



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice: dott. Francesca GOGGIAMANI

CTU: dott. Ing. -----



Causa civile n. ---/---- R.G.Esecuzioni

Creditore procedente: -----

contro

Debitore: -----

INDICE

§ 1. *Incarico peritale - Premessa* pag. 14

§ 2. *L'iter delle operazioni peritali* pag. 19

§ 3. *Indagini* pag. 30

§ 4. *Risposte ai quesiti*

Quesito n.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 riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva som -----mente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

pag. 31

Quesito n.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);*

pag. 31

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

pag. 33

Quesito n.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, soffitti 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 pri ----- e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

pag. 34

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

individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

pag. 66

Quesito n.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 som ----- il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

pag. 66

Quesito n.7: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

pag. 71

Quesito n.8: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

pag. 72

Quesito n.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;

pag. 74

Quesito n.10: *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato 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.*

pag. 74

Quesito n.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;*

pag. 75

Quesito n.12: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

pag. 77

Quesito n.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;

pag. 77

Quesito n.14: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto 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 del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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 quest'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;

pag. 77

Quesito n. 15: Riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

pag. 114

§ 5. Conclusioni

pag. 114

ALLEGATI:

ALLEGATO A1:

- *Verbale di Inizio Operazioni Peritali (10/09/2015)*

ALLEGATO A2:

- *Verbale di Continuazione delle Operazioni Peritali (17/09/2015)*

ALLEGATI A3:

- *Verbale di Continuazione delle Operazioni Peritali (23/09/2015)*

ALLEGATO A4:

- *Verbale di Continuazione delle Operazioni Peritali (29/09/2015)*

ALLEGATO A5:

- *Verbale di Continuazione delle Operazioni Peritali (05/10/2015)*

ALLEGATO A6:

- *Verbale di Continuazione delle Operazioni Peritali (17/10/2015)*

ALLEGATO A7:

- *Verbale di Continuazione delle Operazioni Peritali (19/10/2015)*

ALLEGATO A8:

- *Ispezione Ipotecaria (08/09/2015)*

ALLEGATO A9:

- *Mappa Censuaria, Certificato Destinazione Urbanistica e Richiesta Accesso Atti Immobili ricadenti nel Comune di Cosenza (08/09/2015 et 10/11/2015)*

ALLEGATO A10:

- *Regolamento Condominiale, Tabelle Millesimali e Dichiarazione Amministratore Condominio Immobili siti nel Comune di Cosenza (22/10/2015)*

ALLEGATO A11:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232 Sub 4 e Sub 5 (08/09/2015)*

ALLEGATO A12:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232 Sub 6 (08/09/2015)*

ALLEGATO A13:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232 Sub 46 (08/09/2015)*

ALLEGATO A14:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232 Sub 20 (08/09/2015)*

ALLEGATO A15:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232 Sub 25 (08/09/2015)*

ALLEGATO A16:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232 Sub 26 (08/09/2015)*

ALLEGATO A17:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232
Sub 27 (08/09/2015)*

ALLEGATO A17 BIS:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232
Sub 31 (08/09/2015)*

ALLEGATO A18:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232
Sub 33 (08/09/2015)*

ALLEGATO A19:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232
Sub 34 (08/09/2015)*

ALLEGATO A20:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232
Sub 36 (08/09/2015)*

ALLEGATO A21:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 9 Particella 1232
Sub 42 (08/09/2015)*

ALLEGATO A22:

- *Mappa Censuaria, Certificato Destinazione Urbanistica e Richiesta
Accesso Atti Immobile ricadente nel Comune di Rende (CS)
(08/09/2015 et 20/11/2015)*

ALLEGATO A23:

- *Richiesta Permesso di Costruire Provvisorio, Permesso di Costruire, Permesso di Attività Edilizia, Parere di conformità Antincendio, Dichiarazione Impianti Elettrici, Voltura Permesso Attività Edilizia, Relazione Tecnica Illustrativa e dei Materiali, Denuncia Inizio Attività, Richiesta Attribuzione Numerazione civica, Richiesta Certificato Agibilità. Immobili Ricadenti nel comune di Cosenza (20/11/2015)*

ALLEGATO A24:

- *Permesso di Costruire in sanatoria, Relazione Descrittiva delle Opere Abusive, Elaborati Planimetrici Castali, Perizia Giurata sulle Dimensioni e Stato di Opera Oggetto di Condono, certificato Idoneità Statica. Immobili Ricadenti nel comune di Rende (CS) (20/11/2015)*

ALLEGATO A25:

- *Visura Storica e Planimetria (scala 1:200) Foglio 57 Particella 353 (08/09/2015)*

ALLEGATO A26:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9 Particella 1232 sub 4 e sub 5*

ALLEGATO A27:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9 Particella 1232 sub 6*

ALLEGATO A28:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9 Particella 1232 sub 46*

ALLEGATO A29:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9
Particella 1232 sub 20*

ALLEGATO A30:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9
Particella 1232 sub 25*

ALLEGATO A31:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9
Particella 1232 sub 26*

ALLEGATO A32:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9
Particella 1232 sub 27*

ALLEGATO A33:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9
Particella 1232 sub 31*

ALLEGATO A34:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9
Particella 1232 sub 33*

ALLEGATO A35:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9
Particella 1232 sub 34*

ALLEGATO A36:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9
Particella 1232 sub 36*

ALLEGATO A37:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 9
Particella 1232 sub 42*

ALLEGATO A38:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 57
Particella 353 (Primo Corpo di Fabbrica – Capannone)*

ALLEGATO A39:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico Foglio 57
Particella 353 (Secondo Corpo di Fabbrica – Uffici)*

ALLEGATO A40:

- *Descrizione Sintetica dei Lotti e Resoconto Sintetico Valore
Immobili*

§ 1. INCARICO PERITALE - PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare (*data notifica precetto 24/07/2013, data di iscrizione a ruolo 08/11/2013 e data di pignoramento 22/10/2013*) trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Cosenza al n° ----- **R.G.Esecuzioni**, la società ----- in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. Emilio De Seta, con sede in Castiglione Cosentino (CS), Via Ponte Crati 18 rappresentata e difesa dagli avvocati Piero ----- e Alessandra ----- con studio in Cosenza al viale degli Alimena, 56/A è creditrice in forza del decreto ingiuntivo n. 629/13 reso dal Sig. Giudice del Tribunale di Cosenza in data 16/04/2013 della complessiva somma di Euro 428.800,03 nei confronti della --- ----- -----di ----- & C.

Poiché tale intimazione rimaneva senza esito la società ----- ha chiesto di sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili di proprietà della --- ----- -----di ----- & C., individuati come segue:

A. Diritti di piena proprietà di unità immobiliari site nel Comune di Cosenza, individuate al catasto al FOGLIO 9, PARTICELLA 1232

- SUB 4 (cat. C/1, classe 7, consistenza 165 mq);
- SUB 5 (cat. C/1, classe 7, consistenza 147 mq);
- SUB 6 (cat A/2, classe 2, consistenza 10 vani);
- SUB 20 (cat. A/10, classe 1, consistenza 3 vani);
- SUB 25 (cat. C/6, classe 4, consistenza 23 mq);
- SUB 26 (cat C/6, classe 4, consistenza 46 mq);
- SUB 27 (cat. C/2, classe 3, consistenza 79 mq);
- SUB 31 (cat. C/6, classe 4, consistenza 28 mq);
- SUB 33 (cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq);
- SUB 34 (cat. C/2, classe 3, consistenza 27 mq);
- SUB 36 (cat. C/2, classe 3, consistenza 12 mq);
- SUB 42 (cat. C/6, classe 4, consistenza 44 mq);
- SUB 46 (cat. A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani);

B. Diritti di piena proprietà di unità immobiliari site nel Comune di Rende (CS), c. da Malvitani individuata al catasto al FOGLIO 57, PARTICELLA 353

➤ senza sub (cat C/2, classe 1, consistenza 341 mq).

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, in data 21/07/2015, ha nominato quale esperto il sottoscritto Ing. ----- con studio in Cosenza alla Via G. Caloprese, n.29, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza dal 29/09/2004 al numero 3934 e Consulente Tecnico d'Ufficio presso codesto tribunale al numero 3618.

In particolare, il Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito denominato CTU), dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione 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 riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva som -----mente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

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

4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria ----- e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

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

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

7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione 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;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato 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.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto 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 del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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 quest'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;

15) riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

§ 2. L'ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con raccomandata A/R del 19/08/2015 e più precisamente:

- raccomandata n°14956911967-1 indirizzata alla dottoressa -----
(legale rappresentante pro tempore della parte debitrice --- -----);

Con posta elettronica certificata (PEC) del 19/08/2015 e più precisamente

- PEC inviata ade ad (legali rappresentanti della parte creditrice -----);

si è proceduto ad avvisare gli interessati che il giorno 10 Settembre 2015 alle ore 9:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito nel comune di Cosenza alla Via Popilia.

Il sopralluogo è stato condotto alla presenza della Sig.ra -----, legale rappresentante della ditta --- -----e dell'Ing. -----, collaboratore fidato del sottoscritto CTU.

Nel corso di detto incontro veniva stilato un verbale che di seguito, per miglior comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data odierna, 10/09/2015, alle ore 9:00 in Via Popilia (angolo via Scopelliti), così come disposto dal G.I. in fase di udienza, nella causa n. -----, previa comunicazione alle parti a mezzo PEC (avv. ----- e avv. -----) e a mezzo raccomandata A/R n. 14956911967-1 del 19/08/2015, hanno avuto inizio le operazioni peritali relative alla causa ----- contro --- -----, in conformità alle disposizioni dettate dal G.I. all'udienza del 21/07/2015.

Sono presenti, oltre allo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito denominato CTU per semplicità):

- *L'ing. -----, collaboratore fidato del CTU;*
- *La sig.ra -----, legale rappresentante della --- -----*

Constatata la mancata conciliazione tra le parti e previa lettura dei quesiti, il CTU si sofferma ad esaminare gli aspetti tecnici relativi alle doglianze esposte in atti.

Si fa presente che in data odierna non è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili siti in via Popilia (CS) e c.da Malvitani di Rende (CS), perché la sig.ra -----, attuale

proprietaria di teli immobili, risulta sprovvista delle necessarie chiavi di ingresso di nessun immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto il CTU dispone un secondo sopralluogo in data 17/09/2015, alle ore 9:00, presso lo stabile di via Popilia (CS).

Il CTU comunica, altresì, che eventuali altri immobili occupati a vario titolo siano resi disponibili all'accesso del CTU e del suo collaboratore allo scopo di effettuare il rilievo foto-planimetrico necessario.

Alle ore 11:00 il seguente verbale viene chiuso.

Firmato: -----

Per come si evince dal verbale redatto sul posto (che alla presente relazione si allega sotto la lettera A1), le operazioni peritali non hanno potuto avere luogo. Pertanto, previa comunicazione alla parte attrice mediante PEC, si è proceduto al secondo sopralluogo, avvenuto in data 17/09/2015 presso lo stabile sito alla via Popila (CS).

Il sopralluogo è stato condotto alla presenza della Sig.ra -----, legale rappresentante della ditta ---, dell'Ing. -----, collaboratore fidato del sottoscritto CTU e del sig. ----- e di sua moglie sig.ra -----, in qualità di inquilini di un immobile presente nello stabile sopra citato.

Nel corso di detto incontro veniva stilato un verbale che di seguito, per miglior comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

VERBALE DI CONTINUAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data odierna, 17/09/2015, alle ore 9:00 in via Popilia (angolo via Scopelliti), così come disposto dal G.I. in fase di udienza, nella causa civile n. -----, previa comunicazione alle parti tramite il "Verbale di inizio delle operazioni peritali", redatto il giorno 10/09/2015 in presenza della parte debitrice, sig.ra -----, legale rappresentante della ---, sono continuate le operazioni peritali relative alla causa ----- contro ---, in conformità alle disposizioni dettate dal G.I. all'udienza del 21/07/2015.

Sono presenti, oltre allo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito denominato CTU per semplicità):

- *L'ing. -----, collaboratore fidato del CTU;*
- *La sig.ra -----, legale rappresentante della ---*

- Il sig. ----- e sua moglie, la sig.ra -----, in qualità di inquilini, in forza di contratto preliminare di permuta immobiliare dell'appartamento censito catastalmente al N.C.E.U., foglio 9, particella 1232, sub 6, che risulta essere occupato dal 2010 (il sig. ----- si riserva di produrre adeguata documentazione a supporto).

Il CTU espone le modalità di esecuzione delle odierne operazioni peritali, da svolgersi come segue: presa visione globale dei luoghi, con annesso rilievo fotografico e planimetrico.

Le parti espongono le proprie posizioni in merito alla causa, e il CTU riporta sul presente verbale le seguenti dichiarazioni:

- Il sig. ----- fa presente che è invalido civile da lungo periodo, indigente e usufruisce di pensione di invalidità ed è soggetto ad ossigeno-terapia;
- La sig.ra ----- dichiara invece di essere anche ella indigente da lungo periodo, gravemente malata e in convalescenza per un intervento alla testa subito a luglio del 2015 (carcinoma maligno).

Durante il sopralluogo all'immobile censito al foglio 9, particella 1232, sub 6, occupato dai coniugi -----, non sono sorte né contestazioni, né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore; dopo aver visionato i luoghi, esaminati i documenti prodotti, compiute le indagini ritenute opportune, nonché dopo aver preso in considerazione le osservazioni delle parti, il sottoscritto sospende il presente verbale alle ore 10:00, in attesa di trasferimento al prossimo immobile oggetto di pignoramento.

Firmato: -----

Il sopralluogo è proseguito in contrada Malvitani di Rende (CS), presso l'immobile censito al N.C.E.U. foglio 57 particella 353, alla presenza del sottoscritto CTU, del suo collaboratore ing. ----- e della sig.ra ----- . Anche in tale luogo le operazioni peritali sono state svolte nel medesimo modo dell'immobile precedente: presa visione globale dei luoghi con annesso rilievo foto-planimetrico. Successivamente il sopralluogo è proseguito nello stabile di via Popilia (angolo via Scopelliti), per visionare e rilevare i seguenti immobili:

- Foglio 9, Particella 1232, Sub 42;

- Foglio 9, Particella 1232, Sub 4;
- Foglio 9, Particella 1232, Sub 5.

In tali immobili succitati, le operazioni peritali, analogamente alle precedenti, si sono svolte con la presa visione globale dei luoghi e il rilievo fotografico e planimetrico.

Al termine delle operazioni peritali odierne, rimangono ancora da visionare e rilevare i seguenti immobili:

- Foglio 9, Particella 1232, Sub 20;
- Foglio 9, Particella 1232, Sub 25;
- Foglio 9, Particella 1232, Sub 26;
- Foglio 9, Particella 1232, Sub 27;
- Foglio 9, Particella 1232, Sub 31;
- Foglio 9, Particella 1232, Sub 33;
- Foglio 9, Particella 1232, Sub 34;
- Foglio 9, Particella 1232, Sub 36;
- Foglio 9, Particella 1232, Sub 46.

Si fa presente che l'accesso a tali immobili non è stato effettuato per il secondo sopralluogo consecutivo a causa, nuovamente, della mancanza delle chiavi di accesso da parte del legale rappresentante della --- ----- -----, la sig.ra ----- -----.

Pertanto il CTU, allo scopo di completare il rilievo foto-planimetrico, per come disposto dal G.I. renderà nota tale situazione allo stesso giudice, rimettendosi alle sue disposizioni.

Si fa presente, infine, che nel corso delle odierne operazioni peritali, laddove interamente eseguite mediante regolare accesso, non sono sorte né contestazioni né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore; pertanto, dopo aver preso visione dei luoghi, aver esaminato i documenti prodotti e compiute le indagini ritenute opportune e necessarie, il sottoscritto si rimette alle disposizioni del G.I. circa il proseguo delle operazioni peritali riguardo gli immobili in cui non è stato possibile l'accesso, e di tali disposizioni il CTU ne darà adeguata comunicazione alle parti tramite posta raccomandata A/R e/o PEC e/o qualunque altro mezzo di comunicazione.

