

2022

GIUDICE ESECUTORE:
dott. G. SICILIA

IL TECNICO
Ing. Vincenzo SCHIRINZI

TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°127/2019

IN FEDE
ING. VINCENZO SCHIRINZI
(Firmato digitalmente)

COSENZA Lì, Giugno 2022

Allegato F



INDICE

- PREMESSA
- ATTIVITA' DI PERIZIA
- RISPOSTE AI QUESITI
- ALLEGATI

ALLEGATI			
Allegato n°	Immobile di Riferimento	Documenti	
A		Verbali di sopralluogo	
B		Richiesta documenti a Comune di Carolei	
C		Documentazione inerente le singole proprietà immobiliari	
1	Fg.10 particella 246	a) Visure Catastali	sub 2-3-4
		b) Stralcio foglio catastale	sub 2-3-4
		c) Planimetrie catastali	sub 2-3
		d) Ispezioni ipotecarie	sub 1-2-3
		e) Contratto di locazione	sub 2-3-4
		f) Docum. tecnico-amm.va	Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità
		g) Rilievo fotografico	sub 2-3
2	Fg.10 particella 256	a) Visure Catastali	sub 4-5-6-7
		b) Stralcio foglio catastale	sub 4-5-6-7
		c) Planimetrie catastali	sub 4-5-6-7
		d) Ispezioni ipotecarie	sub 4-5-6-7
		e) Contratto di locazione	sub 4-5-6-7
		f) Docum. tecnico-amm.va	Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità
		g) Rilievo fotografico	sub 4-5-6-7
3	Fg.10 particella 290	a) Visure Catastali	sub 4
		b) Stralcio foglio catastale	sub 4
		c) Planimetrie catastali	sub 4
		d) Ispezioni ipotecarie	sub 4
		e) Contratto di locazione	sub 4
		f) Docum. tecnico-amm.va	Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità
		g) Rilievo fotografico	sub 4
4	Fg.14 particella 8	a) Visure Catastali	sub 1-2-3-4-5
		b) Stralcio foglio catastale	sub 1-2-3-4-5
		c) Planimetrie catastali	sub 1-2-3-4-5
		d) Ispezioni ipotecarie	sub 1-2-3-4-5
		e) Contratto di locazione	sub 1-2-3-4-5
		f) Docum. tecnico-amm.va	Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità
		g) Rilievo fotografico	sub 1-2-3-4-5
5	Fg.14 particella 107	a) Visure Catastali	sub 2-3-4
		b) Stralcio foglio catastale	sub 2-3-4
		c) Planimetrie catastali	sub 2-3-4
		d) Ispezioni ipotecarie	sub 2-3-4
		g) Rilievo fotografico	sub 1-2-3
6	Fg.10 particella 89 sub 5 Fg.10 particella 90 sub 3	a) Visure Catastali	89 sub 5 - 90 sub 3
		b) Stralcio foglio catastale	
		c) Planimetrie catastali	
		d) Ispezioni ipotecarie	
		g) Rilievo fotografico	
7	Fg. 10 particella 305	a) Visure e Stralcio Catastale; d) Ispezioni Ipotecarie, g) rilievo Fotografico	
8	Fg.14 particella 77		
9	Fg. 14 particella 104		
D		Adempimenti di cui all'art. 173/bis c.p.c.	
E		Descrizione succinta dei lotti	
F		Perizia in versione direttive garante protezione dati personale	



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Nel corso dell'Udienza del 28/02/2022 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°127/2019 R.E. promosso dalla [REDACTED]

Ho prestato successivamente telematicamente il giuramento di rito accettando l'incarico di rispondere ai quesiti formulati per come da verbale d'udienza agli atti del procedimento.

Ad evasione dell'incarico conferito ho proceduto in data 06/04/2022, unitamente al Custode della procedura Avv. De Simone Angelina, ad effettuare il primo accesso presso uno dei beni oggetto di procedura e precisamente l'immobile censito in catasto al foglio n°14 particella n°8 sub 5 posto al piano primo del civico 1 di via Manzoni in Carolei (CS).

Nell'occasione era presente la [REDACTED] unitamente al [REDACTED] per la parte esecutata, residente nell'immobile in questione che costituisce sua residenza principale.

Trattandosi di pignoramento di numerosi immobili situati in differenti luoghi del Comune di Carolei, di cui tra l'altro diversi in affitto a soggetti terzi, nell'occasione si è proceduto alla sola verifica documentale di quanto esibito dalla parte acquisendo copia dei documenti abilitativi alla costruzione degli immobili pignorati.

L'attività di perizia è, pertanto, proseguita successivamente presso gli uffici del NCEU nonché con la richiesta di accesso ai fascicoli edilizi espletata a mezzo pec agli uffici tecnici comunali i quali, seppur contattati anche telefonicamente, non hanno mai inteso rispondere alla richiesta d'informativa. Si è proceduto quindi, previo accordi con tutte le parti interessate, a visionare tutti i beni oggetto di procedura con sopralluoghi condotti ripetutamente nei giorni 06/05, 17/05 e 29/05 procedendo a verifiche geometriche e al rilievo fotografico. Non è stato possibile visionare internamente solo due irrilevanti pertinenze per problemi connessi al non rinvenimento delle chiavi.

L'attività di perizia è, pertanto, proseguita successivamente con lo svolgimento di tutte le ulteriori attività ritenute utili e necessaria al fine dell'articolazione di risposte esaustive ai quesiti formulati.

RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito i quesiti formulati dal G.E. (*in corsivo blue*) e le relative risposte del CTU.

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., per quanto rilevabile in atti telematici, si osserva:

- a) Il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio Samuele Bizzi in Ferrara, che descrive la situazione degli immobili con riferimento all'**ultimo ventennio fino alla data del 29 novembre 2019**. Nella predetta certificazione i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato risultano presenti.
- b) Il deposito degli estratti catastali attuale e/o storico;
- c) Il deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.

Quesito 1 - Il CTU provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni oggetto di pignoramento risultano correttamente identificati in atti della procedura, per come da informativa condotta presso gli uffici del NCEU di Cosenza, ed in particolare sono identificabili come immobili di proprietà 1000/1000 in ditta [REDACTED] tutti pervenuti per successione della rispettiva quota di 500/1000 di proprietà del defunto [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]

Detti cespiti sono così identificabili nel prospetto sottostante di **Tabella A**:

Tabella A

Identificativo catastale										
Catasto	Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Piano	Categ.	Classe	Vani (num.)	Sup. Catastale (mq)	Rendita (Euro)
N.C.E.U.	10	246	2	Via G. Pascoli n.4	1	A/3	2	5.5	142.00	284.05
			3	Via G. Pascoli n.4	2-3	A/3	2	7.0	141.00	361.52
			4	Via A. Rendano n.17	T	A/10	U	7.5	-	1 316.97
	10	256	4	Via S. Nicola n.13	T	C/2	U	5.5	47.00	98.13
			5	Via S. Nicola n.15	T	C/2	U	7.0	178.00	353.77
			6	Via S. Nicola n.17	T	C/2	U	7.5	29.00	59.39
			7	Via S. Nicola n.19	1	A/2	2	6.0	144.00	449.32
	10	290	4	Via A. Rendano n.3-4	3	A/3	2	9.0	169.00	464.81
	14	8	1	Via A. Manzoni n.1	T	C/2	U	-	11.00	18.08
	14	8	2	Via A. Manzoni n.1	T	C/6	3	-	23.00	52.06
	14	8	3	Via A. Manzoni n.1	T	A/4	2	2.0	62.00	63.01
	14	8	4	Via A. Manzoni n.1	T	A/3	2	5.5	134.00	284.05
	14	8	5	Via A. Manzoni n.1	1	A/2	1	9.0	208.00	557.77
	14	107	2	Via A. Manzoni	T	C/6	U	-	43.00	128.70
	14	107	3	Via A. Manzoni	T	C/6	U	-	76.00	275.79
	14	107	4	Via A. Manzoni	T	C/6	U	-	26.00	78.14
	10	89	5	Via S. Nicola n.9	1-2	A/4	2	6.0	132.00	189.02
90		3								
Identificativo catastale										
Catasto	Foglio	Particella	sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)		Redd. Agrario (Euro)	Redd. Domin. (Euro)	
N.C.T.	10	305	-	Seminativo Arborato	1	20.00		0.06	0.13	
	14	77	-	Pascolo	1	600.00		0.09	0.28	
		104	-	Pascolo	1	105.00		0.02	0.05	

I beni di che trattasi costituiscono singole proprietà immobiliari non divisibili seppur in alcuni casi accorpabili nella formazione dei potenziali lotti di vendita per come descritto nei paragrafi successivi. Di seguito, per il grande numero di cespiti da valutare, si è ritenuto, al fine di più razionale esposizione e comprensione, di riassumere le risposte ai **Quesiti dal n.2 fino al n.8**, di seguito riportati sinteticamente nella relativa esplicitazione, con riferimento ad ogni singola particella e relativi sub.

Quesito 2 - Il CTU provveda ad una sommaria descrizione del bene,omissis. Quesito 3 - Il CTU provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi,omissis. Quesito 4 - Il CTU provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente la data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia;omissis. Quesito 5 - Il CTU provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985 .. omissis. Quesito 6 - Il CTU provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramentoomissis. Quesito 7 - Il CTU provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria omissis. Quesito 8 - Il CTU provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento Omissis.

Di seguito tutte le risposte e gli schemi riferiti alle singole unità immobiliari.

Fabbricato in Carolei (CS) via G. Pascoli e via A. Rendano - Foglio n.10 particella n.246



Tabella 1

SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA											
Catasto	Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Piano	Destinazione	Uso Reale	Disponibilità			
								Libero	Utilizzato da	Locato	Contratto
N.C.E.U.	10	246	2	Via G. Pascoli n.4	1	Appartamento	Residenziale			Si	Si
			3	Via G. Pascoli n.4	2-3	Appartamento	Residenziale			Si	Si
			4	Via A. Rendano n.17	T	Ufficio	Caserma Carabinieri			Si	Si

I beni immobili oggetto di esecuzione sono costituiti dall'intero fabbricato ed in particolare da n°2 appartamenti a destinazione civile posti rispettivamente al piano 1° e al piano 2°, accessibili da via G. Pascoli nonché, da un appartamento ad uso ufficio posto al piano terra e accessibile da via A. Rendano. **Tabella 1**

Tutto il fabbricato è attualmente in uso all'arma dei Carabinieri, che utilizza il piano terra come comando stazione ed i due piani superiori come foresteria, sulla scorta di regolare contratto di locazione stipulato originariamente in data 22/03/2010, registrato a Cosenza, presso Prefettura, Rep. n.1304 del 24/11/2007, per un canone di locazione di euro 11.619,90/anno.



