
TRIBUNALE DI COSENZA
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione: dott. Maurizio Pancaro

Procedura n. 171/2003

Banca di Credito Cooperativo di Dipignano, Soc. Coop. a r.l.
Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il C.T.U.

ing. Massimo MAURO



SOMMARIO

1. Premessa	1
2. Risposte ai quesiti	3
2.1 Immobili assoggettati ad esecuzione	3
2.2 Descrizione e Verifica dei Beni	4
2.2.1 Immobili in Cosenza - Osservazioni	4
2.2.2 Immobili in Spezzano della Sila - Osservazioni	6
2.2.3 Atti pregiudizievoli	11
2.3 Suddivisione e Valutazione dei Lotti	12
2.3.1 LOTTO N° 1	12
2.3.2 LOTTO N° 2	13
2.3.3 LOTTO N° 3	14
2.3.4 LOTTO N° 4	14
2.3.5 LOTTO N° 5	15
2.3.6 LOTTO N° 6	16
2.3.7 LOTTO N° 7	16
2.3.8 LOTTO N° 8	17
2.3.9 Riepilogo dei valori di stima dei lotti correlati alla natura del diritto pignorato	18
2.4 Determinazione del Prezzo Base di Stima	18
3. Conclusioni	19
4. Giudizi finali	21



1. Premessa

Il giorno 01.12.2009 il G.E. dott.ssa Antonella Lariccia incaricava il sottoscritto ing. Massimo MAURO nella qualità di CTU di redigere relazione tecnico estimativa degli immobili di seguito descritti di cui alla procedura esecutiva n. 171/2003 RE ad istanza della Banca di Credito Cooperativo di Dipignano in danno di

Nel conferire l'incarico il G.E. formulava i seguenti quesiti:

- 1) provveda, prima di ogni attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 c. 2 CPC (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;
- 2) nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività;
- 3) nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;
- 4) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 5) descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 6) 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 relativa 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;
- 7) provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori esecutati; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata, etc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del G.E. resa con separato provvedimento;
- 8) indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il CTU dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
- 9) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di



locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) 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);
- 12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 e 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 e 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;
- 14) nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;
- 15) nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa;
- 16) verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);
- 17) determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);
- 18) riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi di base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti da pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (NB: si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere prodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria; b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20 % del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima.



Acquisite le cognizioni di merito il sottoscritto ha condotto i necessari accertamenti presso gli uffici pubblici competenti (Comuni, Agenzia del Territorio, ect.) al fine di identificare e verificare tutti gli immobili interessati dal giudizio peritale.

2. Risposte ai quesiti

2.1 Immobili assoggettati ad esecuzione

Dall'esame degli atti della procedura emerge che gli immobili assoggettati ad esecuzione con atto di pignoramento notificato in data 18.11.2003, risultano i seguenti:

1) BENI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DEL [REDACTED]

Rif.	Tipologia	Comune	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub
A1	Terreno	Cosenza	Via Panebianco	3	138	-
Rif.	Tipologia	Comune	Ubicazione	Scheda	Data	
A2	Magazzino	Cosenza	Via Panebianco	801	1975	
A3	Magazzino	Cosenza	Via Panebianco	802	1975	
A4	Magazzino	Cosenza	Via Panebianco	803	1975	

Si precisa che il Sig. [REDACTED] risulta deceduto e che gli eredi sono i Signori [REDACTED] (già esecutato in questa pratica) e

2) BENI DI PROPRIETA' DEL [REDACTED]

Rif.	Tipologia	Comune	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub
B1	Magazzino	Cosenza	Via Panebianco	3	183	11
B2	Negozi	Spezzano Sila	Camigliatello	22	393	1
B3	Abitazione	Spezzano Sila	Camigliatello	22	393	2
B4	Abitazione	Spezzano Sila	Camigliatello	22	393	3
B5	Abitazione	Spezzano Sila	Camigliatello	22	393	4
B6	Abitazione	Spezzano Sila	Camigliatello	22	393	5
B7	Fabbricato	Spezzano Sila	Camigliatello	22	393	6
B8	Fabbricato	Spezzano Sila	Camigliatello	22	393	7
B9	Fabbricato	Spezzano Sila	Camigliatello	22	393	8
B10	Fabbricato	Spezzano Sila	Camigliatello	22	394	-
B11	Fabbricato	Spezzano Sila	Camigliatello	22	394	2
B12	Magazzino	Spezzano Sila	Camigliatello	22	394	3



B13	Fabbricato	Spezzano Sila	Camigliatello	22	394	4
B14	Fabbricato	Spezzano Sila	Camigliatello	22	394	5

2.2 Descrizione e Verifica dei Beni

2.2.1 Immobili in Cosenza - Osservazioni

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali e l'Agenzia del Territorio si è ricostruita la storia degli immobili oggetto di perizia siti in Cosenza e verificata la loro identificazione catastale. In particolare si è evinto che:

