spezzano di Corigliano [redacted]
- alla società [redacted] Con atto - Scissione di società con trasferimento di immobili del notaio Dott. Giuseppe Spezzano di Corigliano [redacted]

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, Sezione Catasto Terreni, la particella su cui insistono i beni immobili oggetto a pignoramento, risulta identificata come di seguito specificato:

dal 28/01/2003 e fino al 13 / 02 / 2012 data dell'ultima visura effettuata:

Comune di CORIGLIANO

Catasto Terreni

Area di Enti urbani e promiscui dal 28/01/2003

Sez	Fg.	Part.	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito	
					ha area ca		Domenicale	Agrario
1	94	94	-	ENTE URBANO	70 38			
					Partita	1		

A partire dal 16/04/1985 (inizio impianto meccanografico) e fino al 28/01/2003 (TIPO MAPPALE del 28/01/2003 n. 213.1/1971 in atti dal 28/01/2003) (prot. n. 48717) COLL. N.C. T. – N.C.E.U. MOD. 58 prot. 4427.

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico.

Sez	Fg.	Part.	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito	
					ha area ca		Domenicale	Agrario
1	94	94	-	ULIVETO -2	90 29		Euro 12.35	Euro
					Partita	7635	8.49	

Intestatari catastali dall'impianto meccanografico.



Notizie precedenti la data 16/04/1985 – (impianto meccanografico) riguardanti la particella in oggetto si possono desumere:

- dall'Atto di compravendita del terreno a rogito del notaio Pasquale Cimino del 12/febr. 1970, n° 89988 registrato a Corigliano 23/02/1970 che riporta : *in catasto in ditta*  *ancora alla partita 7255Cannata (o Fontanella) Fl. 94 – part. 70 sub. A Uliveto 2° Ha 0.29.90) RD. 261,63...*;
- dal Contratto di Mutuo Fondiario a rogito notaio Spezzano Giuseppe registrato a Corigliano 11/04/1983 rep. 3088 e n. raccolta 1237 e iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 11/08/1983 ai nn. 8630/3199 che riporta : *in catasto in ditta*  *per ineseguita voltura, alla Partita 7635 con i seguenti estremi: Fl. 94 – part. 94 sub. A Uliveto 2° Ha 0.29.90) RD. 261,63...*

XVI Quesito

Alleghi gli aggiornati certificati catastali e il certificato di destinazione Urbanistica;

Gli aggiornati certificati catastali sono riportati nell'Allegato n° 1 della presente relazione di perizia

XVII Quesito

Indichi con assoluta precisione e chiarezza l'esistenza di eventuali formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato anche di natura condominiale e derivanti da contratto incidenti sull'attitudine edificatoria degli immobili, precisando quelli che resteranno a carico degli acquirenti e quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'aggiudicatario; indichi espressamente se sussistano oneri e vincoli di seguito riportati e se resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- 1- domande giudiziali ed altre trascrizioni;*
- 2- atti di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;*
- 3- convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge in caso di separazione o divorzio;*
- 4- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso ed abitazione).*

Fino a tutto il 06/06/2012, data dell'ultima ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Uff. Provinciale Di Cosenza, i beni di perizia risultano oggetti delle seguenti formalità:

Locale adibito ad albergo sito alla via Nazionale di Corigliano Calabro - censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 64, Categoria D/2.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **IPOTECA PER DEBITI DI IMPOSTA**
ISTRIZIONE del 03/apr./2000 ai nn. 6596 R.G. e 973 R.P., per Lire 45.690.720

A FAVORE E. TR. S.p.a. sede Cosenza

CONTRO [REDACTED] er 1/2 della piena
proprietà sull'immobile sopra indicato.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **IPOTECA PER DEBITI DI IMPOSTA**
ISCRIZIONE del 03/apr./2000 ai nn. 6614 R.G. e 991 R.P. per Lire 89.422.560

A FAVORE E. TR. S.p.a. sede Cosenza

CONTRO [REDACTED] /2 della piena proprietà
sull'immobile sopra indicato.

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA' CON TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 27/02/2002 – Registro Particolare 3447 Registro generale 4220

Pubblico ufficiale GIUSEPPE SPEZZANO Repertorio 66297 del 11/02/2002

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Pubblico ufficiale GIUSEPPE SPEZZANO Repertorio 3088 del 08/04/1983

ISCRIZIONE del 14/marzo/2003, ai nn. 7329 R.G. e 1149 R.P. per Euro 258.228,45

A FAVORE di INTESA BCI gestione Crediti Spa, con sede in Milano.