Da informazioni assunte presso lo stesso comando si evidenzia che tutto il fabbricato risulta essere già oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n.213/2008 c/o Tribunale di Cosenza (ex G.E. dott. Ianni) nonché già fatto oggetto di esperimenti d'asta.

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale dei singoli cespiti, determinata applicando un coefficiente di ragguglio pari a 0.50 alle superfici destinate a balconi/terrazzi e 0.10 per le superfici destinate a soffitta, si rimanda alle **Tabelle 2 e 3**. Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**. Per il cespite sub 4 l'ufficio del catasto non ha rilasciato planimetria in quanto trattasi di bene a destinazione strategica.

Tabella 2

Dati Catastali									Dati Reali				
Foglio	Particella	sub	Z. C.	Categoria	Classe	Vani	Superficie	Rendita	Superficie	Superficie	Superficie	Altezza	Volume
						(numero)	catastale	(euro)	Utile	Lorda	Comm.le	Interpiano	lordo
						(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
10	246	2	1	A/3	2	5.5	142.00	284.05	118.59	148.49	139.43	2.90	404.33
		3	1	A/3	2	7	141.00	361.52	237.18	296.98	154.27	2.90	603.37
		4	1	A/10	U	7.5	-	1316.97	100.46	130.36	130.36	2.90	378.04

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alla planimetria allegata in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3**:

Tabella 3/a

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 246 SUB 2						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Disimpegno	9.62	12.60	1.00	12.60	2.90	36.54
Vano 1	18.60	26.10	1.00	26.10	2.90	75.69
Vano 2	18.48	22.23	1.00	22.23	2.90	64.47
Vano 3	17.46	23.03	1.00	23.03	2.90	66.79
Vano 4 - Cucina	10.72	13.97	1.00	13.97	2.90	40.51
Vano 5	16.07	19.38	1.00	19.38	2.90	56.20
Ripostiglio	5.86	8.03	1.00	8.03	2.90	23.29
Locale w.c.	3.65	5.02	1.00	5.02	2.90	14.56
Balconi/Terrazzi	18.13	18.13	0.50	9.07	-	-
	118.59			139.43		378.04

Tabella 3/b

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 246 SUB 3						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Disimpegno	9.62	12.60	1.00	12.60	2.90	36.54
Vano 1	18.60	26.10	1.00	26.10	2.90	75.69
Vano 2	18.48	22.23	1.00	22.23	2.90	64.47
Vano 3	17.46	23.03	1.00	23.03	2.90	66.79
Vano 4 - Cucina	10.72	13.97	1.00	13.97	2.90	40.51
Vano 5	16.07	19.38	1.00	19.38	2.90	56.20
Ripostiglio	5.86	8.03	1.00	8.03	2.90	23.29
Locale w.c.	3.65	5.02	1.00	5.02	2.90	14.56
Balconi/Terrazzi	18.13	18.13	0.50	9.07	-	-
Soffitta	118.59	148.49	0.10	14.85	1.90	225.32
	237.18			154.27		603.37

Tabella 3/c

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 246 SUB 4						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Disimpegno	9.62	12.60	1.00	12.60	2.90	36.54
Vano 1	18.60	26.10	1.00	26.10	2.90	75.69
Vano 2	18.48	22.23	1.00	22.23	2.90	64.47
Vano 3	17.46	23.03	1.00	23.03	2.90	66.79
Vano 4 - Cucina	10.72	13.97	1.00	13.97	2.90	40.51
Vano 5	16.07	19.38	1.00	19.38	2.90	56.20
Ripostiglio	5.86	8.03	1.00	8.03	2.90	23.29
Locale w.c.	3.65	5.02	1.00	5.02	2.90	14.56
	100.46			130.36		378.04

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che il fabbricato, realizzato con struttura portante in c.a., entro cui incidono gli immobili oggetto di procedura risulta regolarmente edificato sulla scorta dei titoli abilitativi evidenziati nella sottostante **Tabella 4** e riportati in appendice alla presente. Il fabbricato è dotato di certificazione di abitabilità complessiva rilasciata nell'anno 2006 e dalle attività peritali è risultato congruente tecnicamente e catastalmente a quanto autorizzato.

Tabella 4

Regolarità amministrativa										
Genio Civile		Licenza Edilizia		Condono	Collaudo		Agibilità		Congruenza	
Protocollo	data	Protocollo	data		Protocollo	data	Protocollo	data	Tecnica	Catastale
n.23381	27/07/1968	n.19	20/08/1968		-	-	n.1777	01/03/2006	Si	Si

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione si rileva:

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 246 SUB 2

Le **finiture** interne queste appaiono buone rilevando pavimentazioni in granigliato di marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, quelli esterni, da persiane avvolgibili.

La **dotazione impiantistica** è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo centralizzato con generatore di calore (caldaia) alimentata a gas e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne.

Lo **stato di conservazione** globale dell'immobile può definirsi buono al suo interno, atteso che attualmente non risulta utilizzato apparentemente da tempo, nonché buono per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza.

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 246 SUB 3

Le **finiture** interne queste appaiono buono rilevando pavimentazioni in granigliato di marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, quelli esterni, da persiane avvolgibili.

La **dotazione impiantistica** è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni

poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo centralizzato con generatore di calore (caldaia) alimentata a gas e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono al suo interno, atteso che attualmente non risulta utilizzato apparentemente da tempo, nonché buono per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza.

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 246 SUB 4

Le finiture interne queste appaiono discrete rilevando pavimentazioni in granigliato di marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, quelli esterni, da persiane avvolgibili.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo centralizzato con generatore di calore (caldaia) alimentata a gas e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi discreto al suo interno nonché buono per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si rilevano per tutte le unità immobiliari del fabbricato 246 sub 2, 3 e 4 si rileva:

- ipoteca volontaria iscritta in data 02/04/2003, a garanzia di mutuo, ai numeri di repertorio 76849/8323 in favore di [redacted] gravante per la quota di ½ della piena proprietà di [redacted] nonché, per la quota di ½ della piena proprietà di [redacted] per la complessiva somma di € 270.000,00;
- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 15/01/2009 ai numeri di repertorio 1194/2008 per verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Cosenza – del 02/12/2008, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [redacted] gravante per la quota di ½ della piena proprietà di [redacted] nonché, per la quota di ½ della piena proprietà di [redacted];
- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Cosenza – del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [redacted] gravante per la quota di ½ della piena proprietà di [redacted] nonché, per la quota di ½ della piena proprietà di [redacted];

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all'allegato 1 contenente per i sub 2-3-4 rispettivamente: a) Visure catastali; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetrie catastali; d) Ispezioni ipocatastali; e) Contratto di locazione; f) Documentazione amministrativa abilitante la costruzione, g) Rilievo fotografico.

Per come già detto per il sub 4, trattandosi di stazione carabinieri, non è stato possibile estrarre planimetria catastale (inibita dal sistema) nonché ritrarre rilievo fotografico.



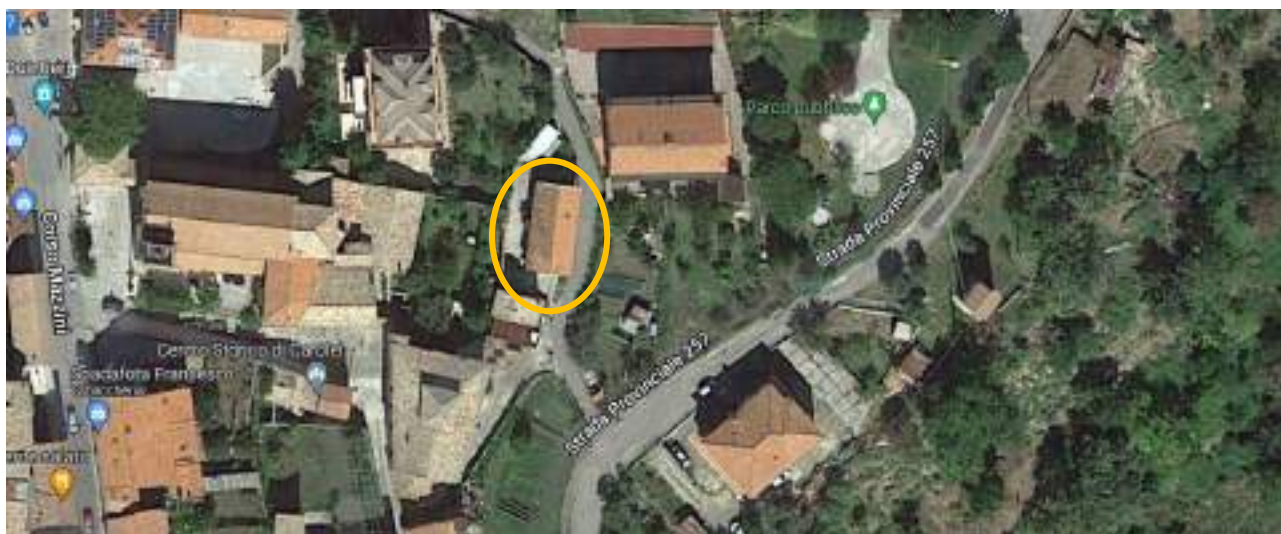


Tabella 1

SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA											
Catasto	Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Piano	Destinazione	Uso Reale	Disponibilità			
								Libero	Utilizzato da	Locato	Contratto
N.C.E.U.	10	256	4	Via S. Nicola n.11	T	Magazzino	Deposito	si			
			5	Via S. Nicola n.13-15	T	Magazzino	Deposito	si			
			6	Via S. Nicola n.17	T	Magazzino	Deposito	si			
			7	Via S. Nicola n.19	1	Appartamento	Appartamento			Si	Si

I beni immobili oggetto di esecuzione sono costituiti dall'intero fabbricato ed in particolare da n°3 magazzini ad uso deposito posti al piano terra ed un appartamento a civile abitazione posto al piano 1°. Tutti gli immobili hanno accesso direttamente dalla viabilità comunale di via San Nicola ai civici dal n.11 al n.19. **Tabella 1**

Tutti i predetti magazzini sono attualmente nella disponibilità del coniuge superstite dell'esecutato ad eccezione dell'appartamento al piano 1° che risulta attualmente in uso a persona estranea alla procedura, sulla scorta di regolare contratto di locazione stipulato originariamente in data 22/03/2010, registrato a Cosenza Rep. n.275 del 25/03/2010, per un canone di locazione di euro 2.700,00/anno.

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale dei singoli cespiti, determinata applicando un coefficiente di ragguglio pari a 0.50 alle superfici destinate a balconi/terrazzi e pari a 0.10 per lastrici aperti, si rimanda alle **Tablelle 2 e 3**. Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**.