Alle ore 12:40 il seguente verbale viene chiuso.

Firmato: ----- - -----

Il verbale sopra redatto viene riportato integralmente all'allegato contrassegnato con la lettera A2.

Le operazioni peritali sono riprese in data 23/09/2015 dopo previa comunicazione alla parte creditrice mediante PEC.

Il terzo sopralluogo è stato condotto alla presenza della Sig.ra -----, legale rappresentante della ditta --- e dell'Ing. -----, collaboratore fidato del sottoscritto CTU.

Anchenel corso di detto incontro veniva stilato un verbale che di seguito, per miglior comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

VERBALE DI CONTINUAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data odierna, 23/09/2015 alle ore 11:30 in via Popilia (angolo via Scopelliti), così come disposto dal giudice istruttore in fase di udienza, nella causa civile n. -----, previ accordi telefonici con le parti, sono continuate le operazioni peritali relative alla causa ----- contro ---, in conformità alle disposizioni dettate dal G.I. all'udienza del 21/07/2015.

Sono presenti, oltre allo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito denominato CTU per semplicità):

- L'ing. -----, collaboratore fidato del CTU;*
- La sig.ra -----, legale rappresentante della ---*

Constatata la mancata conciliazione tra le parti, il CTU si sofferma ad esaminare gli aspetti tecnici relativi alle doglianze esposte in atti.

Le operazioni peritali odierna sono iniziate dall'immobile censito al foglio 9, particella 1232, sub 46, sito al terzo piano dello stabile oggetto di pignoramento.

Il CTU, come al solito, ha condotto le operazioni peritali nel medesimo modo di svolgimento degli immobili rilevati nei giorni precedenti: presa visione globale dei luoghi con annesso rilievo foto-planimetrico.

Le parti espongono le proprie posizioni in merito alla causa e il CTU riporta sul presente verbale le seguenti dichiarazioni esposte nella maniera necessaria:

- La sig.ra ----- produce il preliminare di compravendita relativo all'immobile censito catastalmente al N.C.E.U., foglio 9, particella 1232, sub 46 tra i signori ----- e ----- e ----- (prot. Agenzia della*

Entrate, ufficio locale di Cosenza, registrato il 7/3/2008 al n. 1810 della serie 3°). Nello stesso preliminare risulta anche un box auto posto al piano seminterrato, identificato con il numero 8. La stessa sig.ra ----- si riserva di produrre adeguata documentazione a supporto.

Durante l'odierno sopralluogo non sono sorte né contestazioni, né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore; pertanto, dopo aver visionato i luoghi, esaminati i documenti prodotti, compiute le indagini ritenute opportune, nonché dopo aver preso in considerazione le osservazioni delle parti, il sottoscritto chiude il presente verbale alle ore 12:40, facendo presente che, come disposto dal G.I., restano ancora da visionare e rilevare i seguenti immobili:

- *Foglio 9, particella 1232, sub 20;*
- *Foglio 9, particella 1232, sub 25;*
- *Foglio 9, particella 1232, sub 26;*
- *Foglio 9, particella 1232, sub 27;*
- *Foglio 9, particella 1232, sub 31;*
- *Foglio 9, particella 1232, sub 33;*
- *Foglio 9, particella 1232, sub 34;*
- *Foglio 9, particella 1232, sub 36;*

Firmato: -----

Il verbale sopra redatto viene riportato integralmente all'allegato contrassegnato con la lettera A3.

Le operazioni peritali sono riprese in data 29/09/2015 dopo previa comunicazione alla parte creditrice e alla parte debitrice mediante telefono.

Il quarto sopralluogo è stato condotto alla presenza della Sig.ra -----, legale rappresentante della ditta ---, dell'Ing. -----, collaboratore fidato del sottoscritto CTU e del sig. -----, in qualità di acquirente di un appartamento sito nello stabile di via Popilia.

Anchenel corso di detto incontro veniva stilato un verbale che di seguito, per miglior comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

VERBALE DI CONTINUAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data odierna, 29/09/2015 alle ore 10:00 in via Popilia (angolo via Scopelliti), così come disposto dal giudice istruttore in fase di udienza, nella causa civile n. -----, previ accordi telefonici con le parti, sono continuate le operazioni peritali relative alla causa ----- contro --- -----, in conformità alle disposizioni dettate dal G.I. all'udienza del 21/07/2015.

Sono presenti, oltre allo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito denominato CTU per semplicità):

- L'ing. -----, collaboratore fidato del CTU;
- La sig.ra -----, legale rappresentante della --- -----
- Il sig. -----, in qualità di acquirente in forza di contratto preliminare dell'appartamento censito al N.C.E.U., foglio 9, particella 1232, sub 20.

Constatata la mancata conciliazione tra le parti, il CTU si sofferma ad esaminare gli aspetti tecnici relativi alle doglianze esposte in atti.

Le operazioni peritali odierne si sono svolte presso il succitato immobile (foglio 9, particella 1232, sub 20) sito al sesto piano dello stabile oggetto di pignoramento.

Come consuetudine, il CTU ha condotto le operazioni peritali iniziando con una visione globale dei luoghi e terminando con il rilievo foto-planimetrico.

Le parti espongono le proprie posizioni in merito alla causa e il CTU riporta sul presente verbale le seguenti dichiarazioni esposte nella maniera necessaria:

- Il sig. ----- si riserva di produrre adeguata documentazione a supporto, comprovante il preliminare di compravendita, con fatture e copie di assegni inerenti l'acquisto del succitato immobile;
- La sig.ra ----- si riserva di produrre adeguata documentazione a supporto in tribunale tramite il proprio legale.

Durante l'odierno sopralluogo non sono sorte né contestazioni, né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore; pertanto, dopo aver visionato i luoghi, esaminati i documenti prodotti, compiute le indagini ritenute opportune, nonché dopo aver preso in considerazione le osservazioni delle parti, il sottoscritto chiude il presente verbale alle ore 11:10, facendo presente che, come disposto dal giudice istruttore,

restano ancora da visionare e rilevare alcuni box auto e cantine, inerenti ai seguenti immobili:

- Foglio 9, particella 1232, sub 25;
- Foglio 9, particella 1232, sub 26;
- Foglio 9, particella 1232, sub 27;
- Foglio 9, particella 1232, sub 31;
- Foglio 9, particella 1232, sub 33;
- Foglio 9, particella 1232, sub 34;
- Foglio 9, particella 1232, sub 36;

Firmato ----- - ----- - -----.

Il verbale sopra redatto viene riportato integralmente all'allegato contrassegnato con la lettera A4.

Le operazioni peritali sono riprese in data 05/10/2015 dopo previa comunicazione alla parte creditrice e alla parte debitrice mediante telefono.

Il quinto sopralluogo è stato condotto alla presenza della Sig.ra -----, legale rappresentante della ditta ---, dell'Ing. -----, collaboratore fidato del sottoscritto CTU e del sig. -----, in qualità di inquilino di immobili siti nello stabile di via Popilia.

Anchenel corso di detto incontro veniva stilato un verbale che di seguito, per miglior comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

VERBALE DI CONTINUAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data odierna, 05/10/2015 alle ore 10:00 in via Popilia (angolo via Scopelliti), così come disposto dal giudice istruttore in fase di udienza, nella causa civile n. -----, previ accordi telefonici con le parti, sono continuate le operazioni peritali relative alla causa ----- contro ---, in conformità alle disposizioni dettate dal G.I. all'udienza del 21/07/2015.

Sono presenti, oltre allo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito denominato CTU per semplicità):

- *L'ing. -----, collaboratore fidato del CTU;*
- *La sig.ra -----, legale rappresentante della ---*

- Il sig. -----, in qualità di inquilino degli immobili censiti catastalmente al N.C.E.U., foglio 9, particella 1232, sub 26 e 27, in forza di contratto preliminare di permuta immobiliare, che risultano occupati dal 2010 (il sig. ----- si riserva di produrre in tribunale adeguata documentazione a supporto).

Il CTU espone le modalità di esecuzione delle odierne operazioni peritali, da svolgersi come segue: presa visione globale dei luoghi, con annesso rilievo fotografico e planimetrico.

Le operazioni peritali odierne sono iniziate rilevando i seguenti immobili:

- Foglio 9, particella 1232, sub 26 e 27;
- Foglio 9, particella 1232, sub 25;
- Foglio 9, particella 1232, sub 31;
- Foglio 9, particella 1232, sub 33.

Durante l'odierno sopralluogo non sono sorte né contestazioni, né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore; pertanto, dopo aver visionato i luoghi, esaminati i documenti prodotti, compiute le indagini ritenute opportune, nonché dopo aver preso in considerazione le osservazioni delle parti, il sottoscritto chiude il presente verbale alle ore 12:20, facendo presente che, come disposto dal G.I., restano ancora da visionare e rilevare una cantina e un locale tecnico dotato di autoclave, che risultano censite, rispettivamente a:

- Foglio 9, particella 1232, sub 34;
- Foglio 9, particella 1232, sub 36.

Firmato: -----

Il verbale sopra redatto viene riportato integralmente all'allegato contrassegnato con la lettera A5.

Le operazioni peritali sono riprese in data 17/10/2015 dopo previa comunicazione alla parte creditrice e alla parte debitrice mediante telefono.

Il sesto sopralluogo è stato condotto alla presenza della Sig.ra -----, legale rappresentante della ditta --- e dell'Ing. -----, collaboratore fidato del sottoscritto CTU.

Anche nel corso di detto incontro veniva stilato un verbale che di seguito, per miglior comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

VERBALE DI CONTINUAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data odierna, 17/10/2015 alle ore 9:00 in via Popilia (angolo via Scopelliti), così come disposto dal giudice istruttore in fase di udienza, nella causa civile n. -----, previ accordi telefonici con le parti, sono continuate le operazioni peritali relative alla causa ----- contro --- -----, in conformità alle disposizioni dettate dal G.I. all'udienza del 21/07/2015.

Sono presenti, oltre allo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito denominato CTU per semplicità):

- *L'ing. -----, collaboratore fidato del CTU;*
- *La sig.ra -----, legale rappresentante della --- -----*

Il CTU espone le modalità di esecuzione delle odierne operazioni peritali, da svolgersi come segue: presa visione globale dei luoghi, con annesso rilievo fotografico e planimetrico.

Le operazioni peritali odierne si sono svolte presso l'immobile censito catastalmente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 1232, sub 34.

Durante l'odierno sopralluogo non sono sorte né contestazioni, né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore; pertanto, dopo aver visionato i luoghi, esaminati i documenti prodotti, compiute le indagini ritenute opportune, nonché dopo aver preso in considerazione le osservazioni delle parti, il sottoscritto chiude il presente verbale alle ore 11:10, facendo presente che, come disposta dal giudice istruttore, restano ancora da visionare e rilevare il locale tecnico dotato di autoclave (Foglio 9, particella 1232, sub 36), le cui chiavi risultano in possesso dell'amministratore di condominio, e altre due cantine, di pertinenza di due appartamenti già rilevati dal sottoscritto CTU, ma che non risultano dagli atti di preliminare di compravendita con i relativi acquirenti; tali cantine risultano censite al Foglio 9, particella 1232, sub 20 (collegato all'immobile del sesto piano) e al Foglio 9, particella 1232, sub 46 (collegato all'immobile del terzo piano).

Firmato: -----

Il verbale sopra redatto viene riportato integralmente all'allegato contrassegnato con la lettera A6.

Le operazioni peritali sono riprese in data 17/10/2015 dopo previa comunicazione alla parte creditrice e alla parte debitrice mediante telefono.

Il settimo sopralluogo è stato condotto alla presenza della Sig.ra -----, legale rappresentante della ditta --- ----- e dell'Ing. -----, collaboratore fidato del sottoscritto CTU.

Anchenel corso di detto incontro veniva stilato un verbale che di seguito, per miglior comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

VERBALE DI CONTINUAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data odierna, 19/10/2015 alle ore 10:00 in via Popilia (angolo via Scopelliti), così come disposto dal giudice istruttore in fase di udienza, nella causa civile n. -----, previ accordi telefonici con le parti, sono continuate le operazioni peritali relative alla causa ----- contro --- -----, in conformità alle disposizioni dettate dal G.I. all'udienza del 21/07/2015.

Sono presenti, oltre allo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito denominato CTU per semplicità):

- *L'ing. -----, collaboratore fidato del CTU;*
- *La sig.ra -----, legale rappresentante della --- -----*

Il CTU espone le modalità di esecuzione delle odierne operazioni peritali, da svolgersi come segue: presa visione globale dei luoghi, con annesso rilievo fotografico e planimetrico.

Le operazioni peritali odierne si sono svolte presso gli immobili censiti catastalmente al N.C.E.U.:

- *Foglio 9, Particella 1232, sub 20 (solo piano interrato; catastalmente tale immobile risulta collegato all'alloggio sito al sesto piano e ispezionato dal sottoscritto CTU in data 29/09/2015);*
- *Foglio 9, Particella 1232, sub 46 (solo piano interrato; catastalmente tale immobile risulta collegato all'alloggio sito al terzo piano e ispezionato dal sottoscritto CTU in data 23/09/2015);*

- Foglio 9, Particella 1232, sub 36 (locale tecnico adibito all'alloggiamento dell'autoclave a servizio dell'intero condominio).

Durante l'odierno sopralluogo non sono sorte né contestazioni, né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore; pertanto, dopo aver visionato i luoghi, esaminati i documenti prodotti, compiute le indagini ritenute opportune, nonché dopo aver preso in considerazione tutte le osservazioni delle parti in queste operazioni peritali, il sottoscritto CTU ritiene di essere in grado di riassumere il proprio parere nella Relazione di Consulenza Tecnica che verrà redatta.

Alle ore 12:15 il seguente verbale viene chiuso, terminando, di fatto, tutte le operazioni peritali inerenti la causa in oggetto.

Firmato: -----

Il verbale sopra redatto viene riportato integralmente all'allegato contrassegnato con la lettera A7.

§ 3.INDAGINI

Al fine di avere una visione esaustiva di tutti gli immobili oggetto di esproprio, sia ricadenti nel Comune di Cosenza e sia ricadenti nel Comune di Rende, sono state condotte indagini presso gli uffici competenti secondo il seguente ordine:

- Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in data 08/09/2015
- Conservatoria dei Registri immobiliari, in data 08/09/2015
- Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, in data 10/11/2015 et 20/11/2015.
- Ufficio Tecnico del Comune di Rende, in data 20/11/2015

§ 4.RISPOSTE AI QUESITI

Poiché il numero di immobili da valutare è pari a quattordici, allo scopo di rendere armonico lo svolgimento della perizia si è deciso di rispondere a tutti i quesiti formulati dall'illustrissimo giudice istruttore immobile per immobile.

Per far ciò non viene seguito l'ordine di visione avuto durante lo svolgimento delle operazioni peritali bensì si è deciso di partire dagli immobili presenti nello stabile di Via Popilia a Cosenza per poi proseguire all'unico immobile presente nel territorio di Rende (CS) alla località Malvitani.

Quesito n.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 riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva som -----mente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

La documentazione di tutti gli immobili pignorati ricadenti all'interno dello stabile sito nel comune di Cosenza alla via Popilia n. 151 e siti nel comune di Rende (CS) alla località Malvitani risulta essere completa ai sensi dell'art. 567 2° comma cod. proc. civ.

In virtù di ciò non è stato necessario segnalare né al giudice né al creditore pignorante alcunché.

Quesito n.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);

A norma dell'art. 173 – bis Disp. Att. c.p.c. sono di seguito precisate formalità, vincoli od oneri, quali iscrizioni, trascrizioni, ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento e fondo patrimoniale.

Dall'ispezione effettuata sulla ditta --- ----- -----di ----- presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Cosenza in data 08/09/2015, che si allega alla presente relazione sotto la lettera A8, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli contro l'esecutato:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2010 – Registro Particolare 15719 Registro Generale 22456. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5226 del 29/06/2010. DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE. Immobili siti in COSENZA (CS). Nota disponibile in formato elettronico.