CONTRO [REDACTED] per la piena proprietà dell' immobile
sopra indicato.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 22/09/2011 – Registro Particolare 18883 Registro Generale 26366

Pubblico ufficiale **TRIBUNALE di Rossano** Repertorio 1114 del 12/07/2011

A FAVORE CASTELLO FINANCE Srl sede Roma

CONTRO [REDACTED] per la piena proprietà dell' immobile
sopra indicato

Locale adibito a ristorante sito nel Comune di Corigliano (Cs) in Via dei martiri n° 11/11°,
censito in catasto al Foglio 94, particella 94, sub 13, Categoria C1, Classe 5.

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA' CON TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 27/02/2002 – [REDACTED]

Pubblico ufficiale GIUSEPPE SPEZZANO [REDACTED]

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Pubblico ufficiale GIUSEPPE SPEZZANO [REDACTED]

ISCRIZIONE del 14/marzo/2003, ai nn. 7329 R.G. e 1149 R.P. per Euro 258.228,45

A FAVORE di INTESA BCI gestione Crediti Spa, con sede in Milano.

CONTRO [REDACTED] per la piena proprietà dell' immobile
sopra indicato

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 22/09/2011 – Registro Particolare 18883 Registro Generale 26366

Pubblico ufficiale **TRIBUNALE di Rossano** Repertorio 1114 del 12/07/2011

A FAVORE CASTELLO FINANCE Srl sede Roma

CONTRO [REDACTED] per la piena proprietà dell' immobile
sopra indicato

6. Conclusioni

Di seguito si riporta lo specchio con il riepilogo dei valori di stima e la stima totale della presente perizia.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI	Valore di mercato espresso in €
Lotto n° 1 immobile adibito a ristorante e pizzeria	219 875,00
Lotto n° 2 immobile adibito ad albergo	334 153,00
TOTALE STIMA BENI IN PERIZIA	554 028,00

I valori commerciali dei beni immobili pignorati, sopra determinati, sono molto simile a quelli ottenuti Utilizzando il metodo di Stima Analitica, basato sulla capitalizzazione dei redditi (che per brevità non è qui riportato), questo sta ad indicare che il metodo di stima applicato risponde al reale valore di mercato dei beni.

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia l'Autorità Giudiziaria per la fiducia accordata alla scrivente.

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico conferitole.

Rossano, 11 06 / 06 / 2012

IL C. T. U.

Dott. Arch. Caterina SCIARRÒTTA



TRIBUNALE di ROSSANO

CAUSA CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA

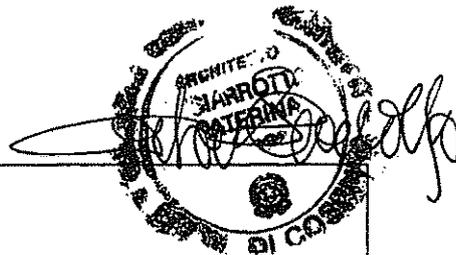
ITALFONDIARIO S. P. A. contro

R. G. E. n° 69 / 2011.

G. E. Dott. *Guglielmo MANERA*

SCHEDA SINTETICA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

C.T.U. ARCH. CATERINA SCIARROTTA



SCHEDA SINTETICA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1

Locale adibito a Ristorante e pizzeria ubicato al piano terra di un fabbricato facente parte di un più ampio complesso edilizio.

1 - Ubicazione - L'unità immobiliare è sita nel comune di Corigliano Calabro, alla via Martiri, civico 11 - 11/A.

2 - Dati catastali

Catasto dei Fabbricati

Comune di CORIGLIANO

Sez	Fg.	Part.	Sub	Via	piano	cat.	cl.	cons.	rendita
	94	94	13	Via Nazionale Piano T.	Terra	C/1	5	187 mq	1.265,17

L'intestatario catastale è :

- [REDACTED]
Con sede in Corigliano calabro via nazionale n° 81

[REDACTED] - proprietà per 1/1;

3 - Descrizione del bene

L'immobile rappresenta l'unico livello realizzato del fabbricato ove trova ubicazione.

Dotato di doppio ingresso su strada pubblica e porta di servizio su corte interna.