Tabella 2

Dati Catastali									Dati Reali				
Foglio	Particella	sub	Z. C.	Categoria	Classe	Vani	Superficie	Rendita	Superficie	Superficie	Superficie	Altezza	Volume
						(numero)	catastale	(euro)	Utile	Lorda	Comm.le	Interpiano	lordo
						(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)
10	256	4	1	C/2	U	5.5	47.00	98.13	38.16	46.15	46.15	2.90	133.84
		5	1	C/2	U	7	178.00	353.77	148.35	173.54	173.54	3.80	555.62
		6	1	C/2	U	7.5	29.00	59.39	22.80	27.88	27.88	3.80	105.94
		7	1	A/2	2	6	144.00	449.32	203.27	265.75	150.21	2.80	380.02

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alla planimetria allegata in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3**:

Tabella 3/a

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 246 SUB 4						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Vano Unico	38.16	46.15	1.00	46.15	2.90	133.84
	38.16			46.15		133.84

Tabella 3/b

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 256 SUB 5						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Vano 1	24.92	30.42	1.00	30.42	3.80	115.60
Vano 2	42.77	48.73	1.00	48.73	3.80	185.17
Vano 3	68.88	78.89	1.00	78.89	2.70	213.00
Vano Tecnico	11.78	15.50	1.00	15.50	2.70	41.85
	148.35			173.54		555.62

Tabella 3/c

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 256 SUB 6						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Vano Unico	22.80	27.88	1.00	27.88	3.80	105.94
	22.80			27.88		105.94

Tabella 3/d

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 256 SUB 7						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Disimpegno	13.92	20.39	1.00	20.39	2.80	57.09
Vano 1	19.92	24.58	1.00	24.58	2.80	68.82
Vano 2	14.63	15.23	1.00	15.23	2.80	42.64
Vano 3	20.97	25.34	1.00	25.34	2.80	70.95
Vano 4	11.10	25.34	1.00	25.34	2.80	70.95
Cucina	13.67	15.88	1.00	15.88	2.80	44.46
Locale w.c.	6.91	8.96	1.00	8.96	2.80	25.09
Balcone/Terrazzo	10.69	10.69	0.50	5.35	-	-
Lastrico solare	91.46	91.46	0.10	9.15	-	-
	203.27			150.21		380.02

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che il fabbricato entro cui incidono gli immobili oggetto di procedura, realizzato con struttura portante in c.a., risulta regolarmente edificato

con struttura in c.a. sulla scorta dei titoli abilitativi evidenziati nella sottostante **Tabella 4** e riportati in appendice alla presente. Il fabbricato è dotato di certificazione di abitabilità complessiva rilasciata nell'anno 2006 e dalle attività peritali è risultato congruente tecnicamente e catastalmente a quanto autorizzato.

Tabella 4

Regolarità amministrativa										
Genio Civile		Licenza Edilizia		Condono	Collaudo		Agibilità		Congruenza	
Protocollo	data	Protocollo	data		Protocollo	data	Protocollo	data	Tecnica	Catastale
33882	13/02/1975	Reg. 8	10/05/1975		656	25/10/2006	6661	02/11/2006	Si	Si

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione e vincoli ipotecari si rileva:

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLE 256 SUB 4-5-6

Le finiture interne appaiono inesistenti in quanto gli immobili si presentano allo stato rustico privi d'intonaco alle pareti e con pavimentazioni in granigliato di marmo. Le aperture sono protette da persiane avvolgibili a doghe d'acciaio a funzionamento manuale.

La dotazione impiantistica è praticamente inesistente e limitata all'impianto elettrico di tipo standard senza servizi ed impianto idrico/scarico.

Lo stato di conservazione globale degli immobili può definirsi scadente al loro interno sia per quanto attiene le strutture (sono evidenti segni di sfondellamento del solaio in latero-cemento), che per quanto attiene le finiture ed impianti.

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 256 SUB 7

Le finiture interne queste appaiono discrete rilevando pavimentazioni e rivestimenti in materiali ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni in legno, con e senza riquadri in vetro, nonché esterni in alluminio a due battenti protetti esternamente da persiane avvolgibili.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo centralizzato con generatore di calore (caldaia) alimentata a pallet e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne che la parte occupante dichiara non funzionante.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono al suo interno nonché mediocre per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza con specifico riferimento alla porzione al piano primo che, differentemente dal piano terra, risulta intonacata e rifinita.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si rilevano per tutte le unità immobiliari del fabbricato 256 sub 4, 5, 6 e 7:

- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Cosenza – del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [REDACTED] gravante per la quota di ½ della piena proprietà di [REDACTED] nonché, per la quota di ½ della piena proprietà di [REDACTED]

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all'allegato 2 contenente per i sub 4-5-6-7 rispettivamente: a) Visure catastali; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetrie catastali; d) Ispezione ipocatastale; e) Contratto di locazione; f) Documentazione amministrativa abilitante la costruzione; g) Rilievo fotografico.



Fabbricato in Carolei (CS) via A. Rendano - Foglio n.10 particella n.290



Tabella 1

SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA											
Catasto	Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Piano	Destinazione	Uso Reale	Disponibilità			
								Libero	Utilizzato da	Locato	Contratto
N.C.E.U.	10	290	4	Via A. Rendano	3	Appartamento	Residenziale			Si	Si

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione costituisce porzione di un maggior fabbricato ed in particolare appartamento ad uso civile destinazione posto al 3° piano attualmente in uso a persona estranea alla procedura sulla scorta di regolare contratto di locazione stipulato originariamente in data 30/11/2009, registrato c/o Agenzia delle Entrate Rep. n.8380 del 30/11/2009, per un canone di locazione di euro 3.180,00. **Tabella 1**

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale misurata è di circa 167 mq., determinata applicando un coefficiente di ragguglio pari a 0.50 alle superfici destinate a balconi/terrazzi, per un volume complessivo di circa 500 mc. Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2.**



Tabella 2

Dati Catastali									Dati Reali				
Foglio	Particella	sub	Z. C.	Categoria	Classe	Vani	Superficie catastale	Rendita	Superficie Utile	Superficie Lorda	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
						(numero)	(mq.)	(euro)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)
10	290	4	1	A/3	2	9	169	464.81	146.16	172.59	166.59	3.00	499.77

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alla planimetria allegata in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3**:

Tabella 3

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 290 SUB 4						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Disimpegno	15.46	19.80	1.00	19.80	3.00	59.40
Vano 1	33.93	37.58	1.00	37.58	3.00	112.74
Vano 2	18.62	20.86	1.00	20.86	3.00	62.58
Vano 3	18.84	23.81	1.00	23.81	3.00	71.43
Vano 4	14.47	18.18	1.00	18.18	3.00	54.54
Vano 5	10.47	12.43	1.00	12.43	3.00	37.29
Ripostiglio	3.28	4.26	1.00	4.26	3.00	12.78
Cucina	13.77	16.08	1.00	16.08	3.00	48.24
Locale w.c.	5.32	7.59	1.00	7.59	3.00	22.77
Balconi/Terrazzi	12.00	12.00	0.50	6.00	-	-
	146.16			166.59		481.77

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che il fabbricato entro cui incide l'immobile oggetto di procedura, realizzato con struttura portante in c.a., risulta regolarmente edificato sulla scorta dei titoli abilitativi evidenziati nella sottostante **Tabella 4** e riportati in appendice alla presente. Seppur non risulti mai acquisita certificazione di abitabilità l'unità immobiliare periziata risulta congruente tecnicamente e catastalmente a quanto autorizzato.

Tabella 4

Regolarità amministrativa										
Genio Civile		Licenza Edilizia		Condomo	Collaudo		Agibilità		Congruenza	
Protocollo	data	Protocollo	data		Protocollo	data	Protocollo	data	Tecnica	Catastale
n. 12624	08/05/1967	n.3	02/11/1967			24/11/1969			Si	Si

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione si rileva:

Le finiture interne queste appaiono discrete rilevando pavimentazioni in granigliato di marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, quelli esterni, da persiane avvolgibili.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a pellet e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono, sia per quanto attiene l'aspetto



propriamente riguardante l'unità immobiliare che per quanto attiene il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si rileva per l'unità immobiliare del fabbricato 290 sub 4:

- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Cosenza – del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [REDACTED] gravante per la quota di ½ della piena proprietà di [REDACTED] nonché, per la quota di ½ della piena proprietà di [REDACTED]

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all'allegato 3 contenente rispettivamente: a) Visura catastale; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetria catastale; d) Ispezione ipocatastale; e) Contratto di locazione; f) Documentazione amministrativa abilitante la costruzione; g) Rilievo fotografico.