Dall'ispezione ordinaria risulta che tale Domanda Giudiziale è stata richiesta dall'Avv. Adolfo Valente (indirizzo Via Nicola Serra, 24 – Cosenza) e riguarda i seguenti immobili:

- Immobile n.1. Comune D086 – Cosenza (CS). Catasto Terreni. Foglio 9 Particella 425. Natura T – Terreno.
- Immobile n.2. Comune D086 – Cosenza (CS). Catasto Terreni. Foglio 9 Particella 426. Natura R – Fabbricato Rurale.
- Immobile n.3. Comune D086 – Cosenza (CS). Catasto Terreni. Foglio 9 Particella 421. Natura T – Terreno.

I soggetti interessati sono:

A favore:

- Soggetto n.1. Denominazione o ragione sociale FALLIMENTO MULTICOM GESTIONI SRL. Sede Castrolibero (CS). Codice Fiscale 02263170785. Relativamente all'unità negoziale n.1

Contro:

- Soggetto n.1. Denominazione o ragione sociale SI.TE. ----- SRL. Sede Cosenza (CS). Codice Fiscale 01939010789. Relativamente all'unità negoziale n.1

- Soggetto n.2. Denominazione o ragione sociale --- ----- SAS DI ----- --
---- E C. Sede Acri (CS). Codice Fiscale 02781480781 Relativamente all'unità
negoziale n.1

I terreni presenti al Foglio 9 Particelle 425 e 421 più il fabbricato rurale presente al Foglio 9 Particella 426 costituivano in parte gli immobili su cui successivamente è stato edificato lo stabile in cui ricadono appartamenti, box e cantinole oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2013 – Registro Particolare 21737 Registro Generale 29368. Pubblico ufficiale TRIBUNALE. Repertorio 2118/2013 del 22/10/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Cosenza (CS), Rende (CS).

Dall'ispezione ordinaria risulta che tale Domanda Giudiziale è stata richiesta dalla SI.GE.I S.R.L. (indirizzo via ----- Verdi – 87036 Rende (CS)) e riguarda 14 immobili, di cui 13 ricadenti al Foglio 9 Particella 1232 (sub 4, 5, 6, 20, 25, 26, 27, 31, 33, 34, 36, 42, 46) e 1 ricadente al Foglio 57 Particella 353.

Tutti i 14 immobili sopra citati sono oggetto di valutazione da parte del sottoscritto in questa perizia.

Quanto precedentemente esposto viene riportato integralmente nell'allegato contrassegnato con la lettera A8.

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

In seguito alla documentazione acquisita presso il comune di Cosenza in data 20/11/2015 e 27/11/2015 e presso il comune di Rende (CS) in data 27/11/2015 (ottenuta dopo richieste ufficiali effettuate rispettivamente in data 10/11/2015 e in data 20/11/2015) e presso gli uffici catastali in data 08/09/2015, negli allegati A9 e A22 sono riportate tutte le mappe censuarie degli immobili oggetto di pignoramento e i certificati di destinazione

urbanistica dei terreni ricadenti sia nel comune di Cosenza (allegato A9) che di Rende, Contrada Malvitani (allegato A22).

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

A) Immobili presenti nello stabile sito alla Via Popilia (angolo Via Scopelliti) ricadente nel Comune di Cosenza al Foglio 9, Particella 1232

Lo stabile in cui ricadono 13 dei 14 immobili oggetto di pignoramento è ubicato nel territorio del Comune di Cosenza alla Via Popilia n. 151.

È stato realizzato dalla ditta --- ----- di ----- & C. (partita iva 02781480781, con sede legale in Acri (CS) alla via C. Colombo, n°77 e sede operativa in Cosenza alla via G. Tommasi).

E' stato autorizzato dal Comune di Cosenza con Permesso di Attività Edilizia n°25 del 15 marzo 2006 e successiva D.I.A. n° 57/2010 (variante).

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è distinto al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°9, Particella 1232.

Nell'allegato A23 vengono riportati i documenti più importanti, rilasciati al sottoscritto CTU da parte del comune di Cosenza in data 20/11/2015 e in data 27/11/2015 in seguito a

formale richiesta di accesso agli atti effettuata in data 10/11/2015, allo scopo di descrivere nella maniera più dettagliata possibile lo stabile in cui ricadono 13 dei 14 immobili oggetto di pignoramento.

I documenti presenti nell'allegato A23 vengono di seguito sintetizzati:

- Richiesta permesso provvisorio per recinzione lotti in Cosenza (Foglio 9, particelle n. 425, 426, 494 e quota pari ad 1/7 particella 421) a nome di -----
- (amministratore e legale rappresentante della SI.TE. ----- s.r.l.)
effettuato in data 07/02/2005;
- Richiesta permesso di Costruire a nome di ----- (amministratore e
legale rappresentante della SI.TE. ----- s.r.l.) del 03/03/2005;
- Parere favorevole espresso dal Tecnico Istruttore del comune di Cosenza Geom.
Di Puppo ----- relativo alla pratica edilizia n° 136/2005, rilasciato in
data 04/07/2005;
- Permesso di attività Edilizia n° 25 del 15/03/2006 rilasciato dal comune di
Cosenza;
- Relazione tecnica, illustrativa e dei materiali a firma dei progettisti Arch. -----
-----e Arch. ----- depositata in data 04/05/2005 (Prot. n. 802);
- Parere di Conformità Antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili
del Fuoco in data 30/11/2005;
- Dichiarazione Impianti Elettrici a firma dei tecnici Arch. -----e Ing. --
----- rilasciata in data 25/10/2005;
- Richiesta di Voltura Permesso di Attività Edilizia a nome di ----- (legale
rappresentante della --- ----- s.r.l.) effettuata in data 04/05/2007;
- Voltura approvata dal comune di Cosenza in data 14/05/2007;
- DIA: Variante per il completamento dei lavori autorizzati con permesso di
attività edilizia n° 25 del 15/03/2006 a firma di ----- (legale
rappresentante della --- ----- s.r.l.) effettuata in data 22/12/2009;
- Attestazione di deposito Dichiarazione Inizio Attività ritirata in data
22/02/2010;

- DIA: Cambio di destinazione d'uso di due unità immobiliari (da uso residenziale a direzionale e viceversa) a firma di ----- effettuata in data 14/02/2011.

A questo punto è possibile passare alla descrizione dello stabile in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento.

L'edificio è costituito da 8 piani fuori terra ed un piano entro terra, tutti raggiungibili dall'unico vano scala-ascensore presente, identificato col sub 3 (proprietà condominiale comune). La figura 1 mostra la vista dello stabile dall'alto.



Figura 1 - Vista dall'alto dello stabile

Il piano entro terra è destinato all'uso di box-garages. Tale piano è costituito dalla corsia di manovra condominiale (sub 43), dai box garages privati (sub 23-24-25-26-28-29-30-31-32-33-35-37-38-39-41-42), dai locali deposito – cantinole privati (sub 11-16-19-20-21-27-34, di cui i primi cinque di pertinenza dei relativi appartamenti), dal locale autoclave condominiale (sub 36), dal vano scala ascensore condominiale con i relativi anditi, compreso la scala antincendio metallica che sbuca all'esterno e del ripostiglio sottoscala (sub 3). Si fa presente, inoltre, che i sub 22 e 40 sono stati soppressi per esigenze condominiali sopravvenute dopo l'accatastamento.

Il piano terra, a parte l'androne del portone d'ingresso con il relativo vano ascensore che arriva fino all'ultimo livello abitabile, è destinato all'uso commerciale, con due unità immobiliari private (sub 4 – 5). Tali unità immobiliari, come vedremo in seguito, in realtà non sono separate ma costituiscono un'unica grande unità immobiliare. Sempre a piano

terra insiste il cortile condominiale (sub 1 – 2), costituito dal marciapiede intorno al fabbricato, dai parcheggi a raso di uso pubblico, dalla rampa privata di ingresso/uscita del piano interrato e dalla viabilità interna di uso pubblico.

Il primo piano è destinato all'uso residenziale, con due unità immobiliari private (sub 6 – 7). Anche queste unità immobiliari, come vedremo in seguito, in realtà non sono separate ma comunicanti e costituiscono un'unica grande unità immobiliare.

Il piano secondo è destinato all'uso residenziale, con tre unità immobiliari private (sub 8 – 9 – 10).

Il piano terzo è destinato all'uso residenziale, con tre unità immobiliari private (sub 11 – 12 – 13).

Il piano quarto è destinato all'uso residenziale, con due unità immobiliari private (sub 14 – 15).

Il piano quinto è destinato all'uso residenziale, con tre unità immobiliari private (sub 16 – 17 – 18).

Il piano sesto è destinato all'uso residenziale, con due unità immobiliari private (sub 19 – 20).

Il piano settimo è destinato all'uso residenziale, con una unità immobiliare privata (sub 21).

La figura 2 mostra la vista lato est (immagine di sinistra) e la vista lato ovest (immagine di destra) dello stabile sito in Via Popilia (angolo via Scopelliti) in cui ricadono alcuni immobili oggetto di pignoramento.



Figura 2 - Vista Est e vista Ovest dello stabile

A livello strutturale, lo stabile è costituito da un corpo di fabbrica con struttura portante a pilastri e travi in calcestruzzo cementizio armato di altezza e forma variabile.

La struttura di fondazione è del tipo a platea ed è dotata di vespaio in pietrame a secco.

I solai intermedi sono a struttura in travature metalliche prefabbricate di tipo “predalles” con alleggerimento in polistirolo e rete elettrosaldata con soletta di calcestruzzo cementizio gettato in opera; tutti i solai, di spessore di 36 cm possiedono uno strato di materiale isolante di spessore di cm 4 per una migliore coibentazione termo-acustica.

La muratura di tompagno è costituita da due pareti parallele in laterizio (cm 13 del tipo “alveolater” e cm 8) con intercapedine e pannello isolante da cm 4, dello spessore complessivo di cm 40.

I divisori interni sono costituiti da mattoni forati in laterizio di cm 8.

L’intonaco, sia esterno che interno è del tipo civile premiscelato a base di cemento.

I prospetti esterni sono tinteggiati con pittura al quarzo di colore giallo chiaro mentre una zona dello stabile (quella del volume centrale e del piano commerciale) è stata rivestita con blocchi da intonaco a base di argilla espansa, del tipo “lecablocco”.

La pavimentazione all'esterno sotto il portico e sui marciapiedi interni è di tipo gres porcellanato, mentre negli androni dei portoni e nei vani delle scale è presente pavimentazione in granito. Infine soglie e davanzali sono in pietra serena, senza imbotti.

Sul prospetto Ovest del fabbricato sono presenti delle pensiline in acciaio che coprono le superfici dei balconi (presumibilmente allo scopo di ripararlo maggiormente dalle intemperie).

Canali di gronda, tubi pluviali e scossaline risultano essere in lamiera zincata e preverniciata.

Il manto di copertura è in lamiera coibentata, retta da una struttura portante metallica.

L'impianto idrico è in tubazioni di plastica pesante, con acqua proveniente da acquedotto comunale. Inoltre è presente adeguata autoclave posta al piano interrato in un apposito vano.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia conforme alla normativa vigente. Si fa presente che nell'allegato A23 è presente una dichiarazione a firma dei tecnici Arch. ----- e Ing. ----- che afferma la non obbligatorietà del progetto degli impianti elettrici ai sensi della Legge 46/90 poiché si verificano condizioni tali da non renderlo dovuto.

L'impianto fognante e quello di smaltimento delle acque bianche sono in tubazione di plastica pesante e convogliano nelle relative condotte comunali (tali condotte si trovano entrambe su via Popilia).

L'impianto di riscaldamento è realizzato mediante tubazioni in rame collegate ad una caldaia, posta all'esterno, presente in ogni appartamento, che serve radiatori in alluminio e che è alimentata dal gas metano. Ogni colonna di caldaia è dotata di canna fu ----- che fuoriesce al di sopra della copertura.

Esternamente allo stabile oltre ad essere presente il portico sono presenti parcheggi per i magazzini commerciali (situati lungo via Popilia) e verde pubblico piantumato. Sono visibili aiuole, prati, siepi e alberi di diversa natura.

Come è possibile osservare dalle fotografie sopra riportate il palazzo esternamente si trova in ottime condizioni di mantenimento e non presenta alcun tipo di vetustità.

A questo punto si procede alla descrizione dei singoli immobili ricadenti all'interno dello stabile che sono stati oggetto di pignoramento e di cui è stato effettuato, da parte del sottoscritto CTU, il rilievo foto-planimetrico.

❖ **IMMOBILI RICADENTI AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 4 e SUB 5**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadenti al Foglio 9, Particella 1232 sub 4 e sub 5 sono situati al piano terra dello stabile, numero civico 151.

I dati catastali attuali relativi ai due sub sono i seguenti:

- SUB 4: Zona Censuaria 2; Categoria C/1; Classe 7; Consistenza 165 m²; Rendita 4.039,21 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- ----- E C. con sede in Cosenza.
- SUB 5: Zona Censuaria 2; Categoria C/1; Classe 7; Consistenza 147 m²; Rendita 3.598,57 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 4 e del sub 5 sono riportate integralmente all'allegato A11.

In seguito ad accesso effettuato dal sottoscritto è emerso che l'unità immobiliare è unica e non, come riportato dalle planimetrie catastali, suddivisa in due unità distinte (sub 4 e sub 5). Ricade al Piano Terra dello stabile ed è adibito a locale commerciale.

Allo stato attuale l'immobile non è rifinito ma è rustico, per cui risulta essere sprovvisto di pavimentazione, finestre ed arredi. È prevalentemente utilizzato come deposito di attrezzatura da cantiere.

Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti sia nel sub 4 che nel sub 5 ma non sono mai stati messi in funzione, mentre per quanto riguarda l'impianto termico c'è la predisposizione ma risulta essere sprovvisto di caldaia e radiatori.

La superficie calpestabile dell'intero locale commerciale è pari a mq 165 per il sub 4 e mq 147 per il sub 5 per un totale di mq 312.

Il sub 4 è provvisto di n 8 saracinesche che sfociano all'esterno (di cui n 6 hanno affaccio sul portico comune e n. 2 sul lato nord - ovest) e n. 2 finestrelle, dotate di sbarre anti-intrusione, che si affacciano sul lato nord del fabbricato.

Il sub 5 è provvisto di n 7 saracinesche che sfociano all'esterno (di cui n. 4 hanno affaccio sul portico comune, n. 1 sul lato est e n. 2 sul lato nord - est) e n. 3 finestrelle, dotate di sbarre anti-intrusione, che si affacciano sul lato nord - est del fabbricato. Delle 3 finestrelle 1 risulta essere non presente nella planimetria catastale.

Il sub 4 confina a Nord con la rampa di accesso ai parcheggi liberi condominiali del piano terra dello stabile, a Sud in parte con il portico comune e in parte con il sub 5, ad Ovest con il sub 3, ad Est con il portico comune.

Il sub 5 confina a Nord con il cortile interno dello stabile dedicato alla sosta libera dei veicoli posto a piano terra, a Sud con il portico comune, ad Ovest con il sub 1, ad Est con il sub 4.

L'immobile, in base alla documentazione in possesso del sottoscritto, risulta essere privo di pertinenze.

Nell'allegato A26 si riporta dettagliata documentazione fotografica e piante (in scala 1:200) relativi ai sub 4 e 5. Negli elaborati planimetrici, in particolare, è stato effettuato un confronto tra quanto riportato nei disegni di progetto e regolarmente accatastrati e ciò che è stato osservato dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo.

❖ IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 6

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 6 è presente al piano primo dello stabile, numero civico 151.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 6: Zona Censuaria 2; Categoria A/2; Classe 2; Consistenza 10 vani; Rendita 1.316,97 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 6 sono riportate integralmente all'allegato A12.