Il locale ha superficie calpestabile interna utile pari a circa mq **187,00**, lo stesso risulta composto da ampio vano di forma rettangolare adibito a sala ristorante, da ulteriore ambiente rettangolare adiacente al primo e da questo separato da ampia porta/parete scorrevole in legno, in cui trova collocazione il forno; risulta inoltre dotato di 2 vani destinati a locali di servizi.

4 - Confini:

NORD - Strada pubblica - Via dei Martiri

OVEST - Particella 94, con subalterni non identificati in quanto manca in catasto elaborato planimetrico della particella.

EST - Particella 94 sub. 79 (piano Terra) in ditta [REDACTED]
proprietari per 1/1

SUD - Corte interna.

SUPERIORMENTE - Con lastrico solare di proprietà [REDACTED]

5 - Stato dell'immobile

L' immobile risulta direttamente utilizzato dalla società proprietaria [REDACTED]
[REDACTED]

6 - Situazione urbanistica

L'immobile ricade nella seguente zona urbanistica del Comune di Corigliano Calabro "B4 Residenziale di Rinnovamento e Completamento".

L'immobile è munito di licenza edilizia comunale, la n° 106 del 30/agosto/1968.

L'immobile presenta difformità progettuali sanabili.

L'immobile non risulta provvisto di Certificato di Agibilità.

7 - Valore del lotto

In cifra tonda il Ristorante [REDACTED] sito nel Comune di Corigliano Calabro allo Scalo è stimato in: € 219 875,00 (duecentodiciannovemilaottocentotseptantacinque/00)

LOTTO N. 2

Locali adibiti ad albergo ubicato al piano primo di un fabbricato ad uso di civile abitazione facente parte di un più ampio complesso edilizio.

1 - Ubicazione - L'unità immobiliare è sita nel comune di Corigliano Calabro, alla via Nazionale.

2 - Dati catastali -

Catasto dei Fabbricati

Comune di CORIGLIANO

Sez	Fg.	Part.	Sub	Via	piano	cat.	cl.	cons.	rendita
	94	94	64	Via Nazionale Piano 1°.	primo	D/2	5		4.036,00

Gli intestatari catastali sono:

[REDACTED]

Codice

[REDACTED]

- proprietà per 1/1;

3 - Descrizione del bene

Il bene pignorato consiste in porzione di struttura alberghiera categoria 3 stelle, composta da un ampio ingresso, un corridoio di distribuzione lungo il quale si snodano gli ingressi a tutti gli ambienti, numero sedici camere per gli ospiti e numero due ambienti destinati a ripostiglio e deposito di supporto logistico all'attività.

L'immobile risulta privo di ingresso autonomo, l'accesso avviene tramite passaggio da altro immobile di proprietà della stessa società [REDACTED] non oggetto

di pignoramento, occorre pertanto predisporre le procedure necessarie per usufruire del diritto d'accesso da atrio e scala condominiale.

4 - Confini:

NORD - particella 94 sub. 79 in ditta [redacted] proprietario per 1/1.

OVEST - particella 94 con subalterni non identificati in quanto manca elaborato planimetrico della Particella.

- e per una porzione con corte interna.

EST - Via Nazionale - Strada pubblica.

SUD - Via Madonna della Catena - Strada pubblica.

SUPERIORMENTE - Con unità abitative appartamenti alla part. 94 con subalterni non identificati in quanto manca elaborato planimetrico della particella.

INFERIORMENTE - particella 94 con subalterni non identificati in quanto manca elaborato planimetrico della particella.

5 - Stato dell'immobile

L'immobile risulta direttamente utilizzato dalla società proprietaria [redacted]

6 - Situazione urbanistica

L'immobile ricade nella seguente zona urbanistica del Comune di Corigliano Calabro

“B4 Residenziale di Rinnovamento e Completamento”.

L'immobile è munito di regolare licenza edilizia comunale, [redacted]

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultima Denuncia di Inizio Attività presentata al comune di Corigliano Calabro [redacted]

L'immobile non risulta provvisto di Certificato di Agibilità.

7 - Valore del lotto

In cifra tonda il Ristorante [redacted] “sito nel Comune di Corigliano Calabro allo Scalo è stimato in: € 342 832,00 (Euro Trecentoquarantaduemilaottocentotrentadue / 00)

Rossano, li 06/06/2012



IL C. T. U.

Dott. Arch. Caterina SCIARROTTA

[Handwritten signature of Caterina Sciarrotta]