Fabbricato in Carolei (CS) via A. Manzoni - Foglio n.14 particella n.8

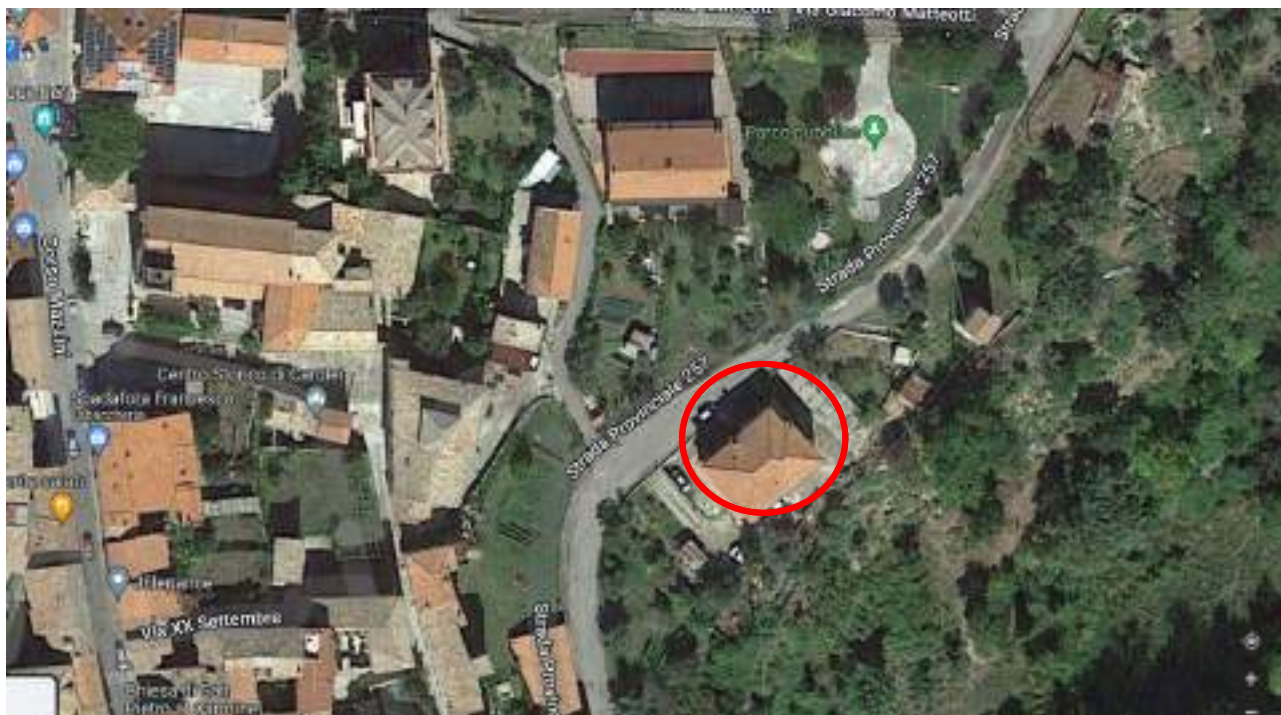


Tabella 1

SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA												
Catasto	Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Piano	Destinazione	Uso Reale	Disponibilità				
								Libero	Utilizzato da	Locato	Contratto	
N.C.E.U.	14	8	1	Via A. Manzoni	T	Magazzino	Locale caldaia	si				
			2	Via A. Manzoni	T	Magazzino	Deposito	si				
			3	Via A. Manzoni	T	Appartamento	Appartamento			si	si	
			4	Via A. Manzoni	T	Appartamento	Appartamento			si	si	
			5	Via A. Manzoni	1	Appartamento	Appartamento	si				

I beni immobili oggetto di esecuzione sono costituiti dall'intero fabbricato ed in particolare da n°3 porzioni ad uso civile abitazione poste ai piani Terra e 1° nonché, pertinenze magazzini e locali caldaia posti al piano Terra. Tutti gli immobili hanno accesso direttamente dalla viabilità comunale di via A. Manzoni al civico n.1. **Tabella 1**

L'immobile appartamento posto al piano 1° ed i magazzini sono attualmente nella disponibilità del coniuge superstite dell'esecutato mentre le ulteriori unità immobiliari (sub 3-4) risultano attualmente in uso a persona estranea alla procedura, sulla scorta di regolare contratto di locazione stipulato originariamente in data 05/07/2010, registrato a Cosenza Rep. n.3021 del 05/08/2010, per un canone di locazione di euro 1.740,00/anno.

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale dei singoli cespiti, determinata applicando un coefficiente di ragguglio pari a 0.50 alle superfici destinate a balconi/terrazzi, si rimanda alle **Tablelle 2 e 3**.

Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**, ad eccezione del fatto che i cespiti sub 3-4 sono stati posti in comunicazione costituendo unica unità abitativa.

Tabella 2

Foglio	Particella	sub	Z. C.	Categoria	Classe	Vani	Superficie	Rendita	Superficie	Superficie	Superficie	Altezza	Volume
						(numero)	catastale	(euro)	Utile	Lorda	Comm.le	Interpiano	lordo
						(mq.)	(mq.)	(euro)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)
14	8	1	1	C/2	U		11.00	18.08	7.71	10.52	10.52	3.00	31.56
		2	1	C/6	3		23.00	52.06	18.13	22.52	22.52	2.95	66.43
		3	1	A/4	2	2	62.00	63.01	29.55	37.85	34.85	2.95	101.86
		4	1	A/3	2	5.5	134.00	284.05	94.79	116.92	116.92	2.80	339.07
		5	1	A/2	1	9	208.00	557.77	155.36	220.21	194.50	2.80	548.84

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alla planimetria allegata in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3**:

Tabella 3/a

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 8 SUB 1						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta (mq.)	Superficie Lorda (mq.)	Coeff. ragguglio (%)	Superficie Comm.le (mq.)	Altezza Interpiano (mt)	Volume lordo (mc.)
Vano Unico	7.71	10.52	1.00	10.52	3.00	31.56
	7.71			10.52		31.56

Tabella 3/b

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 8 SUB 2						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta (mq.)	Superficie Lorda (mq.)	Coeff. ragguglio (%)	Superficie Comm.le (mq.)	Altezza Interpiano (mt)	Volume lordo (mc.)
Vano Unico	18.13	22.52	1.00	22.52	2.95	66.43
	18.13			22.52		66.43

Tabella 3/c

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 8 SUB 3						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Vano 1	22.80	27.88	1.00	27.88	2.95	82.25
Locale w.c.	4.15	5.97	1.00	5.97	2.95	17.61
Ripostiglio	2.60	4.00	0.25	1.00	2.00	2.00
	29.55			34.85		101.86

Tabella 3/d

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 8 SUB 4						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Disimpegno	18.19	20.52	1.00	20.52	2.90	59.51
Vano 1 Cucina	15.86	19.57	1.00	19.57	2.90	56.75
Vano 2	24.50	29.24	1.00	29.24	2.90	84.80
Vano 3	16.02	21.51	1.00	21.51	2.90	62.38
Vano 4	14.63	18.65	1.00	18.65	2.90	54.09
Locale w.c.	5.59	7.43	1.00	7.43	2.90	21.55
	94.79			116.92		339.07

Tabella 3/e

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 8 SUB 5						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Disimpegno	23.58	28.26	1.00	28.26	2.95	83.37
Vano 1	34.62	42.35	1.00	42.35	2.80	118.58
Vano 2 - Cucina	16.07	20.51	1.00	20.51	2.80	57.43
Vano 3	12.25	14.59	1.00	14.59	2.80	40.85
Vano 4	11.84	14.75	1.00	14.75	2.80	41.30
Vano 5	17.96	23.48	1.00	23.48	2.80	65.74
Vano 6	15.84	19.22	1.00	19.22	2.80	53.82
Vano 7	14.63	18.84	1.00	18.84	2.80	52.75
Locale w.c. 1	3.60	5.48	1.00	5.48	2.80	15.34
Locale w.c. 2	4.97	7.02	1.00	7.02	2.80	19.66
Balconi/Terrazzi	25.71	25.71	0.50	12.86	-	-
	155.36			194.50		548.84

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che il fabbricato entro cui incidono gli immobili oggetto di procedura risulta regolarmente edificato con struttura in muratura di mattoni pieni sulla scorta dei titoli abilitativi evidenziati nella sottostante Tabella 4 e riportati in appendice alla presente. Il fabbricato è dotato di certificazione di abitabilità complessiva rilasciata nell'anno 1975 e dalle attività peritali è risultato congruente tecnicamente e catastalmente a quanto autorizzato.

Tabella 4

Regolarità amministrativa											
Genio Civile		Licenza Edilizia		Condono	Collaudo		Agibilità		Congruenza		
Protocollo	data	Protocollo	data		Protocollo	data	Protocollo	data	Tecnica	Catastale	
6378	23/11/1972	17	29/05/1974					-	11/03/1975	Si	Si
8306	15/05/1974										

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione e vincoli ipotecari si rileva:

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLE 8 SUB 5-1-2

Le finiture interne dell'appartamento (sub 5) appaiono buone rilevando pavimentazioni in marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, quelli esterni, da persiane avvolgibili.

Per quanto attiene ai locali accessori locale caldaia (sub 1) e magazzino (sub 2) costituenti pertinenze dell'unità abitativa (sub 5) le finiture ci dicono spartane ma consone alla tipologia d'immobili. Vi si accede dall'esterno mediante porta a due battenti in ferro con griglia di areazione superiore (sub 1 – locale caldaia) nonché mediante persiana avvolgibile a doghe d'acciaio a funzionamento manuale (sub 2).

La dotazione impiantistica dell'appartamento (sub 5) è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a pellet e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne.

La dotazione impiantistica delle due pertinenze Sub 1-2, seppur non visionata, è praticamente limitata all'impianto elettrico di tipo standard.

Lo stato di conservazione globale dell'appartamento è discreto seppur siano palesemente visibili segni di muffe prevalentemente ai soffitti ed in prossimità dei ponti termici.

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 8 SUB 3-4

Le finiture interne queste appaiono buone rilevando pavimentazioni e rivestimenti in materiali marmorei e ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni in legno, con e senza riquadri in vetro, nonché esterni in pvc/alluminio a due battenti protetti esternamente da persiane avvolgibili.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo autonomo con generatore di calore (caldaia) alimentata a gas e sistema radiante costituito da radiatori in alluminio del tipo a colonne. E' presente anche un camino tradizionale nell'attuale vano cucina ricadente nella porzione immobiliare Sub 3 che, come detto, risulta funzionalmente accorpata alla porzione sub 4.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono al suo interno nonché discreto per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si rilevano per tutte le unità immobiliari del fabbricato 8 sub 1-2-3-4-5 rispettivamente:

- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Cosenza – del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [redacted] gravante per la quota di ½ della piena proprietà di [redacted] nonché, per la quota di ½ della piena proprietà di [redacted]

Per la sola unità immobiliare particella 8 sub 5:



- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 25/10/2010 ai numeri di repertorio 1788/2010 per verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Cosenza – del 07/10/2010 Repertorio n.726, iscritto presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [redacted] gravante per la quota di ½ della piena proprietà di [redacted] nonché, per la quota di ½ della piena proprietà di [redacted]

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all’allegato 4 contenente per i sub 1-2-3-4-5 rispettivamente: a) Visura catastale; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetria catastale; d) Ispezione ipocatastale; e) Contratto di locazione; f) Documentazione amministrativa abilitante la costruzione; g) Rilievo fotografico.

Per i sub 1 e 2, per il non rinvenimento delle chiavi, non è stato possibile ritrarre rilievo fotografico.