In seguito ad accesso effettuato dal sottoscritto è emerso che l'unità immobiliare è frutto della fusione di due appartamenti adiacenti. Infatti su un unico pianerottolo posto al piano primo sono presenti due portoni d'ingresso che danno accesso entrambi al medesimo appartamento. Sullo stesso pianerottolo, inoltre, è presente una terza porta d'ingresso che apre su un altro appartamento (sub 7 non soggetto ad esproprio).

Internamente l'immobile è costituito da 2 cucine, 4 bagni (tutti dotati di finestra), 4 camere da letto, 1 salotto, 1 soggiorno, due piccoli corridoi di comunicazione e 4 balconi (di cui uno di grandi dimensioni).

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento risulta essere pari a mq 277.94 m²

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in cotto in tutti gli ambienti ad eccezione della zona notte in cui è presente parquet. Nei bagni sia la pavimentazione che i rivestimenti verticali sono in gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono avvolgibili in plastica isolate termicamente azionate elettricamente.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni regolati da caldaia autonoma perfettamente funzionante più, in alcune stanze, da condizionatori inverter caldo/freddo.

L'appartamento, come tutto lo stabile, è servito dalla rete a metano che viene utilizzato sia per il funzionamento della caldaia e dell'acqua calda e sia per i fornelli della cucina.

Le pareti interne sono tinteggiate e versano in buone condizioni.

I balconi sono pavimentati con cotto per esterni e la ringhiera è costituita, in parte, da laterizio intonacato sormontato da corrimano in pietra e in parte da elementi in plexiglass di colore marrone chiaro sormontati da corrimano in plastica rinforzata.

L'interno non mostra né lesioni (dovute ad assestamenti della struttura) né tracce di umidità e/o condensa in nessun ambiente dell'appartamento (compreso bagni e cucina).

Il sub 6 confina a Nord con l'esterno (affaccio su via Scopelliti), a Sud in parte con l'esterno e in parte con il sub 7, ad Est con l'esterno (affaccio su via Popilia) e ad Ovest in parte con l'esterno (cortile interno), in parte con il vano scale e in parte con il sub 7.

L'immobile, dalla documentazione in possesso del sottoscritto, risulta essere privo di pertinenze.

Nell'allegato A27 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) relativamente al sub 6. Negli elaborati planimetrici, in particolare, è stato effettuato un confronto tra quanto riportato nei disegni di progetto e regolarmente accatastati e ciò che è stato osservato dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo. Nella

documentazione fotografica vengono, inoltre, messi in evidenza anche le tipologie di materiali utilizzati nei vari ambienti dell'immobile.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 46**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 46 è situato al piano terzo dello stabile, numero civico 151.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 46: Zona Censuaria 2; Categoria A/10; Classe 1; Consistenza 5,5 vani; Rendita 1.406,05 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 46 sono riportate integralmente all'allegato A13.

In seguito ad accesso effettuato dal sottoscritto è emerso che l'unità immobiliare è dotata di un'unica porta d'ingresso posta su un pianerottolo in cui ricadono tre appartamenti (sub 44 e sub 13 non soggetti a pignoramento).

Allo stato attuale versa in ottime condizioni ed è costituito da un grande ingresso-soggiorno, da n. 3 stanze, da n. 2 bagni (entrambi dotati di finestra) e un piccolo corridoio. Sono presenti anche due balconi.

La superficie complessiva dell'immobile è pari a 110.51 m².

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in cotto in tutti gli ambienti, mentre nei bagni le piastrelle sono in gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono avvolgibili in plastica isolate termicamente azionati elettricamente.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni regolati da caldaia autonoma.

L'appartamento, come tutto lo stabile, è servito dalla rete a metano che viene utilizzato sia per il funzionamento della caldaia e dell'acqua calda e sia per i fornelli della cucina.

Le pareti interne sono tinteggiate e versano in buone condizioni. Le pareti verticali dei due bagni e della cucina risultano essere parzialmente rivestiti con piastrelle in ceramica.

I balconi sono pavimentati con cotto per esterni e la ringhiera è costituita, in parte, da laterizio intonacato sormontato da corrimano in pietra e in parte da elementi in plexiglass di colore marrone chiaro sormontati da corrimano in plastica rinforzata.

L'interno non mostra né lesioni (dovute ad assestamenti della struttura) né tracce di umidità e/o condensa in nessun ambiente dell'appartamento (compreso i due bagni).

Il sub 46 confina a Nord in parte con il vano scala e in parte con il sub 44, a Sud con l'esterno, ad Est con l'esterno (affaccio su via Popilia), ad Ovest in parte con il vano scala e in parte con il sub 13.

L'immobile, dalla documentazione in possesso del sottoscritto, risulta essere dotato di una pertinenza posta al piano interrato (trattasi di cantinola).

Nell'allegato A28 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) relativamente al sub 46. Negli elaborati planimetrici, in particolare, è stato effettuato un confronto tra quanto riportato nei disegni di progetto e regolarmente accatastati e ciò che è stato osservato dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo. Nella documentazione fotografica vengono, inoltre, messi in evidenza anche le tipologie di materiali utilizzati nei vari ambienti dell'immobile.

❖ **PERTINENZA (CANTINOLA) DELL'IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9
PARTICELLA 1232 SUB 46**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 46 è dotato di una pertinenza ubicata al piano interrato dello stesso stabile.

Tale pertinenza è una **CANTINOLA**.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 della pertinenza del sub 20 sono riportate integralmente all'allegato A13.

La pertinenza è stato visionata in seguito a sopralluogo avvenuto in data....

La cantinola è dotata di unica porta d'accesso dalle dimensioni di 0,80 m di larghezza e 2,10 m di altezza costituita interamente di alluminio. Tale porta d'accesso presenta inoltre una serie di feritoie necessarie al ricircolo d'aria ed è dotata di una maniglia con serratura. Non sono presenti finestre di alcun tipo. La sua conformazione è irregolare.

Si giunge alla cantinola dopo aver attraversato un piccolo corridoio il cui ingresso è situato ai piedi della scala interna dello stabile e dell'ascensore (piano interrato). Tale

corridoio consente l'accesso a 5 cantinole (contrassegnate con i sub 34, 20, 46, 44 e 16) e ad un cavedio che sfocia (mediante una scala metallica) all'esterno contrassegnato con il sub 22.

L'accesso al corridoio è delimitato da una porta con grate in acciaio chiusa da lucchetto esterno.

Internamente la cantinola ha una altezza pari a 2,50 m e una superficie commerciale pari a circa 9.11 m².

Risulta essere priva di qualsiasi arredo e al suo interno presenta soltanto un lavandino/lavatoio collegato direttamente ad una fontana di servizio dotata di rubinetto. E' presente un interruttore della luce ma l'impianto elettrico non è attivo. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

La pavimentazione della cantinola è di tipo industriale in cls liscio. Al di sotto di tale pavimentazione si suppone sia stato posato materiale arido adeguatamente costipato.

Interamente la cantinola è costituita da cemento armato a vista e le divisorie interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo con spessore 8 cm REI 60 tipo faccia a vista.

Confina a Nord in parte con il sub 20 e in parte con il sub 22 (corridoio di accesso interno), a Sud con il sub 22 (corridoio di accesso interno), a Ovest con il sub 22 (corridoio di accesso interno), ad Est con il cavedio.

Nel complesso appare in buone condizioni anche se non sembra essere stata mai usata.

Nell'allegato A28 viene riportata dettagliata documentazione fotografica relativa alla pertinenza del sub 46 e del corridoio di accesso.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 20**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 20 è situato al piano sesto dello stabile, numero civico 151.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 20: Zona Censuaria 2; Categoria A/10; Classe 1; Consistenza 3 vani; Rendita 766,94 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 20 sono riportate integralmente all'allegato A14.

In seguito ad accesso effettuato dal sottoscritto è emerso che l'unità immobiliare è dotata di un'unica porta d'ingresso posta su un pianerottolo in cui ricadono soltanto due appartamenti (il secondo appartamento è il sub 47 non soggetto a pignoramento).

Allo stato attuale versa in buone condizioni ed è costituito da due stanze (di cui una di grandi dimensioni in cui è presente anche l'ingresso dell'appartamento e l'altra di dimensioni più piccole in cui sono presenti due lettini), due bagni (di cui uno più grande dotato di finestra e uno più piccolo senza finestra ma dotato di aeratore), un piccolo disimpegno e un grande balcone ad angolo (in cui la presenza di un pilastro ne limita la superficie calpestabile).

La superficie complessiva dell'immobile è pari a 64.69 m².

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in cotto in tutti gli ambienti, mentre nei bagni le piastrelle sono in gres porcellanato. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono avvolgibili in plastica isolate termicamente azionati elettricamente.

Le pareti interne sono tinteggiate e versano in buone condizioni. Le pareti dei due bagni risultano essere parzialmente rivestiti con piastrelle in ceramica.

I balconi sono pavimentati con cotto per esterni e la ringhiera è costituita esclusivamente da laterizio intonacato sormontato da corrimano in pietra.

E' necessario osservare come in questo appartamento sia presente un lesione (dovuta probabilmente a fenomeni di assestamento strutturale) in corrispondenza della parete esterna posta tra il bagno dotato di finestra e il piccolo disimpegno. Non sono, invece, presenti tracce di umidità e/o condensa in nessun ambiente dell'appartamento (compreso i due bagni).

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni regolati da caldaia autonoma.

L'appartamento, come tutto lo stabile, è servito dalla rete a metano che viene utilizzato sia per il funzionamento della caldaia e dell'acqua calda e sia per i fornelli della cucina.

Il sub 20 confina a Nord in parte con il sub 19 e in parte con il vano scala, a Sud con l'esterno, ad Est con l'esterno (affaccio su via Popilia), ad Ovest in parte con l'esterno e in parte con il vano scale.

L'immobile, dalla documentazione in possesso del sottoscritto, risulta avere una pertinenza. Trattasi di una piccola cantinola posta al piano interrato. La descrizione di tale pertinenza verrà effettuata successivamente.

Nell'allegato A29 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) relativamente al sub 20. Negli elaborati planimetrici, in particolare, è stato effettuato un confronto tra quanto riportato nei disegni di progetto e regolarmente accatastati e ciò che è stato osservato dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo. Nella documentazione fotografica vengono, inoltre, messi in evidenza anche le tipologie di materiali utilizzati nei vari ambienti dell'immobile.

❖ **PERTINENZA (CANTINOLA) DELL'IMMOBILIERICADENTE AL FOGLIO 9
PARTICELLA 1232 SUB 20**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 46 è dotato di una pertinenza ubicata al piano interrato dello stesso stabile.

Tale pertinenza è una **CANTINOLA**.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 della pertinenza del sub 20 sono riportate integralmente all'allegato A14.

La cantinola è dotata di unica porta d'accesso dalle dimensioni di 0,80 m di larghezza e 2,10 m di altezza costituita interamente di alluminio. Presenta inoltre una serie di feritoie necessarie al ricircolo d'aria ed è dotata di una maniglia con serratura. Non sono presenti finestre o pertugi di nessun tipo. La sua conformazione è quasi regolare, assumendo la forma di un rettangolo allungato alla estremità sud-est.

Si giunge alla cantinola dopo aver attraversato un piccolo corridoio il cui ingresso è situato ai piedi della scala interna dello stabile e dell'ascensore (piano interrato). Tale corridoio consente l'accesso a 5 cantinole (contrassegnate con i sub 34, 20, 46, 44 e 16) e ad un cavedio che sfocia (mediante una scala metallica) all'esterno contrassegnato con il sub 22.

L'accesso al corridoio è delimitato da una porta con grate in acciaio chiusa da lucchetto esterno.

Internamente la cantinola ha una altezza pari a 2,50 m e una superficie calpestabile pari a circa 11.62 m².

Risulta essere priva di qualsiasi arredo e al suo interno presenta soltanto un lavandino/lavatoio collegato direttamente ad una fontana di servizio dotata di rubinetto. E' presente un interruttore della luce ma l'impianto elettrico non è attivo. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

La pavimentazione della cantinola è di tipo industriale in cls lisciato. Al di sotto di tale pavimentazione si suppone sia stato posato materiale arido adeguatamente costipato.

Interamente la cantinola è costituito da cemento armato a vista e le divisorie interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo con spessore 8 cm REI 60 tipo faccia a vista.

Confina a Nord con il sub 27, a Sud con il sub 19, a Ovest con il corridoi interno, ad Est con il muro perimetrale dello stabile.

Nel complesso appare in buone condizioni anche se non sembra essere stata mai usata.

Nell'allegato A29 viene riportata dettagliata documentazione fotografica relativa alla pertinenza del sub 20 e al corridoio di accesso presente al piano interrato.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 25**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 25 è **un locale destinato a BOX auto** posto al piano interrato dello stabile.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 25: Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 23 m²; Rendita 117,60 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 25 sono riportate integralmente all'allegato A15.

In seguito ad accesso effettuato dal sottoscritto è emerso che si giunge ai box auto posti al piano interrato tramite una rampa esterna carrabile. Tale rampa è stata realizzata in binder bituminoso (asfalto) e termina in corrispondenza di un cancello automatico di acciaio, dotato, al suo interno di un piccolo portoncino pedonale (apribile esternamente tramite serratura e internamente tramite maniglione antipanico).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di un'unica porta d'accesso, basculante, posta al piano seminterrato dalle dimensioni di 2,50 m di larghezza e 2,10 m di

altezza. La porta basculante è di tipo metallico, verniciata a caldo e predisposta per la motorizzazione. Al suo interno non sono presenti né finestre né aperture di alcun tipo.

La configurazione del box è regolare di forma quasi quadrata e consente il parcheggio di una sola autovettura.

La pavimentazione del box è di tipo industriale in cls liscio al quarzo con interposta rete metallica e con pendenza verso l'esterno dell'1%. Al di sotto di tale pavimentazione si suppone sia stato posato materiale arido adeguatamente costipato.

Interamente il box è costituito da cemento armato a vista e le divisorie interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo con spessore 8 cm REI 60 tipo faccia a vista.

L'estradosso di copertura del box è adibito in parte a verde ed in parte ad area di manovra.

Si fa notare come all'interno di questo box sia presente un piccolo lavandino/lavatoio corredato da rubinetto.

L'impianto elettrico all'interno del box risulta essere presente ma non attivo. L'impianto idrico risulta essere presente ma non attivo. L'impianto di riscaldamento risulta essere assente.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 25.15 m².

L'immobile confina a Nord con il sub 22, a Sud con il sub 26, a Ovest con il sub 43 e ad Est con il sub 24.

Nel complesso appare in buone condizioni anche se non sembra essere stata mai stato usato.

Nell'allegato A30 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) effettuata dal sottoscritto CTU relativamente al sub 25.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 26**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 26 è **un locale destinato a BOX auto** posto al piano interrato dello stabile sito nel Comune di Cosenza, alla via Popilia (angolo via Scopelliti) numero civico 151.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 26: Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 46 m²; Rendita 235,19 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 26 sono riportate integralmente all'allegato A16.

In seguito ad accesso effettuato dal sottoscritto è emerso che si giunge ai box auto posti al piano interrato tramite una rampa esterna carrabile. Tale rampa è stata realizzata in binder bituminoso (asfalto) e termina in corrispondenza di un cancello automatico di acciaio, dotato, al suo interno di un piccolo portoncino pedonale (apribile esternamente tramite serratura e internamente tramite maniglione antipanico).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di un'unica porta d'accesso, basculante, posta al piano seminterrato dalle dimensioni di 2,50 m di larghezza e 2,10 m di altezza. La porta basculante è di tipo metallico, verniciata a caldo e predisposta per la motorizzazione. Al suo interno non sono presenti né finestre né aperture di alcun tipo.

L'aspetto del box è irregolare (allungata) perché presenta nel suo sviluppo anteriore una forma quadrata e in quello posteriore una forma rettangolare (in cui il lato lungo è predominante su quello corto). Tale conformazione permette il parcheggio di due autovetture poste l'una dietro l'altra.

La pavimentazione del box è di tipo industriale in cls liscio al quarzo con interposta rete metallica e con pendenza verso l'esterno dell'1%. Al di sotto di tale pavimentazione si suppone sia stato posato materiale arido adeguatamente costipato.

Interamente il box è costituito da cemento armato a vista e le divisorie interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo con spessore 8 cm REI 60 tipo faccia a vista.

L'estradosso di copertura del box è adibito in parte a verde ed in parte ad area di manovra.

Si fa notare come all'interno di questo box sia presente un piccolo lavandino/lavatoio corredato da rubinetto.

L'impianto elettrico all'interno del box risulta essere presente ma non attivo. L'impianto idrico risulta essere presente ma non attivo. L'impianto di riscaldamento risulta essere assente.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 48.50 m².

L'immobile confina a Nord con il sub 25, a Sud con il sub 27, a Ovest con il sub 43 e ad Est con il muro perimetrale dello stabile.

In seguito a sopralluogo è emerso che l'immobile è occupato (verrà specificato successivamente, in altro quesito, a quale titolo). Pertanto è arredato con delle scaffalature poste a tutt'altezza sia sul lato Nord che sul lato Sud. Inoltre è presente anche un banco da bricolage con annesse una serie di attrezzature metalliche.

Nel complesso l'immobile risulta essere in discrete condizioni.

Nell'allegato A31 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) effettuata dal sottoscritto CTU relativamente al sub 26.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 27**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 27 è **un locale destinato a CANTINOLA** posto al piano interrato dello stabile.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 27: Zona Censuaria 2; Categoria C/2; Classe 3; Consistenza 79 m²; Rendita 338,64 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 27 sono riportate integralmente all'allegato A17.

La cantinola è dotata di unica porta d'accesso dalle dimensioni di 0,80 m di larghezza e 2,10 m di altezza costituita interamente di alluminio. Presenta inoltre una serie di feritoie necessarie al ricircolo d'aria ed è dotata di una maniglia con serratura. Sono presenti, inoltre, due finestre dalle dimensioni di circa 1,5 m di lunghezza e 0,5 m di larghezza poste ad una altezza da terra pari a circa 2,00 m. Tali finestre sono dotate di sbarre anti-intrusione perché sfociano in un cavedio che si sviluppa lungo tutto il perimetro esterno dello stabile e che sfocia all'esterno tramite una scala metallica.

La cantinola è di grandi dimensioni e la sua conformazione è di tipo triangolare.

Si giunge alla cantinola dopo aver attraversato un piccolo corridoio il cui ingresso è situato ai piedi della scala interna dello stabile e dell'ascensore (piano interrato). L'accesso a tale corridoio è delimitato da una porta con grate in acciaio chiusa da lucchetto esterno.

Internamente la cantinola ha una altezza pari a 2,50 m e una superficie commerciale pari a 85.47m².

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile è occupato (verrà specificato successivamente, in altro quesito, a quale titolo). Pertanto al suo interno sono presenti moltissimi oggetti tra cui legna da ardere, bottiglie per la conserva, vecchi mobili ecc.

Internamente è presente anche un lavandino/lavatoio collegato direttamente ad una fontana di servizio dotata di rubinetto.

E' presente l'interruttore della luce e l'impianto elettrico risulta essere attivo e funzionante (sono presenti due punti luce). Non è presente l'impianto di riscaldamento.

La pavimentazione della cantinola è di tipo industriale in cls liscio. Al di sotto di tale pavimentazione si suppone sia stato posato materiale arido adeguatamente costipato.

Interamente la cantinola è costituita da cemento armato a vista e le pareti divisorie interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo con spessore 8 cm REI 60 tipo faccia a vista.

Confina a Nord con il sub 26, a Sud con il sub 21, a Ovest con il sub 43, ad Est con il muro perimetrale dello stabile.

Nel complesso appare in buone condizioni nonostante sia attualmente utilizzata e ingombra di oggetti.

Nell'allegato A32 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) effettuata dal sottoscritto CTU relativamente al sub 27.

❖ IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 31

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 31 è **un locale destinato a BOX auto** posto al piano interrato dello stabile.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 31: Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 28 m²; Rendita 143,16 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 31 sono riportate integralmente all'allegato A17 bis.

In seguito ad accesso effettuato dal sottoscritto è emerso che la rampa esterna di accesso ai box è stata realizzata in binder bituminoso (asfalto) e termina in corrispondenza di un cancello automatico di acciaio, dotato, al suo interno di un piccolo portoncino pedonale (apribile esternamente tramite serratura e internamente tramite maniglione antipánico).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di un'unica porta d'accesso, basculante, posta al piano seminterrato dalle dimensioni di 2,50 m di larghezza e 2,10 m di altezza. La porta basculante è di tipo metallico, verniciata a caldo e predisposta per la motorizzazione. Al suo interno non sono presenti né finestre né aperture di alcun tipo.

L'aspetto del box è regolare e di forma rettangolare. Tale conformazione consente il parcheggio di una sola autovettura.

La pavimentazione del box è di tipo industriale in cls lisciato al quarzo con interposta rete metallica e con pendenza verso l'esterno dell'1%. Al di sotto di tale pavimentazione si suppone sia stato posato materiale arido adeguatamente costipato.

Interamente il box è costituito da cemento armato a vista e le divisorie interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo con spessore 8 cm REI 60 tipo faccia a vista.

L'estradosso di copertura del box è adibito in parte a verde ed in parte ad area di manovra.

Si fa notare come all'interno di questo box sia presente un piccolo lavandino/lavatoio corredato da rubinetto.

L'impianto elettrico all'interno del box risulta essere presente ma non attivo. L'impianto idrico risulta essere presente ma non attivo. L'impianto di riscaldamento risulta essere assente.

L'immobile confina a Nord con il sub 30, a Sud con il sub 32, ad Ovest con il muro perimetrale esterno dello stabile, ad Est con il sub 43 (rampa di accesso ai box interrati).

In seguito a sopralluogo è emerso che l'immobile è occupato (verrà specificato successivamente, in altro quesito, a quale titolo). Pertanto al suo interno sono presenti degli oggetti ma non sono presenti scaffalature e/o altre strutture di arredo.

Nel complesso l'immobile risulta essere in buone condizioni.

Nell'allegato A33 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) effettuata dal sottoscritto CTU relativamente al sub 31.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 33**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 33 è **un locale destinato a BOX auto** posto al piano interrato dello stabile.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 33: Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 m²; Rendita 143,16 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 33 sono riportate integralmente all'allegato A18.

In seguito ad accesso effettuato dal sottoscritto è emerso che la rampa esterna di accesso ai box è stata realizzata in binder bituminoso (asfalto) e termina in corrispondenza di un cancello automatico di acciaio, dotato, al suo interno di un piccolo portoncino pedonale (apribile esternamente tramite serratura e internamente tramite maniglione antipanico).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di un'unica porta d'accesso, basculante, posta al piano seminterrato dalle dimensioni di 2,50 m di larghezza e 2,10 m di altezza. La porta basculante è di tipo metallico, verniciata a caldo e predisposta per la motorizzazione. Al suo interno non sono presenti né finestre né aperture di alcun tipo.

L'aspetto del box è regolare e di forma trapezoidale. Tale conformazione consente il parcheggio di una sola autovettura.

La pavimentazione del box è di tipo industriale in cls lisciato al quarzo con interposta rete metallica e con pendenza verso l'esterno dell'1%. Al di sotto di tale pavimentazione si suppone sia stato posato materiale arido adeguatamente costipato.

Interamente il box è costituito da cemento armato a vista e le divisorie interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo con spessore 8 cm REI 60 tipo faccia a vista.

L'estradosso di copertura del box è adibito in parte a verde ed in parte ad area di manovra.

Si fa notare come all'interno di questo box sia presente un piccolo lavandino/lavatoio corredato da rubinetto.

In corrispondenza della parete est del box è presente una piccola apertura che, partendo dal pavimento, raggiunge una altezza pari a cm 50 e una larghezza pari a cm 60

circa. Al di là di questa apertura si apre un piccolo spazio con altezza spiovente (probabilmente è un sottoscala) e superficie pari circa a mq 8.

L'impianto elettrico all'interno del box risulta essere presente ma non attivo. L'impianto idrico risulta essere presente ma non attivo. L'impianto di riscaldamento risulta essere assente.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 24.18 m².

L'immobile confina a Nord con il sub 43 (rampa di accesso), a Sud con il sub 3 (vano scala), ad Ovest con il sub 35, ad Est in parte con il sub 3 e in parte con il sub 43.

In seguito a sopralluogo è emerso che l'immobile è libero e risulta essere in buone condizioni.

Nell'allegato A34 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) effettuata dal sottoscritto CTU relativamente al sub 33.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 34**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 34 è **un locale destinato a CANTINOLA** posto al piano interrato dello stabile.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 34: Zona Censuaria 2; Categoria C/2; Classe 3; Consistenza 27 m²; Rendita 115,74 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 34 sono riportate integralmente all'allegato A19.

La cantinola è dotata di unica porta d'accesso dalle dimensioni di 0,80 m di larghezza e 2,10 m di altezza costituita interamente di alluminio. Presenta inoltre una serie di feritoie necessarie al ricircolo d'aria ed è dotata di una maniglia con serratura.

Non sono presenti finestre o aperture al di fuori della porta d'ingresso

La cantinola è di grandi dimensioni e la sua conformazione è di forma irregolare.

Si giunge all'immobile subito dopo aver attraversato un piccolo corridoio il cui ingresso è situato ai piedi della scala interna dello stabile e dell'ascensore (piano interrato). L'accesso a tale corridoio è delimitato da una porta con grate in acciaio chiusa da lucchetto esterno. La cantinola è la prima porta che si incontra posizionata sul lato destro

Internamente l'immobile ha una altezza pari a 2,50 m e una superficie commerciale dell'immobile è pari a 30.01 m².

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile è libero sia da oggetti che di arredi.

Internamente è presente anche un lavandino/lavatoio collegato direttamente ad una fontana di servizio dotata di rubinetto.

E' presente l'interruttore della luce ma l'impianto elettrico risulta essere non attivo. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

La pavimentazione della cantinola è di tipo industriale in cls liscio. Al di sotto di tale pavimentazione si suppone sia stato posato materiale arido adeguatamente costipato.

Interamente la cantinola è costituita da cemento armato a vista e le divisorie interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo con spessore 8 cm REI 60 tipo faccia a vista.

Confina a Nord in parte con il sub 22 e in parte con il sub 3 (vano scale), a Sud con il muro perimetrale dello stabile, a Ovest con il sub 37, ad Est con il sub 22.

Nel complesso appare in buone condizioni considerando anche il fatto che non è mai stato utilizzato (almeno fino alla data del sopralluogo).

Nell'allegato A35 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) effettuata dal sottoscritto CTU relativamente al sub 34.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 36**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 36 è **il LOCALE AUTOCLAVE** posto al piano interrato dello stabile.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 36: Zona Censuaria 2; Categoria C/2; Classe 3; Consistenza 12 m²; Rendita 51,44 Euro; Intestato --- ----- -DI ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 36 sono riportate integralmente all'allegato A20.

In seguito ad accesso effettuato dal sottoscritto è emerso che il locale caldaia è accessibile esclusivamente dalla rampa di accesso ai box ed è dotato di una porta di accesso in metallo con grate (sempre in metallo) a maglie strette (tali da consentire il passaggio di

un elevato quantitativo di aria ma non l'introduzione di oggetti e/o simili) dalle dimensioni di 1,50 m di larghezza e 2,50 m di altezza.

Il locale ha una altezza interna pari a 2,50 m.

All'interno del locale autoclave sono presenti numero 3 cisterne in pvc (di colore azzurro) di forma cilindrica dal diametro di circa 1,50 m e altezza pari a circa 2,10 metri e una cisterna in alluminio più piccola di forma cilindrica e con diametro pari a 1,00 m e 1,70 m circa di altezza.

Sono presenti inoltre tubazioni di collegamento (sia a terra che a quota soffitto) che mettono in comunicazione tra loro le varie cisterne e la pompa di sollevamento. L'aspetto del box è regolare e di forma trapezoidale. Tale conformazione consente il parcheggio di una sola autovettura.

La pavimentazione del locale caldaia (come quella dei box adiacenti) è di tipo industriale in cls lisciato al quarzo con interposta rete metallica e con pendenza verso l'esterno dell'1%. Al di sotto di tale pavimentazione si suppone sia stato posato materiale arido adeguatamente costipato.

Interamente il locale caldaia è costituito da cemento armato a vista e le divisorie interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo con spessore 8 cm REI 60 tipo faccia a vista.

Si fa notare come all'interno di questo locale non sia presente il piccolo lavandino/lavatoio corredato da rubinetto (presente invece in tutti gli altri box e cantinole).

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 15,24 m².

Il locale caldaia non presenta altre aperture verso l'esterno ad eccezione dell'unica porta d'ingresso.

L'impianto elettrico risulta essere presente e perfettamente funzionante. Ad esso, infatti, è direttamente collegata la pompa dell'autoclave. L'impianto di riscaldamento risulta essere assente.

L'immobile confina a Nord con il sub 35, a Sud con il sub 37, ad Est con il sub 3 e ad Ovest con il sub 43 (rampa di accesso ai box).

Nell'allegato A36 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) effettuata dal sottoscritto CTU relativamente al sub 36.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 42**

L'immobile oggetto di pignoramento ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 42 è **un locale destinato a BOX auto** posto al piano interrato dello stabile.

I dati catastali attuali relativi al sub sono i seguenti:

- SUB 42: Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 44 m²; Rendita 224,97 Euro; Intestato --- ----- -----DI ----- E C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 del sub 42 sono riportate integralmente all'allegato A 21.

In seguito ad accesso effettuato dal sottoscritto è emerso che la rampa esterna di accesso ai box è stata realizzata in binder bituminoso (asfalto) e termina in corrispondenza di un cancello automatico di acciaio, dotato, al suo interno di un piccolo portoncino pedonale (apribile esternamente tramite serratura e internamente tramite maniglione antipanico).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di un'unica porta d'accesso a quattro ante, posta al piano seminterrato dalle dimensioni di 3,50 m di larghezza e 2,30 m di altezza.

La porta è interamente di tipo metallico dotata di serratura esterna, sormontata superiormente da una grata in alluminio a maglie larghe (necessaria al ricircolo interno dell'aria). All'interno del locale non sono presenti né finestre né aperture di alcun tipo.

L'aspetto del box è regolare, di forma quadrata e di grandi dimensioni.

Tale conformazione consente il parcheggio di due autovetture.

La pavimentazione del box è di tipo industriale in cls liscio al quarzo con interposta rete metallica e con pendenza verso l'esterno dell'1%. Al di sotto di tale pavimentazione si suppone sia stato posato materiale arido adeguatamente costipato.

Interamente il box è costituito da cemento armato a vista e le divisorie interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo con spessore 8 cm REI 60 tipo faccia a vista.

L'estradosso di copertura del box è adibito in parte a verde ed in parte ad area di manovra.

Si fa notare come all'interno di questo box sia presente un piccolo lavandino/lavatoio corredato da rubinetto.

L'impianto elettrico all'interno del box risulta essere presente ed attivo. L'impianto idrico risulta essere presente ma non attivo. L'impianto di riscaldamento risulta essere assente.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 47.95 m².

L'immobile confina a Nord con il sub 39, a Sud con il muro esterno dello stabile, ad Est con il sub 43 (rampa di accesso ai box) e ad Ovest con il muro esterno dello stabile.

Allo stato attuale (data sopralluogo) l'immobile risulta occupato ed ingombro di oggetti, in particolare risultano presenti sul lato sud, sul lato nord e in parte sul lato ovest degli scaffali in legno a tutt'altezza.

Nell'allegato A37 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) effettuata dal sottoscritto CTU relativamente al sub 42.

Con il sub 42 si conclude la descrizione dettagliata di tutti gli immobili oggetto di pignoramento ricadenti nello stabile di via Popilia numero civico 151.