Fabbricato in Carolei (CS) via A. Manzoni - Foglio n.14 particella n.107

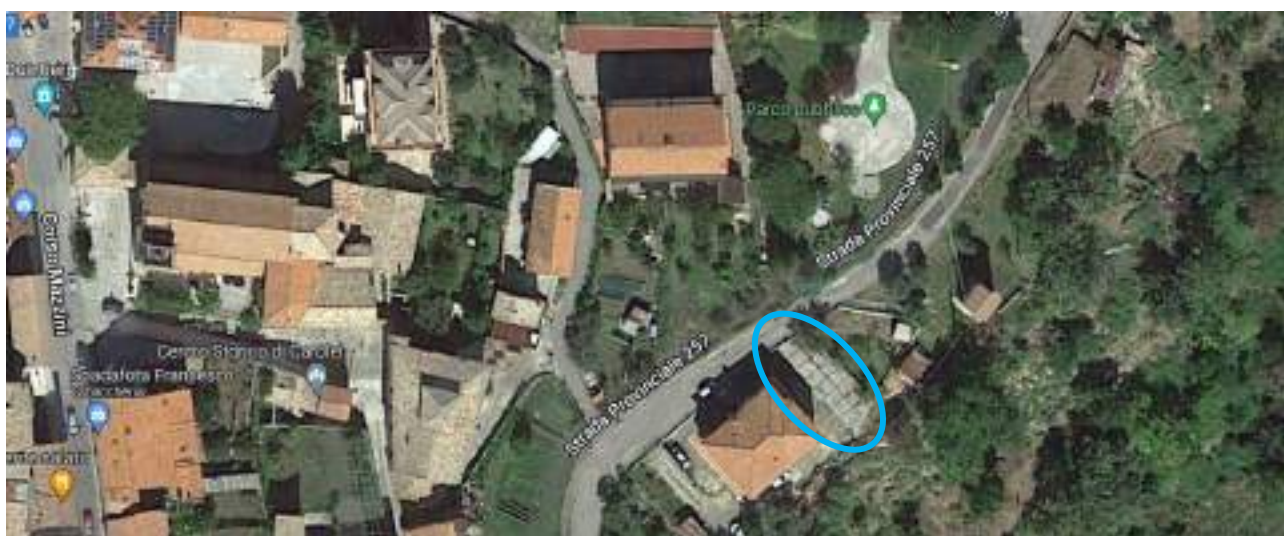


Tabella 1

SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA											
Catasto	Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Piano	Destinazione	Uso Reale	Disponibilità			
								Libero	Utilizzato da	Locato	Contratto
N.C.E.U.	14	107	2	Via A. Manzoni	T	Magazzino	Magazzino	si			
			3	Via A. Manzoni	T	Magazzino	Magazzino	si			
			4	Via A. Manzoni	T	Magazzino	Magazzino			si	si



I beni immobili oggetto di esecuzione sono costituiti dall'intero fabbricato ad un solo livello interamente adibito a magazzini tutti accessibili direttamente dalla via Manzoni dopo aver attraversato il Cortile di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 107. **Tabella 1**

Una delle unità immobiliari risulta concessa in locazione al medesimo soggetto già in possesso di contratto di locazione per le unità immobiliari di cui alla particella 8 sub 3-4 anche se ciò non risulta dalla lettura del contratto medesimo.

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale dei singoli cespiti, determinata per come da **Tablelle 2 e 3**. Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**, per tutti i cespiti ad eccezione del sub 3 dove si è rilevata una modifica della distribuzione delle divisioni interna con la realizzazione di un solaio ammezzato, rispetto a quanto depositato in catasto, per come da planimetria riportata in allegato.

Tabella 2

Dati Catastali									Dati Reali				
Foglio	Particella	sub	Z. C.	Categoria	Classe	Vani (numero)	Superficie catastale (mq.)	Rendita (euro)	Superficie Utile (mq.)	Superficie Lorda (mq.)	Superficie Comm.le (mq.)	Altezza Interpiano (mt)	Volume lordo (mc.)
14	107	2	1	C/6	U		43.00	128.7	30.15	41.38	41.38	3.60	148.97
		3	1	C/6	U		76.00	275.79	61.00	76.40	76.40	3.60	275.04
		4	1	C/6	U		26.00	78.14	16.76	26.05	26.05	3.60	93.78

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alle planimetrie allegate in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3**:

Tabella 3/a

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 107 SUB 2						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta (mq.)	Superficie Lorda (mq.)	Coeff. ragguglio (%)	Superficie Comm.le (mq.)	Altezza Interpiano (mt)	Volume lordo (mc.)
Vano	27.43	37.15	1.00	37.15	3.60	133.74
Locale w.c.	2.72	4.23	1.00	4.23	3.60	15.23
	30.15			41.38		148.97

Tabella 3/b

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 107 SUB 3						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta (mq.)	Superficie Lorda (mq.)	Coeff. ragguglio (%)	Superficie Comm.le (mq.)	Altezza Interpiano (mt)	Volume lordo (mc.)
Vano Unico	61.00	76.40	1.00	76.40	3.60	275.04
	61.00			76.40		275.04

Tabella 3/c

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 107 SUB 4						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta (mq.)	Superficie Lorda (mq.)	Coeff. ragguglio (%)	Superficie Comm.le (mq.)	Altezza Interpiano (mt)	Volume lordo (mc.)
Vano Unico	16.76	26.05	1.00	26.05	3.60	93.78
	16.76			26.05		93.78

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che per il fabbricato entro cui incidono gli immobili oggetto di procedura, realizzato con struttura portante in muratura a blocchi di cemento, non è stato possibile risalire all'epoca esatta della costruzione, certamente anteriore al 1967, né a recuperare alcuna documentazione abilitativa la costruzione stessa. **Tabella 4**. Come detto, infatti, il Comune di Carolei non ha inteso rispondere alla richiesta documentale formulata dal sottoscritto a mezzo pec.

Tabella 4

Regolarità amministrativa										
Genio Civile		Licenza Edilizia		Condono	Collaudo		Agibilità		Congruenza	
Protocollo	data	Protocollo	data		Protocollo	data	Protocollo	data	Tecnica	Catastale
									Si	Si

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione e vincoli ipotecari si rileva:

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLE 107 SUB 2-3-4

Le finiture interne appaiono inesistenti in quanto gli immobili si presentano allo stato rustico privo d'intonaco alle pareti e con pavimentazioni in granigliato di marmo. Fa eccezione l'unità sub 2 che presenta rivestimenti in materiali ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco di tipo rustico, e la presenza di punto acqua e servizio igienico. Il locale è attrezzato, di fatto, a cucina rustica dedicata alla preparazione delle conserve.

Gli infissi interni in alluminio anodizzato a riquadri in vetro protetti esternamente da persiane avvolgibili a doghe d'acciaio a funzionamento manuale.

La dotazione impiantistica è praticamente inesistente e limitata all'impianto elettrico di tipo standard senza servizi ed impianto idrico/scarico ad eccezione del sub 2 che presenta punto acqua e locale igienico.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi scadente al suo interno sia per quanto attiene le strutture in murature a blocchi, che per quanto attiene le finiture ed impianti.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si rilevano per tutte le unità immobiliari del fabbricato 107 sub 2, 3, 4:

- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Cosenza – del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [redacted] gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà di [redacted] nonché, per la quota di 1/2 della piena proprietà di [redacted]

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all'allegato 5 contenente per i sub 2-3-4 rispettivamente: a) Visure catastali; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetrie catastali; d) Ispezione ipocatastale; g) Rilievo fotografico.

Fabbricato in Carolei (CS) via S. Nicola - Foglio n.10 particelle n.89-90

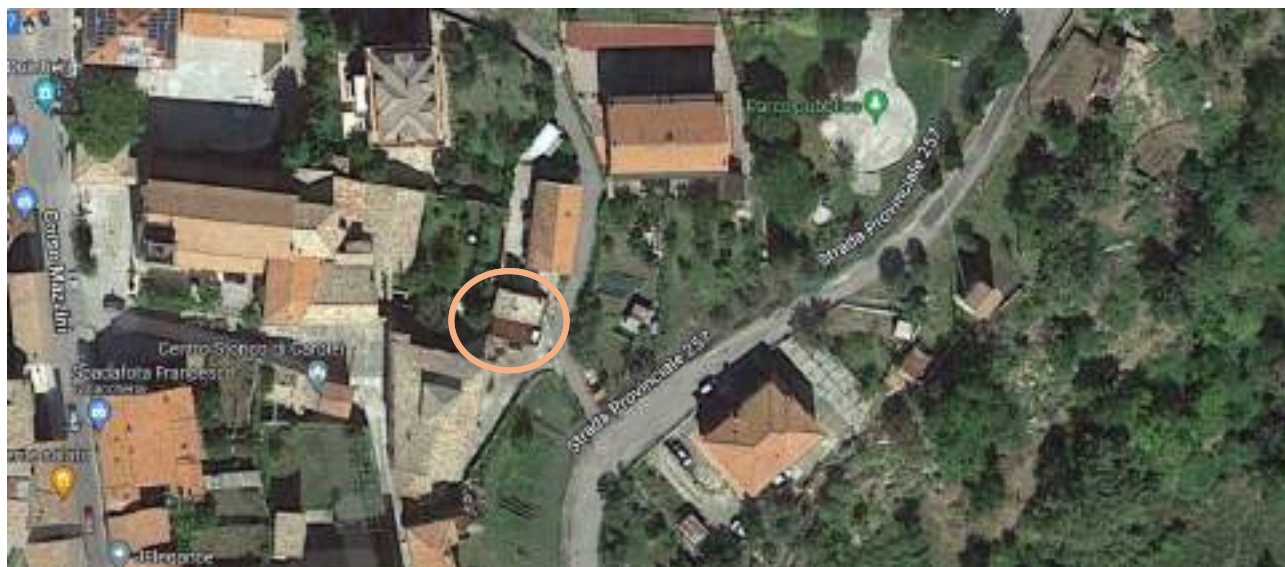




Tabella 1

SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA											
Catasto	Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Piano	Destinazione	Uso Reale	Disponibilità			
								Libero	Utilizzato da	Locato	Contratto
N.C.E.U.	10	89	5	Via S. Nicola n.9	T-1	Appartamento	Appartamento	si			
		90	3	Via S. Nicola n.9	T-1-2						

I beni immobili oggetto di esecuzione sono costituiti dall'intero fabbricato all'interno de quale trova alloggio un solo appartamento disposto su due livelli oltre che alcuni vani magazzino posti al piano strada, tutti accessibili da via S. Nicola. **Tabella 1**

Tutto il fabbricato è attualmente libero e nella disponibilità della parte eseguita.

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale dei singoli cespiti, determinata applicando un coefficiente di ragguglio pari a 0.10 alle superfici destinate a cantinola, si rimanda alle **Tablelle 2 e 3**. Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**, mentre si è rilevata una modifica della distribuzione delle divisioni interna del sub 4 rispetto a quanto depositato in catasto.

Tabella 2

Dati Catastali									Dati Reali				
Foglio	Particella	sub	Z. C.	Categoria	Classe	Vani	Superficie catastale	Rendita	Superficie Utile	Superficie Lorda	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
						(numero)	(mq.)	(euro)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)
10	89	5	1	A/4	2	6	132	189.02	59.92	85.88	46.75	Varia	136.05
	90	3							79.73	113.40	75.27	Varia	191.65

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alla planimetria allegata in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3**:

Tabella 3/a

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 89 SUB 5						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Cantinola P.T.	28.02	43.48	0.10	4.35	2.40	10.44
Vano 1 - P.1	16.50	20.12	1.00	20.12	3.05	61.37
Vano 2 - P.1	8.80	11.87	1.00	11.87	3.05	36.20
Disimpegno - P.1	3.00	4.71	1.00	4.71	3.05	14.37
Locale w.c. - P.1	3.60	5.70	1.00	5.70	2.40	13.68
	59.92			46.75		136.05



Tabella 3/b

CONSISTENZA REALE PARTICELLA 90 SUB 3						
Destinazione Ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
	(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mt)	(mc.)
Legnaia - P.T.	26.88	39.80	0.10	3.98	2.40	9.55
Disimpegno - P.1	4.09	6.12	1.00	6.12	3.05	18.67
Vano 1 - P.1	23.58	31.43	1.00	31.43	3.05	95.86
Cucina - P.2	20.56	31.43	1.00	31.43	2.15	67.57
Balcone/Terrazzo	4.62	4.62	0.50	2.31	-	-
	79.73			75.27		191.65

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che per il fabbricato entro cui incidono gli immobili oggetto di procedura, realizzato con struttura in muratura, non è stato possibile risalire all'epoca esatta della costruzione, certamente anteriore al 1967, né a recuperare alcuna documentazione abilitativa la costruzione stessa. **Tabella 4.**

Come detto, infatti, il Comune di Carolei non ha inteso rispondere alla richiesta documentale formulata dal sottoscritto a mezzo pec.

Tabella 4

Regolarità amministrativa										
Genio Civile		Licenza Edilizia		Condono	Collaudo		Agibilità		Congruenza	
Protocollo	data	Protocollo	data		Protocollo	data	Protocollo	data	Tecnica	Catastale
									Si	Si

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione si rileva:

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 89 SUB 5 E 90 SUB 3

Le finiture interne appaiono mediocri rilevando pavimentazioni in granigliato di marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, da scuretti in legno.

La dotazione impiantistica è di tipo basica e comprende esclusivamente l'impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale nonché impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico non è presente.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi scadente sia al suo interno, atteso che attualmente non risulta utilizzato apparentemente da tanto tempo, che all'esterno per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si osserva, per tutto il compendio immobiliare particelle 89-90 quanto segue:

- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Cosenza - del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [redacted] gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà di [redacted] nonché, per la quota di 1/2 della piena proprietà di [redacted]

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all'allegato 6 contenente per entrambe le particelle 89-90 rispettivamente: a) Visura catastale; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetria catastale; d) Ispezione ipocatastale; g) Rilievo fotografico.



Quesito 9 - Il CTU provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.

Per **“valore commerciale di un immobile”** deve intendersi ovviamente il **“più probabile valore di mercato”** definito convenzionalmente come il prezzo che un bene immobile o una proprietà spunterebbe qualora questo/a fosse posto/a in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene.

Alla determinazione del predetto **“più probabile valore di mercato”**, si è ritenuto inapplicabile, per il caso specifico, il metodo sintetico-comparativo basato sul raffronto fra immobili, aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano, di cui si è a conoscenza del prezzo di acquisto dedotto da atti pubblici notarili o giudiziari, donazioni, successioni e/o quant'altro pertinente.

Ciò in considerazione sia della difficoltà di reperimento di atti di compravendita omologhi, e sia in considerazione della effettiva attendibilità del metodo sintetico-comparativo avendo, per esperienze passate riscontrate, verificato che è prassi consolidata dichiarare inatto pubblico di vendita/acquisto valori rapportati alla rendita catastale dell'immobile per non incorrere in potenziali verifiche campionarie a cura degli uffici tributari preposti. Tali valori differiscono sempre dal valore reale effettivamente corrisposto vanificando, pertanto, l'effettiva aderenza alla realtà del metodo.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore della proprietà mediante due differenti metodi la cui media si ritiene possa fornire il più probabile valore di mercato del bene. Si ritiene utile dare un breve cenno sulle suddette metodologie richiamandone i concetti essenziali.

Tabella B – Dati a base di calcolo

Dati Catastali					Dati Reali				
Foglio	Particella	sub	Piano	Categoria	Superficie Utile	Superficie Lorda	Superficie Comm.le	Altezza Interpiano	Volume lordo
					(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)
10	246	2	1	A/3	118.59	148.49	139.43	2.90	404.33
		3	2-3	A/3	237.18	296.98	154.27	2.90	603.37
		4	T	A/10	100.46	130.36	130.36	2.90	378.04
10	256	4	T	C/2	38.16	46.15	46.15	2.90	133.84
		5	T	C/2	148.35	173.54	173.54	3.80	555.62
		6	T	C/2	22.80	27.88	27.88	3.80	105.94
		7	1	A/2	203.27	265.75	150.21	2.80	380.02
10	290	4	3	A/3	146.16	172.59	166.59	3.00	499.77
14	8	1	T	C/2	7.71	10.52	10.52	3.00	31.56
		2	T	C/6	18.13	22.52	22.52	2.95	66.43
		3	T	A/4	29.55	37.85	34.85	2.95	101.86
		4	T	A/3	94.79	116.92	116.92	2.80	339.07
		5	1	A/2	155.36	220.21	194.50	2.80	548.84
14	107	2	T	C/6	30.15	41.38	41.38	3.60	148.97
		3	T	C/6	61.00	76.40	76.40	3.60	275.04
		4	T	C/6	16.76	26.05	26.05	3.60	93.78
10	89	5	T-1-2	A/4	139.65	199.28	122.02	Varia	327.70
	90	3							



Prima Stima

Consiste nello stimare il valore dell'immobile come somma del valore residuo della costruzione e del valore dell'area sulla quale incide il fabbricato.

Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo del metro cubo vuoto per pieno ridotto a mezzo di opportuni coefficienti che tengono conto del degrado per età dell'immobile. Per contro al valore dell'area fabbricabile si perviene moltiplicando la superficie di terreno su cui incide il fabbricato e la sua corte sia per il prezzo attuale del metro quadro di terreno e sia per la quota millesimale associata alle proprietà da stimare.

Seconda Stima

Si basa sostanzialmente sulle reali quotazioni di mercato riscontrate sul territorio modificate secondo i coefficienti di età, qualità e stato nonché di destinazione e di piano oltre alla circostanza che l'immobile si presenti allo stato libero o risulti occupato e non immediatamente disponibile.

Le grandezze che si utilizzeranno nei successivi metodi di stima sono riportate nelle sottostanti tabelle di seguito riportate: **Tabella B**

Sulla base dei dati riportati in tabella e dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie e società d'intermediazione immobiliare operanti nell'area, nonché mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi o amplificativi, rilevabili dagli annuari immobiliari, si è proceduto alla determinazione delle stime del valore dell'immobile secondo i metodi precedentemente esposti.

Il valore desunto è stato infine, a titolo puramente indicativo, rapportato alle quotazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sotto riportate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Città: CAROLI

Fascia/zona: Centrale-CENTRALE - VIA MAZZINI/CORSO VITTORIO EMANUELE II

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	500	800	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economica	NORMALE	475	710	L	1,8	2,6	L
Bor.	NORMALE	330	465	L	1,6	2,4	L

Fascia/zona: Centrale-CENTRALE - VIA MAZZINI/CORSO VITTORIO EMANUELE II

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Magazzini	NORMALE	275	420	L	1,4	2,2	L
Bigliotti	NORMALE	710	920	L	4,5	6,3	L

Di seguito si esplicita numericamente la stima analitica per le unità immobiliari contenute all'interno del fabbricato censito al Foglio 10 particella 246 al fine da rendere chiara la procedura di calcolo.



Valore di mercato per l'immobile censito al Foglio 10 particella 246 sub 2:

a) **Valore di mercato V_{m1}** (Prima Stima)

- **Valore residuo della costruzione (V_{rc}):**

$$\text{mc. } 404,33 \times \text{€ } 250,00/\text{mc.} \times 0,70 = \text{€ } 70.757,75$$

dove il coefficiente 0,70 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

- **Valore dell'area (V_a):**

$$(359,00 \text{ mq.} \times \text{€ } 50,00/\text{mq.}) \times 333/1000 = \text{€ } 5.977,35$$

dove 359 mq. è la superficie del lotto di terreno sul quale incide il fabbricato mentre 333/1000 è la quota millesimale presumibilmente attribuibile alla porzione immobiliare trattandosi 3 sole unità immobiliari praticamente identiche nel fabbricato.

Il valore assegnato all'area è stato associato in considerazione della zona urbanistica. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = \text{€ } 76.735,10$$

b) **Valore di mercato V_{m2}** (Seconda Stima)

$$V_{m2} = \text{mq. } 139,43 \times \text{€ } 600,00/\text{mq.} = \text{€ } 83.658,00$$

Il valore così ottenuto è stato dedotto da un'analisi di mercato condotto presso agenzie immobiliari di Pedace per immobili situati nella medesima zona, con il medesimo stato d'uso, età e qualità. Il valore ottenuto è stato ulteriormente ridotto di un coefficiente che tenga conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato in quanto in locazione (0,90) e quindi non immediatamente disponibile.

Si avrà pertanto che il valore dell'unità immobiliare risulterà di:

$$V_{m2} = \text{€ } 83.658,00 \times 0,90 = \text{€ } 75.292,20$$

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{\text{€ } 76.735,10 + \text{€ } 75.292,20}{2} = \text{€ } 76.013,65$$

Confrontando detto valore ottenuto con i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si rileva un prezzo unitario di circa **545.00 Euro/mq.** e pertanto in linea con i rilevamenti dell'Agenzia delle Entrate sulle transazioni fino al 2° semestre 2021.