Per quanto riguarda i millesimi di tutte le parti comuni dello stabile come ad esempio lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc, si riporta tutto integralmente nell'allegato A10. In tale allegato (fornito dall'amministratore del condominio, -----, tramite PEC) viene riportato interamente il Regolamento Condominiale dello stabile (atto pubblico n° 3429/1T del 03/06/2010 notaio Carlo Viggiani Rep. 76941 Racc 29501) e le tabelle millesimali di tutti gli immobili dello stabile (magazzini, appartamenti, box e cantinole). E' opportuno riportare a tal proposito quanto affermato dall'amministratore dello stabile, Sig. -----, in una PEC inviata nel mese di Novembre 2015: *"Si fa presente che non esistono tabelle millesimali delle parti comuni, ma solo delle singole proprietà private. Il diritto di ogni condomino in relazione alle parti comuni dello stabile è proporzionato al valore del piano o porzione di piano (cioè all'unità immobiliare) che gli appartiene (art. 1118, primo comma, c.c.). Il dovere di contribuzione alle spese, allo stesso modo, è rapportato al valore della proprietà di ciascuno (art. 1123, primo comma, c.c.)."*

Per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria ----- della zona in cui ricade il fabbricato in cui sono presenti gli immobili oggetto di pignoramento sono presenti:

- strade a servizio dello stabile, compreso gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli;
- condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché i condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali;
- rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- rete telefonica;
- pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, nelle immediate vicinanze del fabbricato sono presenti:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- farmacie;
- le aree verdi di quartiere.

Inoltre sia l'autostrada (A3 Salerno-Reggio Calabria) che la stazione ferroviaria di Vagliolise (CS) sono immediatamente raggiungibili e ben collegate. Tutta la zona è costantemente servita da mezzi pubblici.

B) Immobile sito alla località Malvitani ricadente nel Comune di Rende al Foglio 57, Particella 353

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel territorio del Comune di Rende (CS) alla Località Malvitani, via Alessandro Manzoni.

E' costituito da due corpi di fabbrica. Il primo corpo di fabbrica è di grandi dimensioni e risulta essere un capannone la cui destinazione d'uso è quella di deposito per attività commerciale. Il secondo corpo di fabbrica è attiguo al capannone, risulta essere di modeste dimensioni ed era in passato adibito ad uso ufficio e vendita dell'attività commerciale. Nella figura 3 si riporta la vista dall'alto dell'intero immobile.



Figura 3: Vista dall'alto dello stabile sito in località Malvitani di Rende

È stato realizzato e ultimato nel 1975.

Inizialmente era stato autorizzato dal Comune di Rende con Licenza Edilizia n°10 del 7 febbraio 1975 con destinazione d'uso a porcilaia.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è distinto al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°57, Particella 353.

Nell'allegato A24 vengono riportati i documenti più importanti, rilasciati al sottoscritto CTU da parte del comune di Rende (CS) in data 27/11/2015 in seguito a formale richiesta di accesso agli atti effettuata in data 20/11/2015, allo scopo di descrivere nella maniera più dettagliata possibile l'immobile oggetto di pignoramento.

I documenti presenti nell'allegato A24 vengono di seguito sintetizzati:

- Permesso di costruire in sanatoria n. 326 del 27/12/2006 Prot. n. 1024 richiesto in data 28/02/1995 Prot. n. 5430 dagli eredi Perri ----- di Perri Corrado e C. per i lavori di: Mutamento di destinazione d'uso da porcilaia a deposito asservito ad attività agricola, in difformità della Licenza Edilizia n. 10 del 07/02/1975;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 327 del 27/12/2006 Prot. n. 1025 richiesto in data 28/02/1995 Prot. n. 5429 dagli eredi Perri ----- di Perri Corrado e C. per i lavori di: Ampliamento fabbricato per uffici;
- Relazione descrittiva delle opere abusive a firma dell'ing. Filiberto Zupo del 27/12/2006 (relativa ad entrambi i corpi di fabbrica);
- Perizia giurata sulle dimensioni e stato di opera oggetto di condono a firma dell'ing. Filiberto Zupo del 28/02/1995 (relativa ad entrambi i corpi di fabbrica);
- Certificato di idoneità statica a firma dell'ing. Filiberto Zupo del 28/02/1995 (relativa ad entrambi i corpi di fabbrica).

I dati catastali attuali relativi all'immobile ricadente alla località Malvitani di Rende sono i seguenti:

- Foglio 57. Particella 353. Zona Cens. 1. Categoria C/2. Consistenza 341 m². Rendita 651,61. Intestato a --- ----- di ----- e C. con sede in Cosenza.

I dati catastali (visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 dell'immobile sono riportate integralmente all'allegato A 25.

A questo punto è possibile passare alla descrizione dei due corpi di fabbrica oggetto di pignoramento:

A) Primo corpo di fabbrica

E' un capannone destinato a deposito per attività commerciale. È composto da un piano fuori terra, con struttura portante in acciaio e muri di tamponatura in mattoni forati.

L'accesso al capannone è limitato da un cancello in ferro (chiuso da un lucchetto) posto sulla via principale (via Alessandro Manzoni). Al di là del cancello è presente una rampa di accesso sterrata che porta all'immobile e che si sviluppa ortogonalmente alla strada principale la cui lunghezza è di circa 70 metri e larghezza di circa 4 metri.

Il capannone risulta essere privo di porta d'ingresso ed è dotato di una grande apertura carrabile posta sul lato nord dell'edificio (di altezza superiore a 4 metri) ed una apertura più piccola pedonale posta sul lato sud. Sono presenti sul lato est tre aperture prive di infissi e

una apertura sul lato nord, anch'essa priva di infisso, tutte dalle dimensioni di circa 1,50 x 1,00 metri.

Sul lato sud il capannone è in comunicazione diretta con il secondo corpo di fabbrica, un tempo destinato ad uffici e vendita della attività commerciale svolta nel capannone.

L'altezza media del capannone è pari a circa 4 metri. La superficie calpestabile interna è pari a circa 300 mq.

Le fondazioni sono in calcestruzzo semplice del tipo continue. La copertura è con struttura portante in acciaio ed il manto è in coppi di laterizio disposti su un piano costituito da tavelle in laterizio. I coppi risultano essere disposti in un doppio strato allo scopo di assicurare maggiore stabilità e buona tenuta all'acqua. Il primo strato è stato disposto con la parte convessa verso l'alto in modo da consentire l'alloggio del secondo strato con la parte concava. La sovrapposizione degli elementi non è inferiore ai 15 cm.

E' presente un intonaco esterno in malta di cemento mentre la pavimentazione interna è costituita da massetto di cemento.

Internamente sono presenti sia l'impianto idrico che quello elettrico ma non è stato possibile accertarne lo stato di funzionamento.

L'insieme delle opere osservate durante il sopralluogo sono iscrivibili nella categoria di lavori a struttura metallica.

In seguito ad adeguato rilevamento le opere metalliche risultano essere in un buono stato di conservazione.

Le caratteristiche del terreno di fondazione sono state dedotte dai dati geotecnici della zona visionati all'ufficio tecnico del comune di Rende e presenti nelle relazioni geologiche eseguite per le ----- vicinorie e risultano essere superiori a quelle necessarie per la stabilità dell'intero immobile.

In seguito ad una ricognizione generale dell'opera non sono stati rivelati segni di dissesto tali da far pensare ad un collasso della struttura ma soltanto piccole lesioni capillari dovute probabilmente all'assestamento del terreno.

Allo stato attuale il capannone viene utilizzato come deposito di materiale edile e risulta essere in buone condizioni.

Nell'allegato A38 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) effettuata dal sottoscritto CTU relativamente al primo corpo di fabbrica (capannone).

B) Secondo corpo di fabbrica

Il secondo corpo di fabbrica risulta essere in diretta comunicazione con il primo corpo di fabbrica e, in passato, era utilizzato come ufficio e vendita dell'attività commerciale svolta nell'adiacente capannone.

Risulta essere costituito da due stanze di forma quadrata, un piccolo bagno e uno stanzino/archivio. È dotato di una porta di ingresso (versante in cattive condizioni) che sfocia sul lato est e di una porta di comunicazione interna che sbocchia direttamente nel primo corpo di fabbrica. Sul lato est sono presenti tre finestre, tutte dotate di infissi e persiane (versanti in cattive condizioni).

L'altezza media è pari a 2,70 metri e la superficie calpestabile è pari a circa 60 mq.

Le fondazioni sono del tipo continue in calcestruzzo cementizio semplice. La struttura portante è in muratura mentre il solaio di copertura è in latero cemento e soprastante manto in coppi di laterizio.

L'intonaco esterno è costituito da malta di cemento e internamente la pavimentazione risulta essere in piastrelle di ceramica.

Sono presenti sia l'impianto idrico che l'impianto elettrico ma non è stato possibile controllarne il funzionamento. Non è presente l'impianto di riscaldamento ad eccezione di un piccolo caminetto posto nella stanza lato sud del fabbricato.

Allo stato attuale il secondo corpo di fabbrica risulta essere in un completo stato di abbandono e privo di qualsiasi arredo.

Nell'allegato A39 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrica (in scala 1:200) effettuata dal sottoscritto CTU relativamente al secondo corpo di fabbrica (uffici).

Entrambi i corpi di fabbrica confinano a Nord con il sub 733 (Fiumara), a Sud con la strada principale (via A. Manzoni), ad Est con il sub 647 (appezzamento di terreno) e il sub 60 (fabbricato), ad Ovest con i sub 465 e 469 (appezzamenti di terreno).

Non sono presenti per questo immobile pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

La zona in cui ricade l'immobile è dotata di urbanizzazione pri ----- in quanto sono presenti:

- Le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché i necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria a poca distanza dall'immobile sono presenti:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

A poca distanza dalla zona sono inoltre presenti centri commerciali, farmacie e negozi al dettaglio.

L'immobile dista poco più di 10 Km dal centro di Cosenza (percorrendo la SS 107) e poco meno di 2 Km dal centro storico di Rende (percorrendo via Luigi Pirandello).

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

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento ricadenti sia nel comune di Cosenza alla via Popilia (angolo via Scopelliti) e sia nel comune di Rende (CS) alla località Malvitani è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Per cui i dati relativi alla localizzazione di tutti e 14 immobili e i dati catastali degli stessi coincidono.

*Quesito n.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 som -----
- il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Si riportano le difformità riscontrate dal sottoscritto durante i sopralluoghi effettuati sia nello stabile sito in Cosenza alla via Popilia n. 151 in cui sono presenti 13 dei 14 immobili pignorati e sia nell'immobile sito in Rende alla località Malvitani in cui si trova un unico immobile pignorato.

❖ **IMMOBILI RICADENTI AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 4 e SUB 5**

Relativamente a tale immobile, sito a piano terra dello stabile e adibito a locale commerciale, è necessario sottolineare come i dati indicati in pignoramento indichino la presenza di due sub distinti (sub 4 e sub 5) mentre durante il sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare in realtà è unica. Tra i due sub, pertanto, manca un muro divisorio

Per essere in regola con la planimetria catastale e gli elaborati di progetto presenti all'ufficio tecnico di Cosenza sono, dunque, necessari i lavori di costruzione di una parete divisoria in laterizio.

Nella porzione di immobile ricadente nel sub 4 è presente una struttura in laterizio e malta cementizia avente lo scopo di definire bagno e antibagno, posta sul lato nord. Tale struttura è assente nella planimetria catastale e negli elaborati di progetto presenti all'ufficio tecnico di Cosenza.

Nella porzione d'immobile ricadente al sub 5 è presente, inoltre, una piccola finestra dalle dimensioni cm 70 x 70 e posta ad una altezza da terra pari a m 1,85 circa. Tale apertura è assente nella planimetria catastale e negli elaborati di progetto presenti all'ufficio tecnico di Cosenza .

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati nell'allegato A26. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre i tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 6**

Nessuna difformità riscontrata.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati nell'allegato A27. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 46**

Nessuna difformità riscontrata.

❖ **PERTINENZA (CANTINOLA) DELL'IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 46**

Nessuna difformità riscontrata.

Gli stati di fatto dell'immobile e della pertinenza riscontrati dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quelli di progetto vengono riportati

nell'allegato A28. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 20**

A livello della planimetria catastale non si evince la presenza di un pilastro posto sul lato Nord dell'immobile.

❖ **PERTINENZA (CANTINOLA) DELL'IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 20**

Sulla planimetria catastale il muro presente sul lato nord-est ha una inclinazione e una lunghezza differente rispetto a quello esistente realmente. Nella realtà i due muri formano tra loro un angolo quasi retto e possiedono entrambi una lunghezza di 1,40 metri.

Gli stati di fatto dell'immobile e della pertinenza riscontrati dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quelli di progetto vengono riportati nell'allegato A29. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 25**

Nessuna difformità riscontrata.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati nell'allegato A30. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 26**

Nessuna difformità riscontrata.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati nell'allegato A31. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 27**

Nessuna difformità riscontrata.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati nell'allegato A32. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 31**

Nessuna difformità riscontrata.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati nell'allegato A33. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 33**

L'immobile presenta in corrispondenza del lato est una piccola apertura quadrata che sfocia in un vano sottoscala dalle dimensioni di circa 2 metri di lunghezza e 1 metro di larghezza con altezza media pari a 1,20 metri.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati nell'allegato A34. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 34**

E' presente una piccola difformità sulla parete del lato sud. Dalla planimetria catastale risulta essere presente una sola parete ma nella realtà tale parete è suddivisa in tre tratti dalle dimensioni rispettivamente di: 0.65m, 3.30m e 1.60 m.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati nell'allegato A35. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 36**

Sono state riscontrate delle difformità relativamente alla lunghezza della parete Nord e alla lunghezza della parete Est del locale autoclave. In particolare è stato osservato un aumento delle due lunghezze perimetrali.

La parete a nord è costituita da due tratti: il primo ha una lunghezza di 1,88 metri e il secondo (sfasato di pochi gradi rispetto al primo) ha una lunghezza di 1,57 metri. La parete ad est ha una lunghezza di circa 3,48 metri.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati nell'allegato A36.

In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 42**

Nessuna difformità riscontrata.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati nell'allegato A37. In tale allegato i tratti in colore nero sono relative al progetto originario mentre gli eventuali tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 57 PARTICELLA 353**

Sulla planimetria catastale non sono riportati i pilastri su cui poggia tutto il manto di copertura del capannone. In seguito al sopralluogo effettuato risulta che il loro numero complessivo è pari a 2 e distano tra loro 6 m. La loro altezza è pari a 3,50 metri circa in corrispondenza della falda più bassa e di 4,50 metri in corrispondenza della linea di colmo.

Inoltre, rispetto alla planimetria catastale, varia anche la disposizione delle finestre alte dislocate sul versante nord-est del capannone, nonché la dislocazione dell'entrata principale dal lato nord.

Lo stato di fatto del primo corpo di fabbrica (capannone) e del secondo corpo di fabbrica (uffici) riscontrato dal sottoscritto durante il sopralluogo e quello di progetto vengono riportati negli allegati A38 e A39. In tali allegati i tratti in colore nero sono relativi al progetto originario mentre i tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

In via del tutto som -----, il costo per la redazione delle planimetrie allo scopo di aggiornare i dati catastali è pari a circa 300,00 euro (50,00 € cadauna, per ogni DOCFA, per n.6 planimetrie da rettificare) se si tiene conto soltanto delle spese tecniche di Variazione Catastale presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio, senza conteggiare in tali spese la parcella del tecnico progettista chiamato alla redazione delle stesse .

Quesito n.7: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Relativamente agli immobili ricadenti nello stabile sito nel Comune di Cosenza alla Via Popilia n. 151, lo strumento urbanistico prevede quanto segue:

- Ai sensi del secondo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 che nel Piano Regolatore Generale di questa Città approvato dal Presidente della Giunta Regionale Calabria con decreto N. 856 del 19.12.1995, gli immobili iscritti in catasto al Foglio n.9 Particella n.1232 ricadono in Zona F3 A9 nel Piano Particolareggiato "Casa Circondariale" approvato con Delibera di C.C. n.33 del 18/07/2003.

Le zone F3 sono riservate alle opere e/o attrezzature sociali, commerciali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto pubblico e privato che contribuiscono ad elevare lo standard ed il livello dei servizi urbani.

In particolare nel comparto F3 A9, sono presenti i seguenti dati:

- ✓ $I_f = 4,5 \text{ mc/mq}$;
- ✓ Superficie Comparto = mq 3942,60;
- ✓ Volume max realizzabile = 17741,70;
- ✓ Volume ad uso residenziale = 30% = mc 12419,19;
- ✓ $S_c = 40\% \text{ di } S_f = \text{mq } 1577,04$;
- ✓ Superficie parcheggi ad uso pubblico = 5% di $S_f = \text{mq } 197,13$;
- ✓ Superficie parcheggi ad uso privato = 5% di $S_f = \text{mq } 197,13$;
- ✓ Parcheggi interrati = $1\text{mq}/10 \text{ mc} = \text{mq } 1774,17$;
- ✓ $D_f = 10 \text{ m}$;
- ✓ $H_m = \text{ml } 50$;
- ✓ $D_s = 5 \text{ ml}$ – distanza minima dal filo stradale ove non siano espressamente definiti gli allineamenti e comunque inferiore ad $H_m/2$.

Quanto sopra esposto viene riportato integralmente nell'allegato A9. Si precisa, altresì, che in detto allegato viene riportata anche la richiesta effettuata presso il comune di Cosenza in data 10/11/2015.

Per quanto riguarda, invece, l'unico immobile sito nel Comune di Rende (CS) alla località Malvitani lo strumento urbanistico indica che la zona su cui sorgono i due corpi di fabbrica è classificata come "Zone Agricole E". Per tali zone è previsto quanto segue:

- Zone in cui sono consentite esclusivamente ----- a servizio dell'agricoltura: si possono realizzare edifici residenziali o edifici accessori. Sono consentite superfici completamente interrate chiuse su tutti i lati (con altezza interna massima di H. 2,60 escluse dal calcolo del volume), nei casi in cui la morfologia lo consente; sono esclusi in tutti gli altri casi.

La densità fondiaria massima a norma del Decreto Ministeriale del 2/4/1968, è stabilita in mc 0,03 per mq.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

IF = 0,03 mc/mq per le ----- adibite alla residenza;

H = 6,50 mt;

SM = 10.000 mq;

DC = 5 mt;

SC max = 1,5% (1/66) della superficie del fondo;

DS = 20 mt da strade comunali e vicinali.

Per gli edifici di tipo accessorio:

H = 6,50 mt;

SC max = 5% (1/20) dalla superficie del fondo.

Quanto sopra esposto viene riportato integralmente nell'allegato A22. Si precisa, altresì, che in detto allegato viene riportata anche la richiesta effettuata presso il comune di Rende (CS) in data 20/11/2015.

Quesito n.8: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Relativamente agli immobili ricadenti nello stabile sito nel Comune di Cosenza alla Via Popilia n. 151, dal confronto effettuato dal sottoscritto CTU durante la fase di sopralluogo e gli elaborati tecnici visionati ed estratti dall'ufficio tecnico comunale è emerso che sia lo stabile che i 13 immobili pignorati (presenti nello stabile) sono conformi alle autorizzazioni e concessioni amministrative. Esistono, tuttavia, per alcuni singoli immobili delle difformità di piccola entità dettagliatamente descritte ed evidenziate al quesito numero 6.

Tali modesti illeciti non sono stati attualmente sanati ma possono venir sanati in base a quanto 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.

Tutta la documentazione, in copia conforme all'originale, estrapolata dall'ufficio tecnico del comune di Cosenza è interamente riportata nell'allegato A23. In tale allegato è presente anche la richiesta, effettuata dalla Sig.ra ----- (legale rappresentante della -----) del certificato di Agibilità (ex abitabilità) per tutto lo stabile recante data 08/03/2010 che allo stato attuale non risulta ancora essere stato rilasciato dal Comune di Cosenza. Inoltre, sempre nell'allegato A23, è presente anche la richiesta di attribuzione numerazione civica (ai fini del rilascio del certificato di Agibilità) effettuata dalla sig.ra ----- in data 01/03/2010 e regolarmente concessa da parte del settore pianificazione e gestione del territorio del comune di Cosenza (Via Popilia n. 151).

Negli allegati A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 e A37 vengono riportate due planimetrie in cui si mette in evidenza lo stato attuale dei luoghi e lo stato di progetto. In tale modo viene resa più agevole la comprensione dell'illecito (ove presente).

Per quanto riguarda, invece, l'unico immobile sito nel Comune di Rende (CS) alla località Malvitani i due corpi di fabbrica (capannone e locale ad uso ufficio e vendita adiacente al capannone) risultano essere conformi alle autorizzazioni e alle concessioni urbanistico – edilizie rilasciate dal comune di Rende (CS). Non è presente la dichiarazione di agibilità e non è presente nemmeno la richiesta del certificato di agibilità.

Quesito n.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;

Gli immobili pignorati sono in totale 14 e ciascuno di essi costituisce una singola unità immobiliare indipendente dalle altre, ad eccezione dell'immobile ricadente al Foglio 9 Particella 1232 sub 46 (appartamento posto al terzo piano dello stabile ricadente nel comune di Cosenza alla via Popilia) in cui vi è la pertinenza di una cantinola (posta al piano interrato) e dell'immobile ricadente al Foglio 9 Particella 1232 sub 20 (appartamento posto al sesto piano dello stabile ricadente nel comune di Cosenza alla via Popilia) in cui vi è la pertinenza di una cantinola (posta al piano interrato). Per tale motivo gli immobili costituiscono già dei lotti e se stanti di conseguenza non è necessario procedere alla formazione di nuovi lotti.

Quesito n.10: dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato 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.

Tutti gli immobili pignorati (sia quelli ricadenti nel comune di Cosenza e sia quelli ricadenti nel comune di Rende) sono intestati esclusivamente alla --- ----- -----DI ---
--- ----- E C. per la proprietà di 1/1.

Quesito n.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;

Tutti i 14 immobili oggetto di pignoramento risultano essere liberi ad eccezione dei seguenti:

- Immobile ricadente al Foglio 9, particella 1232 sub 6. E' un appartamento ubicato al piano primo dello stabile sito in Cosenza alla Via Popilia n.151 ed è occupato da due persone avanti negli anni: il sig. ----- e sua moglie, la sig.ra ----- . I due coniugi si dichiarano inquilini dell'immobile in forza di un contratto preliminare di permuta immobiliare. Tale contratto consiste in una scrittura privata tra i signori ----- e la ditta --- ----- di ----- & C. non presente agli atti. Il sottoscritto CTU ha visionato in contratto di permuta durante il sopralluogo del 17/09/2015 ma non gli è stata fornita nessuna copia da allegare alla perizia poiché il sig. ----- si è riservato di produrlo in tribunale.
- Immobile ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 27. E' una cantinola ubicata al piano interrato dello stabile sito in Cosenza alla Via Popilia n.151. Anche tale cantinola risulta essere occupata dai coniugi ----- in virtù del contratto preliminare di permuta immobiliare di cui sopra.
- Immobile ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 26. E' un box ubicato al piano interrato dello stabile sito in Cosenza alla Via Popilia n.151. Risulta

essere occupato dai coniugi ----- in virtù del contratto preliminare di permuta immobiliare di cui sopra.

Immobile ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 46. E' un appartamento ubicato al piano terzo dello stabile sito in Cosenza alla Via Popilia n.151. Risulta essere occupato dai signori ----- e ----- in forza di un contratto di compravendita prot. Agenzia della Entrate, ufficio locale di Cosenza, registrato il 7/3/2008 al n. 1810 della serie 3° mostrato al sottoscritto CTU il giorno del sopralluogo avvenuto in data 23/09/2015. Nello stesso preliminare risulta anche un box auto posto al piano seminterrato, identificato con il numero 8. Il sottoscritto CTU ha visionato in contratto di permuta durante il sopralluogo del 23/09/2015 ma non gli è stata fornita nessuna copia da allegare alla perizia poiché la stessa sig.ra ----- - si riserva di produrre adeguata documentazione a supporto direttamente in tribunale.

- Immobile ricadente al Foglio 9, Particella 1232 sub 20. E' un appartamento ubicato al piano sesto dello stabile sito in Cosenza alla Via Popilia n.151. Risulta essere occupato dal sig. ----- il quale, durante il sopralluogo del 29/09/2015, ha riferito al sottoscritto CTU di produrre adeguata documentazione a supporto, comprovante il preliminare di compravendita, con fatture e copie di assegni inerenti l'acquisto del succitato immobile. Si fa presente che nel preliminare di compravendita del sig. ----- non è inclusa la pertinenza legata catastalmente all'appartamento e ubicata al piano interrato dello stesso stabile. Il sottoscritto CTU ha visionato in contratto di permuta durante il sopralluogo del 29/09/2015 ma non gli è stata fornita nessuna copia da allegare alla perizia.
- Immobile ricadente al Foglio 9, particella 1232 sub 36. È un locale posto al piano interrato dello stabile sito in Cosenza alla Via Popilia. Risulta essere adibito a locale autoclave a servizio di tutto lo stabile. Nel regolamento condominiale (fornito dall'amministratore dello stabile sig. -----) si evince che l'immobile è nella disponibilità del condominio e non più della -- ----- . Tale regolamento è riportato nell'atto pubblico n° 3429/1T del

03/06/2010 a firma del notaio Carlo Viggiani Rep. 76941 Racc 29501 (atto 27/05/2010).

Nell'allegato A10 viene riportato integralmente quanto trasmesso dall'amministratore sig. -----.

Quesito n.12: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Nella fattispecie in nessuno dei 14 immobili oggetto di pignoramento ricorrono le condizioni elencate al quesito n. 12.

Quesito n.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;

Sui 14 beni pignorati e ricadenti sia all'interno dello stabile sito in Cosenza alla Via Popilan.151 e sia nel comune di Rende alla località Malvitani non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sono presenti, inoltre, vincoli o oneri di natura condominiale.

Sono altresì assenti diritti demaniali e usi civici.

Quesito n.14: determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto 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 del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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 quest'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;

Per determinare il valore di base (Vb) dell'immobile pignorato si è utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Nei sotto paragrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato (P) dei 14 immobili in oggetto e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato (Pp).

IL METODO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita mediante 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, anche se deve essere univocamente interpretabile, e rappresenta il più probabile valore di mercato del 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. La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed 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.

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito 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 (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservato del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it).

IL VALORE MEDIO DI ZONA

Il valore medio unitario U è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio.

Si è tenuto conto, infine, delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

LA STIMA DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento il valore medio unitario U è stato ragionevolmente valutato in:

- 1080,00 €/m² per gli immobili accatastati nelle categorie A2 (abitazioni di tipo civile) e A10 (Uffici e studi privati) posti al piano primo, terzo e sesto dello stabile sito nel comune di Cosenza alla via Popilia n.151.
- 1760,00 €/m² per gli immobili accatastati nelle categorie C1 (negozi e botteghe) posti al piano terra dello stabile sito nel comune di Cosenza alla via Popilia n.151.
- 630,00 €/m² per gli immobili accatastati nella categoria C6 (box auto) posti al piano interrato dello stabile sito nel comune di Cosenza alla via Popilia n.151.
- 420,00 €/m² per gli immobili accatastati nella categoria C2 (magazzini e locali deposito) posti al piano interrato dello stabile sito nel comune di Cosenza alla via Popilia n.151.
- 530,00 €/m² per gli immobili accatastati nella categoria C2 (magazzini e locali deposito) siti nel comune di Rende (CS) alla località Malvitani.

Moltiplicando questo valore per la superficie commerciale (Sc) dell'immobile si ottiene il cosiddetto *Prezzo Medio Globale di Riferimento*.

Il più probabile valore di mercato del singolo immobile P in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso tre macrocoefficienti da applicare al valore medio unitario U.

I macrocoefficienti, indicati con i simboli δ , Δ e Ω , sono così articolati:

- δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;

- Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta superficie commerciale (S_c), espressa in metri quadrati.

La superficie commerciale (S_c) viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi.

In fase di sopralluogo per tutti gli immobili pignorati sono stati effettuati rilievi e misurazioni allo scopo di calcolare la superficie utile netta dei singoli vani (superficie calpestabile), della superficie su cui insistono i muri perimetrali esterni e quelli confinanti con le altre unità immobiliari, la superficie su cui insistono le tramezzature interne e la superficie dei balconi.

In accordo a quanto contenuto nella norma UNI 10750 del luglio 1998 si è proceduto al computo delle superfici secondo i seguenti criteri:

- a) 100% superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale del 50% viene considerata pari al 100%);
- d) 25% balconi e terrazze scoperte

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si vedano gli allegati contrassegnati dal numero A26 fino al numero A39.

Le tabelle che seguono riportano le superfici commerciali degli immobili oggetto di pignoramento:

1) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 4

Locale commerciale posto a piano terra di categoria C1

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	163.40	100	163.40
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	3.02	100	3.02
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	3.65	50	1.83
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	16.11	50	8.06
Superficie dei Balconi Scoperti (mq)	0	25	0
Superficie Commerciale Totale (mq)			176.31

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 0,75$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

$\Omega = 0,75$ Il sub 4 presenta buone caratteristiche di progettazione ma risulta essere completamente allo stato rustico. E' presente l'impianto idrico e quello elettrico mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente soltanto la predisposizione. L'immobile è dotato di più vetrine, alcune delle quali affacciano direttamente sulla strada principale.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 0,827$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 1.760,00 \text{ €} * 0,827 * 176.31 \text{ m}^2 = \mathbf{256.622,73\text{€}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$\text{Vf} = 256.622,73 \text{ €} - 15\% (256.622,73 \text{ €}) = \mathbf{\underline{\underline{218.129,32\text{€}}}}$$

2) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 5

Locale commerciale posto a piano terra di categoria C1

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	146.79	100	146.79
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	1.44	50	0.72
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	13.04	50	6.52
Superficie dei Balconi Scoperti (mq)	0	25	0
Superficie Commerciale Totale (mq)			154.03

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 0,75$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

Ω = 0,75 Il sub 5 (analogamente al sub 4 con il quale è in continuità) presenta buone caratteristiche di progettazione ma risulta essere completamente allo stato rustico. E' presente l'impianto idrico e quello elettrico mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente soltanto la predisposizione. L'immobile è dotato di più vetrine, alcune delle quali affacciano direttamente sulla strada principale.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 0,827$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 1.760,00 \text{ €} * 0,827 * 154,03 \text{ m}^2 = \mathbf{224.193,75 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 224.193,75 \text{ €} - 15\% (224.193,75 \text{ €}) = \mathbf{\underline{190.564,69 \text{ €}}}$$

3) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 6

Immobile di categoria A2 posto al piano primo

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	200.41	100	200.41
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	9.07	100	9.07
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	2.47	50	1.24
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	28.70	50	14.35
Superficie dei Balconi Scoperti (mq)	105.73	25	52.87
Superficie Commerciale Totale (mq)			277.94

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 1,15$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

Ω = 1,15 Il sub 6 presenta buone caratteristiche di progettazione e si sviluppa in maniera armonica lungo i lati Nord, Est e Sud. E' posto al primo piano dello stabile (dotato di ascensore). Le pavimentazioni di tutte le stanze (alcune delle quali in parquet) e i rivestimenti ceramici di cucine e bagni sono di ottima qualità. E' dotato di un ampio e comodo terrazzo scoperto. E' presente l'impianto idrico e quello elettrico mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento oltre alla caldaia autonoma corredata da radiatori in alluminio sono presenti in alcune stanze climatizzatori inverter caldo/freddo. L'immobile, nonostante allo stato attuale sia occupato, si trova in un buono stato di conservazione.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 1,268$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 1.080 \text{ €} * 1,268 * 277,94 \text{ m}^2 = \mathbf{380.622,15 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$\text{Vf} = 380.622,15 \text{ €} - 15\% (380.622,15 \text{ €}) = \mathbf{\underline{323.528,83 \text{ €}}}$$

4) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 20

Immobile di categoria A10 posto al piano sesto (dotato di pertinenza)

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	54.05	100	54.05
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	2.08	100	2.08
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	2.41	50	1.21
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	5.76	50	2.88
Superficie dei Balconi Scoperti (mq)	17.89	25	4.47
Superficie Commerciale Totale (mq)			64.69

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 1,05$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

Ω = 1,05 Il sub 20 presenta buone caratteristiche di progettazione e si sviluppa esclusivamente sul lato Nord e quello Est. E' posto al sesto piano dello stabile (dotato di ascensore) e gode di un ottimo affaccio . La pavimentazione di tutte le stanze e i rivestimenti ceramici di cucine e bagni sono di buona qualità. E' dotato di un piccolo balcone coperto. E' presente l'impianto idrico, quello elettrico e quello di riscaldamento.