Con la medesima procedura sono stati determinati tutti gli altri valori immobiliari per come di seguito:

Fig. 10 partic. 246 sub 2		$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 =$		76 013.65 €	€/mq=	545.17 €
Stima 1		76 735.10 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo della costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
404.33	250.00 €	70.00%	70 757.75 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
359.00	50.00 €	0.33	5 977.35 €			
Stima 2		75 292.20 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
139.43	600.00 €	90.00%	75 292.20 €			

Fig. 10 partic. 246 sub 3		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		89 550.25 €	€/mq=	580.48 €
Stima 1		95 794.70 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
378.05	250.00 €	70.00%	66 158.75 €			
225.32	150.00 €	70.00%	23 658.60 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
359.00	50.00 €	0.33	5 977.35 €			
Stima 2		83 305.80 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
154.27	600.00 €	90.00%	83 305.80 €			

Fig. 10 partic. 246 sub 4		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		71 264.38 €	€/mq=	546.67 €
Stima 1		72 134.35 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
378.04	250.00 €	70.00%	66 157.00 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
359.00	50.00 €	0.33	5 977.35 €			
Stima 2		70 394.40 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
130.36	600.00 €	90.00%	70 394.40 €			

Fig. 10 partic. 256 sub 4		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		9 590.58 €	€/mq=	207.81 €
Stima 1		12 258.65 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
133.84	150.00 €	50.00%	10 038.00 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
494.00	50.00 €	0.09	2 220.65 €			
Stima 2		6 922.50 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
46.15	150.00 €	100.00%	6 922.50 €			



Fig. 10 partic. 256 sub 5		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		38 026.46 €	€/mq=	219.12 €
Stima 1		50 021.92 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
555.62	150.00 €	50.00%	41 671.50 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
494.00	50.00 €	0.34	8 350.42 €			
Stima 2		26 031.00 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
173.54	150.00 €	100.00%	26 031.00 €			

Fig. 10 partic. 256 sub 6		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		6 734.52 €	€/mq=	241.55 €
Stima 1		9 287.03 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
105.94	150.00 €	50.00%	7 945.50 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
494.00	50.00 €	0.05	1 341.53 €			
Stima 2		4 182.00 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
27.88	150.00 €	100.00%	4 182.00 €			

Fig. 10 partic. 256 sub 7		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		63 942.20 €	€/mq=	425.69 €
Stima 1		60 289.89 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
380.02	250.00 €	50.00%	47 502.50 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
494.00	50.00 €	0.52	12 787.39 €			
Stima 2		67 594.50 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
150.21	500.00 €	90.00%	67 594.50 €			



Fig. 10 partic. 290 sub 4		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		110 706.57 €	€/mq=	664.55 €
Stima 1		131 454.54 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
499.77	280.00 €	90.00%	125 942.04 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
441.00	50.00 €	0.25	5 512.50 €			
Stima 2		89 958.60 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
166.59	600.00 €	90.00%	89 958.60 €			

Fig. 14 partic. 8 sub 1		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		3 752.04 €	€/mq=	356.66 €
Stima 1		5 400.07 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
31.56	170.00 €	70.00%	3 755.64 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
1 653.00	50.00 €	0.02	1 644.43 €			
Stima 2		2 104.00 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
10.52	200.00 €	100.00%	2 104.00 €			

Fig. 14 partic. 8 sub 2		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		8 668.42 €	€/mq=	384.92 €
Stima 1		12 832.84 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
66.43	170.00 €	70.00%	7 905.17 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
1 653.00	50.00 €	0.06	4 927.67 €			
Stima 2		4 504.00 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
22.52	200.00 €	100.00%	4 504.00 €			



Fig. 14 partic. 8 sub 3		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		25 713.29 €	€/mq=	679.35 €
Stima 1		30 987.58 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
101.86	250.00 €	90.00%	22 918.50 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
1 653.00	50.00 €	0.10	8 069.08 €			
Stima 2		20 439.00 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
37.85	600.00 €	90.00%	20 439.00 €			

Fig. 14 partic. 8 sub 4		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		83 347.29 €	€/mq=	712.86 €
Stima 1		103 557.79 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
339.07	250.00 €	90.00%	76 290.75 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
1 653.00	50.00 €	0.33	27 267.04 €			
Stima 2		63 136.80 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
116.92	600.00 €	90.00%	63 136.80 €			

Fig. 14 partic. 8 sub 5		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		143 897.64 €	€/mq=	739.83 €
Stima 1		171 095.28 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione						
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}			
548.84	250.00 €	90.00%	123 489.00 €			
Valore dell'area						
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a			
1 653.00	50.00 €	0.58	47 606.28 €			
Stima 2		116 700.00 €		V_{m2}		
Valore di mercato						
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}			
194.50	600.00 €	100.00%	116 700.00 €			



Fig. 14 partic. 107 sub 2		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		9 502.11 €	€/mq= 229.63 €
Stima 1		12 797.22 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$	
Valore residuo dell costruzione					
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}		
148.97	150.00 €	50.00%		11 172.75 €	
Valore dell'area					
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a		
277.00	50.00 €	0.12		1 624.47 €	
Stima 2		6 207.00 €		V_{m2}	
Valore di mercato					
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}		
41.38	150.00 €	100.00%		6 207.00 €	

Fig. 14 partic. 107 sub 3		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		17 738.22 €	€/mq= 232.18 €
Stima 1		24 016.43 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$	
Valore residuo dell costruzione					
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}		
275.04	150.00 €	50.00%		20 628.00 €	
Valore dell'area					
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a		
277.00	50.00 €	0.24		3 388.43 €	
Stima 2		11 460.00 €		V_{m2}	
Valore di mercato					
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}		
76.40	150.00 €	100.00%		11 460.00 €	

Fig. 14 partic. 107 sub 4		$V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$		6 724.73 €	€/mq= 258.15 €
Stima 1		9 541.96 €		$V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$	
Valore residuo dell costruzione					
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}		
93.78	150.00 €	50.00%		7 033.50 €	
Valore dell'area					
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a		
277.00	50.00 €	0.18		2 508.46 €	
Stima 2		3 907.50 €		V_{m2}	
Valore di mercato					
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}		
26.05	150.00 €	100.00%		3 907.50 €	



Fig. 10 partic. 89 sub 5 e 90 sub 3 $V_m = (V_{m1}+V_{m2})/2 =$ 22 957.75 € €/mq= 188.30 €				
Stima 1		27 627.50 € $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$		
Valore residuo dell costruzione				
volume immobile	Costo costruzione	Coeff. Stato d'uso	V_{rc}	
327.70	150.00 €	50.00%	24 577.50 €	
Valore dell'area				
Superficie lotto	Costo unitario suolo	Quota mm.le	V_a	
61.00	50.00 €	1.00	3 050.00 €	
Stima 2		18 288.00 € V_{m2}		
Valore di mercato				
Superficie immobile	Costo ricostruzione a mq	Coeff. occupazione	V_{m2}	
121.92	150.00 €	100.00%	18 288.00 €	

Di seguito si riportano i dati tabellati riepilogativi dei più probabili valori di mercato determinati per ogni altro singolo bene oggetto di pignoramento. **Tabella C**

Tabella C – Riepilogo valore di stima per il bene oggetto di procedura

Dati Catastali					Valori di Stima						
Foglio	Particella	sub	Piano	Categoria	Superficie Comm.le (mq.)	Valore di Stima (Euro)	Valore Unitario (Euro/mq.)	Riduzione per assenza garanzia -15%	Valore di vendita (Euro)	Cespite n°	
10	246	2	1	A/3	139.43	76 013.65	545.17	- 11 402.05	64 611.60	1	
		3	2-3	A/3	154.27	89 550.25	580.48	- 13 432.54	76 117.71	2	
		4	T	A/10	130.36	71 264.38	546.67	- 10 689.66	60 574.72	3	
10	256	4	T	C/2	46.15	9 590.58	207.81	- 1 438.59	8 151.99	4	
		5	T	C/2	173.54	38 026.46	219.12	- 5 703.97	32 322.49	5	
		6	T	C/2	27.88	6 734.52	241.55	- 1 010.18	5 724.34	6	
		7	1	A/2	150.21	63 942.20	425.68	- 9 591.33	54 350.87	7	
10	290	4	3	A/3	166.59	110 706.57	664.55	- 16 605.99	94 100.58	8	
14	8	1	T	C/2	10.52	3 752.04	356.66	- 562.81	3 189.23	9	
		2	T	C/6	22.52	8 668.42	384.92	- 1 300.26	7 368.16	10	
		3	T	A/4	37.85	25 713.29	679.35	- 3 856.99	21 856.30	11	
		4	T	A/3	116.92	83 347.29	712.86	- 12 502.09	70 845.20	12	
		5	1	A/2	194.50	143 897.64	739.83	- 21 584.65	122 312.99	13	
14	107	2	T	C/6	41.38	9 502.11	229.63	- 1 425.32	8 076.79	14	
		3	T	C/6	76.40	17 738.22	232.18	- 2 660.73	15 077.48	15	
		4	T	C/6	26.05	6 724.73	258.15	- 1 008.71	5 716.02	16	
10	89	5	T-1-2	A/4	121.92	22 957.75	188.30	-3 443.66	19 514.09	17	
	90	3									

Quesito 10 - Il CTU provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo se necessario, al relativo frazionamento catastale.

In linea di massima ognuno dei cespiti periziati costituisce lotto vendibile singolarmente ad eccezione di alcuni casi dove per opportunità e vincolo è necessario accorpate le proprietà in un unico lotto.

Ci si riferisce, in particolare, all'appartamento censito al Foglio 10 particella 8 sub 5 al quale è certamente associato il locale caldaia del sub 1 oltre che il magazzino sottostante al sub 2. Ci si riferisce inoltre, per le proprietà censite, sempre al Foglio 10 particella 8, ai sub 3-4 che di fatto sono

in locazione al medesimo inquilino e risultano, pur senza modifiche planimetriche, praticamente fuse in unico appartamento. Infine ci si riferisce ai beni di cui al Foglio 10 particelle 89 e 90 le cui superfici si intrecciano ad ogni piano, così come accatastate, rendendo impossibile una qualsiasi scorporazione.

Alla luce di queste considerazioni si ripropone la seguente tabella di sintesi con l'identificazione più logica di **lotti di vendita**. **Tabella D**

Tabella D – Riepilogo valore di stima dei beni in procedura e loro suddivisione in Lotti di Vendita

Dati Catastali					Valori di Stima						
Foglio	Particella	sub	Piano	Categoria	Superficie	Valore di	Valore	Riduzione per	Valore di	LOTTO n°	
					Comm.le (mq.)	Stima (Euro)	Unitario (Euro/mq.)	assenza garanzia -15%	vendita (Euro)		
10	246	2	1	A/3	139.43	76 013.65	545.17	-	11 402.05	64 611.60	1
		3	2-3	A/3	154.27	89 550.25	580.48	-	13 432.54	76 117.71	2
		4	T	A/10	130.36	71 264.38	546.67	-	10 689.66	60 574.72	3
10	256	4	T	C/2	46.15	9 590.58	207.81	-	1 438.59	8 151.99	4
		5	T	C/2	173.54	38 026.46	219.12	-	5 703.97	32 322.49	5
		6	T	C/2	27.88	6 734.52	241.55	-	1 010.18	5 724.34	6
		7	1	A/2	150.21	63 942.20	425.68	-	9 591.33	54 350.87	7
10	290	4	3	A/3	166.59	110 706.57	664.55	-	16 605.99	94 100.58	8
14	8	1	T	C/2	10.52	3 752.04	356.66	-	562.81	3 189.23	9
		2	T	C/6	22.52	8 668.42	384.92	-	1 300.26	7 368.16	
		5	1	A/2	194.50	143 897.64	739.83	-	21 584.65	122 312.99	
		3	T	A/4	37.85	25 713.29	679.35	-	3 856.99	21 856.30	10
		4	T	A/3	116.92	83 347.29	712.86	-	12 502.09	70 845.20	
14	107	2	T	C/6	41.38	9 502.11	229.63	-	1 425.32	8 076.79	11
		3	T	C/6	76.40	17 738.22	232.18	-	2 660.73	15 077.48	12
		4	T	C/6	26.05	6 724.73	258.15	-	1 008.71	5 716.02	13
10	89	5	T-1-2	A/4	121.92	22 957.75	188.30	-3 443.66	19 514.09	14	
	90	3									

Si ribadisce, inoltre, che da informazioni assunte dal vice comandante della stazione dei Carabinieri di Carolei, affittuari del fabbricato censito al foglio 10 particella 246 sub 2, 3 e 4, che tutto il fabbricato risulta essere già oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n.213/2008 c/o Tribunale di Cosenza (ex G.E. dott. Ianni) nonché già fatto oggetto di esperimenti d'asta.