L'immobile, nonostante allo stato attuale sia occupato, si trova in un buono stato di conservazione.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 1,158$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 1080,00 \text{ €} * 1,158 * 64,69 \text{ m}^2 = \mathbf{80.903,90 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$Vf = 80.903,90 \text{ €} - 15\% (80.903,90 \text{ €}) = \mathbf{\underline{68.768,32\text{€}}}$$

4 bis) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 20

Cantinola (Pertinenza del sub 20) di categoria C2 posta al piano interrato

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	10.55	100	10.55
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	1.70	50	0.85
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	0.24	50	0.12
Superficie Commerciale Totale (mq)			11.52

I valori dei coefficienti per la pertinenza legata all'immobile contraddistinto al catasto al foglio 9 particella 1232 sub 20 vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 0,90$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

Ω = 0,90 La pertinenza è una cantinola posta quasi al termine di un corridoio interno dello stabile situato al piano interrato. E' accessibile esclusivamente in maniera pedonale. La sua forma è regolare. Risulta essere intonacata internamente e presenta un pavimento costituito da un battuto di cemento. Non ha alcuna apertura ad eccezione della porta d'ingresso.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 0,992$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 420,00 \text{ €} * 0,992 * 11,52 \text{ m}^2 = \mathbf{4.799,69 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 4.799,69 \text{ €} - 15\% (4.799,69 \text{ €}) = \mathbf{\underline{4.079,74\text{€}}}$$

Più probabile valore di mercato Appartamento + Pertinenza:

$$\mathbf{68.768,32\text{€} + 4.079,74 \text{ €} = \underline{\underline{72.848,06 \text{ €}}}}$$

5) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 25

Immobile di categoria C6 posto al piano interrato

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	23.62	100	23.62
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	1.38	50	0.69
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	1.68	50	0.84
Superficie Commerciale Totale (mq)			25.15

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 1,10$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

$\Omega = 1,10$ Il sub 25è un box auto di piccole dimensioni di forma regolare. Risulta essere facilmente accessibile sia in maniera pedonale che con l'auto. L'entrata e

l'uscita dell'auto dal box è comoda ed è possibile con un'unica manovra. È dotato di impianto elettrico e di impianto idrico (internamente presenta un piccolo lavandino/lavatoio). Si trova in un buono stato di conservazione anche se non è mai stato utilizzato.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 1,213$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 630,00 \text{ €} * 1,213 * 25,15 \text{ m}^2 = \mathbf{19.219,38 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 21.659,93 \text{ €} - 15\% (21.659,93\text{€}) = \mathbf{\underline{16.336,47\text{€}}}$$

6) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 26

Immobile di categoria C6 posto al piano interrato

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	45.11	100	45.11
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	5.86	50	2.93
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	1.00	50	0.50
Superficie Commerciale Totale (mq)			48.50

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 1,10$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

$\Omega = 0,90$ Il sub 26 è un box auto doppio di grandi dimensioni e di forma allungata. Risulta essere facilmente accessibile sia in maniera pedonale che con l'auto.

L'entrata e l'uscita dell'auto dal box è comoda ed è possibile con un'unica manovra. E' possibile parcheggiare due auto ma poste una dietro l'altra. È dotato di impianto elettrico e di impianto idrico (internamente presenta un piccolo lavandino/lavatoio). Si trova in un discreto stato di conservazione nonostante risulti essere occupato.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 0,992$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 630,00 \text{ €} * 0,992 * 48,50 \text{ m}^2 = \mathbf{30.310,56 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 30.310,56\text{€} - 15\% (30.310,56\text{€}) = \mathbf{\underline{25.763,98 \text{ €}}}$$

7) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 27

Immobile di categoria C2 posto al piano interrato

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	80.78	100	80.78
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	6.85	50	3.43
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	2.51	50	1.26
Superficie Commerciale Totale (mq)			85.47

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 1,15$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

$\Omega = 1,15$ Il sub 26 è un locale deposito (cantinola) di grandi dimensioni e di forma triangolare. Risulta essere posizionata al termine di un corridoio interno dello

stabile posto al piano interrato. Oltre alla porta d'ingresso sono presenti delle finestre dotate di grate di forma rettangolare che affacciano in un cavedio. È dotata di impianto elettrico e di impianto idrico (internamente presenta un piccolo lavandino/lavatoio). Si trova in un buono stato di conservazione nonostante risulti essere occupato.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 1,268$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 420,00 \text{ €} * 1,268 * 85,47 \text{ m}^2 = \mathbf{45.517,90 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 45.517,90 \text{ €} - 15\% (45.517,90 \text{ €}) = \mathbf{\underline{38.690,22 \text{ €}}}$$

8) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 31

Immobile di categoria C6 posto al piano interrato

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	27.10	100	27.10
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	2.45	50	1.23
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	1.74	50	0.87
Superficie Commerciale Totale (mq)			29.20

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 1,10$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

$\Omega = 1,10$ Il sub 31 è un box auto di piccole dimensioni e di forma rettangolare. Risulta essere posizionato nelle immediate vicinanze del cancello d'ingresso ed è

pertanto facilmente accessibile sia in maniera pedonale che con l'auto. L'entrata e l'uscita dell'auto dal box è comoda ed è possibile con un'unica manovra. È dotato di impianto elettrico e di impianto idrico (internamente presenta un piccolo lavandino/lavatoio). Si trova in un buono stato di conservazione nonostante risulti essere occupato.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 1,213$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 630,00 \text{ €} * 1,213 * 29,20 \text{ m}^2 = \mathbf{22.314,35 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 22.314,35\text{€} - 15\% (22.314,35\text{€}) = \mathbf{\underline{18.967,20 \text{ €}}}$$

9) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 33

Immobile di categoria C6 posto al piano interrato

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	22.39	100	22.39
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	2.52	50	1.26
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	1.05	50	0.53
Superficie Commerciale Totale (mq)			24.18

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 1,10$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

$\Omega = 1,05$ Il sub 33 è un box auto di piccole dimensioni e di forma trapezoidale. Risulta essere posizionato nelle immediate vicinanze della scala interna dell'immobile

e circa 50 metri dal cancello d'ingresso carrabile, è pertanto facilmente accessibile sia in maniera pedonale che con l'auto. L'entrata e l'uscita dell'auto dal box è comoda ed è possibile con un'unica manovra. È dotato di impianto elettrico e di impianto idrico (internamente presenta un piccolo lavandino/lavatoio). Si trova in un buono stato di conservazione e risulta essere non occupato.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 1,158$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 630,00 \text{ €} * 1,158 * 24,18 \text{ m}^2 = \mathbf{17.640,28 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 17.640,28 \text{ €} - 15\% (17.640,28 \text{ €}) = \mathbf{\underline{14.994,24 \text{ €}}}$$

10) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 34

Immobile di categoria C2 posto al piano interrato

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	28.03	100	28.03
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	3.96	50	1.98
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	0	50	0
Superficie Commerciale Totale (mq)			30.01

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 1,10$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

$\Omega = 1,10$ Il sub 34 è un locale deposito di grandi dimensioni di forma trapezoidale. Risulta essere posizionato nelle immediate vicinanze della scala interna

dell'immobile ed è pertanto immediatamente accessibile in maniera pedonale. Oltre alla porta d'ingresso non sono presenti finestre o aperture di alcun tipo. È dotato di impianto elettrico e di impianto idrico (internamente presenta un piccolo lavandino/lavatoio). Si trova in un buono stato di conservazione e non risulta essere occupato.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 1,213$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 420,00 \text{ €} * 1,213 * 30,01 \text{ m}^2 = \mathbf{15.288,89 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 15.288,89 \text{ €} - 15\% (15.288,89 \text{ €}) = \mathbf{\underline{12.995,56 \text{ €}}}$$

11) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 36

Immobile di categoria C2 posto al piano interrato

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	13.84	100	13.84
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	2.45	50	1.23
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	0.33	50	0.17
Superficie Commerciale Totale (mq)			15.24

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 1,05$$

$$\Delta = 1,05$$

$$\Omega = 0,70$$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

$\Omega = 0,70$ Il sub 36 è il locale autoclave di forma rettangolare. Risulta essere posizionato sul lato sud del piano interrato ed è pertanto accessibile solo in maniera

pedonale. Oltre alla porta d'ingresso (interamente in acciaio con grate poste superiormente) non sono presenti finestre o aperture di alcun tipo. È dotato di impianto elettrico e al suo interno si trovano tre cisterne di forma cilindrica contenenti acqua e una pompa di sollevamento. Si trova in un buono stato di conservazione ma ingombro delle attrezzature necessarie a rifornire d'acqua il fabbricato.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 0,772$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 420,00 \text{ €} * 0,772 * 15,24 \text{ m}^2 = \mathbf{4.941,42 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 4.941,42 \text{ €} - 15\% (4.941,42 \text{ €}) = \mathbf{\underline{4.200,21 \text{ €}}}$$

12) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 42

Immobile di categoria C6 posto al piano interrato

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	44.14	100	44.14
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	1.16	50	0.58
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	6.45	50	3.23
Superficie Commerciale Totale (mq)			47.95

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$\delta = 1,05$

$\Delta = 1,05$

$\Omega = 0,90$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

$\Omega = 0,90$ Il sub 42 è un box auto doppio di grandi dimensioni di forma rettangolare. Risulta essere posizionato nell'ala sud dell'edificio a circa 20 metri dal

cancello d'ingresso carrabile e 30 metri dalla scala interna dello stabile, è pertanto facilmente accessibile sia in maniera pedonale che con l'auto. L'entrata e l'uscita dell'auto dal box non è agevole e occorrono più manovre. È dotato di impianto elettrico e di impianto idrico (internamente presenta un piccolo lavandino/lavatoio). Si trova in un buono stato di conservazione nonostante risulti essere occupato.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 0,992$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 630,00 \text{ €} * 0,992 * 47,95 \text{ m}^2 = \mathbf{29.966,83 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 29.966,83 \text{ €} - 15\% (29.966,83 \text{ €}) = \mathbf{\underline{\underline{25.471,81 \text{ €}}}}$$

13) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 46

Immobile di categoria A10 posto al piano terzo (dotato di pertinenza)

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	95.18	100	95.18
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	3.49	100	3.49
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	3.79	50	1.90
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	10.91	50	5.46
Superficie dei Balconi Scoperti (mq)	17.90	25	4.48
Superficie Commerciale Totale (mq)			110.51

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$\delta = 1,05$

$\Delta = 1,05$

$\Omega = 1,10$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

Ω = 1,10 Il sub 46 presenta buone caratteristiche di progettazione e si sviluppa in maniera armonica lungo i lati Est e Sud. E' posto al terzopiano dello stabile (dotato di ascensore). Le pavimentazioni di tutte le stanze e i rivestimenti ceramici di cucine e bagni sono di ottima qualità. E' presente l'impianto idrico e quello elettrico mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento oltre alla caldaia autonoma corredata da radiatori in alluminio sono presenti in alcune stanze climatizzatori inverter caldo/freddo.

L'immobile, nonostante allo stato attuale sia occupato, si trova in un buono stato di conservazione.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 1,213$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 1.080,00 * 1,213 * 110.51\text{m}^2 = \mathbf{144.772,52 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 144.772,52 \text{ €} - 15\% (144.772,52 \text{ €}) = \mathbf{\underline{123.056,64 \text{ €}}}$$

13 bis) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1232 SUB 46

Cantinola (Pertinenza del sub 46 di categoria C2 posta al piano interrato)

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	8.48	100	8.48
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	0	100	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	0.84	50	0.42
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	0.41	50	0.21
Superficie Commerciale Totale (mq)			9.11

I valori dei coefficienti per la pertinenza legata all'immobile contraddistinto al catasto al foglio 9 particella 1232 sub 46 vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$\delta = 1,05$

$\Delta = 1,05$

$\Omega = 0,90$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da più strade principali e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale commerciale è presente un'area adibita a parcheggio libero.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione; non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche ricercate.

Ω = 0,90 La pertinenza è una cantinola posta quasi al termine di un corridoio interno dello stabile situato al piano interrato. E' accessibile esclusivamente in maniera pedonale. La sua forma è trapezoidale. Risulta essere intonacata internamente e presenta un pavimento costituito da un battuto di cemento. Non ha alcuna apertura ad eccezione della porta d'ingresso.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 0,992$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 420,00 \text{ €} * 0,992 * 9,11 \text{ m}^2 = \mathbf{3.795,59 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 3.795,59 \text{ €} - 15\% (3.795,59 \text{ €}) = \mathbf{\underline{3.226,25 \text{ €}}}$$

Più probabile valore di mercato Appartamento + Pertinenza

$$V_f (\text{tot}) = 123.056,64 \text{ €} + 3.226,25 \text{ €} = \mathbf{\underline{126.282,89 \text{ €}}}$$

14) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 57 PARTICELLA 353

Immobile di categoria C2 sito alla località Malvitani di Rende

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	334.33	100	334.33
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	1.23	100	1.23
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	0	50	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	44.34	50	22.17
Superficie dei Balconi Scoperti (mq)	0	25	0
Superficie Commerciale Totale (mq)			357.73

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$$\delta = 0,85$$

$$\Delta = 0,85$$

$$\Omega = 0,80$$

$\delta = 0,85$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una decentrata ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito da un'unica strada principale e lontano da servizi pubblici e commerciali. Inoltre nello spiazzo antistante il locale deposito è presente un'area adibita a parcheggio libero attualmente ingombra di materiale edile.

$\Delta = 0,85$ Il primo corpo di fabbrica è costituito da un capannone di medie dimensioni che si trova in buone condizioni e da un secondo corpo di fabbrica costituito

da locali destinati ad uso ufficio che invece si trova in completo stato di abbandono. Il capannone non presenta lesioni visibili ad occhio nudo ed è costruito con caratteristiche architettoniche regolari; il locale adibito ad uffici, invece, versando in stato di abbandono, presenta lesioni in più punti della struttura e notevoli tracce di umidità alle pareti.

Ω = 0,80 Entrambi i corpi di fabbrica hanno bisogno di essere ripresi a livello architettonico e/o strutturale. In particolare il locale destinato ad uffici versa in condizioni pessime.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 0,578$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 530,00 \text{ €} * 0,578 * 357,73 \text{ m}^2 = \mathbf{109.587,01 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V_f = 109.587,01 \text{ €} - 15\% (109.587,01 \text{ €}) = \mathbf{\underline{93.148,96 \text{ €}}}$$

Quesito n. 15: riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

In apposito foglio riassuntivo sono riportati i dati sintetici richiesti.

Per una migliore comprensione si veda l'allegato A40.

§ 5. CONCLUSIONI

Per la stesura della presente relazione, ci si è avvalsi non solo della verifica dei documenti versati in atti, ma si sono svolte le necessarie indagini, assunte le adeguate informazioni e richieste ulteriori documentazioni ai vari attori interessati nella vicenda.

In merito alla risposta ai quesiti posti, il sottoscritto si è pronunciato ai precedenti paragrafi, rispondendo minuziosamente punto per punto.

Non si sono riscontrate problematiche particolari nei quesiti che vanno dal numero 1 al numero 14.

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver espletato a pieno il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione completa di rilievo foto-planimetrico e di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Cosenza, 27/02/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. -----