Per quanto attiene i terreni pignorati e riportati in **Tabella E**, attesa la loro posizione occlusa, le dimensioni e geometria, si è ritenuto che gli stessi fossero privi di qualsivoglia valore commerciale ragione per cui non sono stati stimati.

Tabella E

Identificativo catastale								
Catasto	Foglio	Particella	sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Redd. Agrario (Euro)	Redd. Domin. (Euro)
N.C.T.	10	305	-	Seminativo Arborato	1	20.00	0.06	0.13
	14	77	-	Pascolo	1	600.00	0.09	0.28
		104	-	Pascolo	1	105.00	0.02	0.05

Quesito 11 - Il CTU provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto omissis.....sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni oggetto di procedura risultano in parte nella disponibilità dell'esecutato e in parte concessi in

locazione sulla scorta di contratti a suo tempo regolarmente registrati i cui estremi sono riportati nei paragrafi precedenti.

Di seguito si riporta in forma tabellata il riepilogo della situazione di disponibilità dei predetti singoli cespiti immobiliari. **Tabella F**

Di seguito ancora, inoltre, atteso il grande numero di beni pignorati, si riporta in forma tabellata il riepilogo della situazione amministrativa circa i titoli abilitativi che ne hanno consentito la costruzione. **Tabella G**

Tabella F – Riepilogo valore di stima dei beni in procedura e loro suddivisione in Lotti di Vendita

Identificativo catastale								Disponibilità					
Catasto	Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Uso reale	In Possesso dell'Esecutato	In uso ad altro soggetto				
									Locato	Contratto	del	Imp. Anno	
N.C.E.U.	10	246	2	Via G. Pascoli n.4	1	A/3	Residenziale	No	*****	Rep. n.8461	24/04/2009	11 619.90 €	
			3	Via G. Pascoli n.4	2-3	A/3	Residenziale						
			4	Via A. Rendano 17	T	A/10	Ufficio						
	10	256	4	Via S. Nicola n.11	T	C/2	Magazzino	Si					
			5	Via S. Nicola n.13-15	T	C/2	Magazzino	Si					
			6	Via S. Nicola n.17	T	C/2	Magazzino	Si					
			7	Via S. Nicola n.19	1	A/2	Residenziale	No	*****	Rep. 275	25/03/2010	2 700.00 €	
	10	290		Via A. Rendano	3	A/3	Residenziale	No	*****	Rep. 8380	30/11/2009	3 180.00 €	
	10	89	5	Via S. Nicola n.9	1	A/4	Residenziale	No					
		90	3		2	A/4	Residenziale						
	14	8	1	Via A. Manzoni	T	C/2	Loc. Caldaia	Si					
			2	Via A. Manzoni	T	C/6	Magazzino	Si					
			3	Via A. Manzoni	T	A/4	Residenziale	No	*****	Rep. 3021	05/08/2010	2 400.00 €	
			4	Via A. Manzoni	T	A/3	Residenziale						
			5	Via A. Manzoni	1	A/2	Residenziale	Si					
	14	107	2	Via A. Manzoni	T	C/6	Magazzino	Si					
		107	3	Via A. Manzoni	T	C/6	Magazzino	Si					
107		4	Via A. Manzoni	T	C/6	Magazzino	No	*****	Rep. 3021	05/08/2010	- €		
N.C.T.	10	305	-	Via G. Pascoli n.4	-	-	Corte part. 246 sub 4	No		Rep. n.8461	24/04/2009	- €	
	14	77		Via A. Manzoni	-	-	Reliquato	Si					
		104		Via A. Manzoni	-	-	Reliquato	Si					

Tabella G – Riepilogo documenti abilitativi alla costruzione dei fabbricati

Identificativo catastale								Regolarità Amministrativa				
Catasto	Ditta	Foglio	Partic.	sub	Indirizzo	Piano	Categ.	Titoli Abilitativi				
								Permesso	Rilasciato a	Genio Civile	Collaudo	Agibilità
N.C.E.U.	[REDACTED]	10	246	2	Via G. Pascoli n.4	1	A/3	Licenza n.19 del 20/08/1968		protoc.23381 del 23/07/1968		protoc.1777 del 01/03/2006
				3	Via G. Pascoli n.4	2-3	A/3					
				4	Via A. Rendano 17	T	A/10					
		10	256	4	Via S. Nicola n.11	T	C/2	Licenza n.8 del 10/05/21975		protoc.33882 del 13/02/1975	protoc.3681 del 25/10/2006	protoc.6661 del 02/11/2006
				5	Via S. Nicola n.13-15	T	C/2					
				6	Via S. Nicola n.17	T	C/2					
				7	Via S. Nicola n.19	1	A/2					
		10	290		Via A. Rendano	3	A/3	Licenza n.3 del 2/11/1967		n.12624/67	24/11/1969	
		14	8	1	Via A. Manzoni 1	T	C/2	Licenza n.17 del 29/05/1974		protoc.6372 del 23/11/1972 e protoc.8603 del 15/05/1974		Dichiaraz. Di agibilità del 11/03/1975
				2	Via A. Manzoni 1	T	C/6					
				3	Via A. Manzoni 1	T	A/4					
				4	Via A. Manzoni 1	T	A/3					
				5	Via A. Manzoni 1	1	A/2					
14	107	2	Via A. Manzoni	T	C/6	Nessuna informazione - fabbricato anteriore al 1967						
		3	Via A. Manzoni	T	C/6							
		4	Via A. Manzoni	T	C/6							
10	89	5	Via S. Nicola n.9	1	A/4	Nessuna informazione - fabbricato anteriore al 1967						
	90	3		2	A/4							

Tutti gli immobili risultano conformi ai titoli edilizi concessi, per quanto è stato possibile appurare,

ad eccezione dell'immobile di cui al foglio 14 particella 107 sub 3 che presenta una differenza di distribuzione interna che, qualora acclarata dall'ufficio tecnico, risulta sanabile con SCIA in sanatoria corrispondendo la sanzione prevista di 516 Euro.

Quesito 12 - Il CTU provveda *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.*

Il bene oggetto di pignoramento **non risulta** oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito 13 - Il CTU provveda *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Si vedano gli allegati dal n.1 al n.6 ai punti c) g).

Quesito 14 - Il CTU provveda *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato od terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Si veda allegato "E" in appendice alla presente relazione.

Quesito 15 - Il CTU provveda *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008 (G.U.*

n.47 del 25/2/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si veda allegato "F" separato dalla presente relazione.

Tanto si doveva

IL C.T.U.
ing. Vincenzo Schirinzi

(Firmato digitalmente)



4. ALLEGATI

ALLEGATI			
Allegato n°	Immobile di Riferimento	Documenti	
A		Verbali di sopralluogo	
B		Richiesta documenti a Comune di Carolei	
C		Documentazione inerente le singole proprietà immobiliari	
1	Fg.10 particella 246	a) Visure Catastali	sub 2-3-4
		b) Stralcio foglio catastale	sub 2-3-4
		c) Planimetrie catastali	sub 2-3
		d) Ispezioni ipotecarie	sub 1-2-3
		e) Contratto di locazione	sub 2-3-4
		f) Docum. tecnico-ammin.va	Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità
		g) Rilievo fotografico	sub 2-3
2	Fg.10 particella 256	a) Visure Catastali	sub 4-5-6-7
		b) Stralcio foglio catastale	sub 4-5-6-7
		c) Planimetrie catastali	sub 4-5-6-7
		d) Ispezioni ipotecarie	sub 4-5-6-7
		e) Contratto di locazione	sub 4-5-6-7
		f) Docum. tecnico-ammin.va	Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità
		g) Rilievo fotografico	sub 4-5-6-7
3	Fg.10 particella 290	a) Visure Catastali	sub 4
		b) Stralcio foglio catastale	sub 4
		c) Planimetrie catastali	sub 4
		d) Ispezioni ipotecarie	sub 4
		e) Contratto di locazione	sub 4
		f) Docum. tecnico-ammin.va	Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità
		g) Rilievo fotografico	sub 4
4	Fg. 14 particella 8	a) Visure Catastali	sub 1-2-3-4-5
		b) Stralcio foglio catastale	sub 1-2-3-4-5
		c) Planimetrie catastali	sub 1-2-3-4-5
		d) Ispezioni ipotecarie	sub 1-2-3-4-5
		e) Contratto di locazione	sub 1-2-3-4-5
		f) Docum. tecnico-ammin.va	Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità
		g) Rilievo fotografico	sub 1-2-3-4-5
5	Fg.14 particella 107	a) Visure Catastali	sub 2-3-4
		b) Stralcio foglio catastale	sub 2-3-4
		c) Planimetrie catastali	sub 2-3-4
		d) Ispezioni ipotecarie	sub 2-3-4
		g) Rilievo fotografico	sub 1-2-3
6	Fg.10 particella 89 sub 5 Fg.10 particella 90 sub 3	a) Visure Catastali	89 sub 5 - 90 sub 3
		b) Stralcio foglio catastale	
		c) Planimetrie catastali	
		d) Ispezioni ipotecarie	
		g) Rilievo fotografico	
7	Fg. 10 particella 305	a) Visure e Stralcio Catastale; d) Ispezioni Ipotecarie, g) rilievo Fotografico	
8	Fg.14 particella 77		
9	Fg. 14 particella 104		
D		Adempimenti di cui all'art. 173/bis c.p.c.	
E		Descrizione succinta dei lotti	
F		Perizia in versione direttive garante protezione dati personale	

IL C.T.U.
ing. Vincenzo Schirinzi
(Firmato digitalmente)



2022

GIUDICE ESECUTORE:
dott. G. SICILIA

IL TECNICO
Ing. Vincenzo SCHIRINZI

ALLEGATI

A

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