1. sulla particella n. 138 del Foglio 3 - riferimento A1 - è stata rilasciata dal Comune di Cosenza regolare Licenza di Costruire n. 28 del 21.03.1964 per la realizzazione di un fabbricato a quattro piani. Successivamente con istanza del 12.11.1968 prot. 32025/5454 è stata presentata una variante al progetto approvato per la realizzazione accessoria di alcuni locali da adibire a garages. La commissione Edilizia nella seduta del 16.05.1969 ha bocciato tale variante per cui i magazzini in questione - che risultavano già realizzati in sede di Commissione - sono rimasti completamente abusivi. I sub che identificano tali locali sono il 12, 13 e 14, di seguito descritti;
2. Con Variazione n. 3729.7/2007 del 03.07.2007, prot. N. CS0359068 del tipo "Variazione per modifica identificativo - Allineamento Mappe" L'Agenzia del Territorio ha sanato una situazione pregressa attribuendo il corretto numero di particella 138 agli immobili erroneamente censiti fino ad allora con il numero 183 tra cui anche il magazzino di cui al riferimento B1 della presente perizia il cui numero di subalterno 11 viene conservato anche dopo la variazione.
3. Gli immobili identificati solo con il numero di scheda catastale - Riferimenti A2, A3 e A4 - scaturiscono dall'accatastamento delle unità immobiliari edificate sulla particella 138 di cui ai precedenti punti. Il sottoscritto CTU non è riuscito ad ottenere alcuna traccia documentale delle schede 801 e 803; la loro identificazione, però, è inutile ai fini della perizia perché le stesse o hanno dato origine ai subb dal n. 1 al n. 10 della particella 183 (poi divenuta 138) o potrebbero essere state unificate alla 802. Da quest'ultima, come si evince dalle visure storiche, scaturiscono i sub 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17.
4. Il sub 11 della Particella 183 era nato dalla fusione dei subb 1, 2, 3 e 4.
5. Dall'attuale elenco dei subalterni estratto dalla particella 138 non compaiono altre unità immobiliari oltre a quelle elencate nel paragrafo successivo.



2.2.1.a Immobili in Cosenza - Riferimenti: A1 - A2 - A3 - A4 e B1

La particella n. 138 del Foglio 3 di Cosenza ricade all'interno del tessuto urbano della Città in Via Panebianco. Essa confina ad Ovest con la stessa Via Panebianco mentre a Nord e a Sud-Ovest con Particelle intestate ad altre ditte.

Il terreno con Riferimento A1 compare nell'atto di pignoramento senza indicazione di qualità e con superficie di 710 mq. Attualmente tale particella risulta "Ente Urbano"; su di essa sono stati realizzati i fabbricati di cui al punto precedente; le relative ~~unità immobiliari~~ - tra cui anche quelle indicate con i Riferimenti A2, A3, A4 e B1 - sono oggi censite in Catasto con le seguenti caratteristiche:

- a) **Foglio n. 3 Particella n. 138 Subb. 5, 6, 7, 8, 9 e 10** - Trattasi di unità immobiliari destinate a civili abitazioni e tutte vendute prima dell'atto di pignoramento per come risulta anche dalla dichiarazione notarile sostitutiva ultraventennale. Tali unità immobiliari non rientreranno perciò nel giudizio peritale;
- b) **Foglio n. 3 Particella n. 138 Subb. 11, 12, 13, 14** - Trattasi di unità immobiliari poste al piano terra del fabbricato in questione e destinate a magazzini ed attività artigianali:

Nuovo Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat/cl	consistenza (mq)	Rendita (€)	Intestazione
CS0	Cosenza	3	138		EU	710	-	-
CS1	Cosenza	3	138	11	C2/6	152	1.036,22	A
CS2	Cosenza	3	138	12	C2/6	40	272,69	B
CS3	Cosenza	3	138	13	C3/4	34	170,33	B
CS4	Cosenza	3	138	14	C2/6	18	122,71	B



N.B. - Per quanto detto sopra il sub 11 della particella 183 Foglio 3 di cui al riferimento B1 coincide con l'unità immobiliare indicata con il nuovo riferimento CS1.

- Al momento del sopralluogo si è potuto constatare, alla presenza del Sig. _____ che il locale era adibito a deposito di materiale.

- c) **Foglio n. 3 Particella n. 138 Subb. 15, 16, 17** - Trattasi di Beni Comuni Non Censibili e Lastri Solari. I BCNC non saranno inseriti nel giudizio peritale:

Nuovo Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat/cl	consist (mq)	Rendita (€)	Intestazione
CS5	Cosenza	3	138	15	vano scala	-	-	C
CS6	Cosenza	3	138	16	locale caldaia	-	-	C
CS7	Cosenza	3	138	17	lastrico solare	-	-	B

Dove:

l'intestazione "A" è la seguente:

Proprietà per 1/2:

l'intestazione "B" è la seguente:

Proprietà 1000/1000:

l'intestazione "C" è assente perché trattasi di Beni Comuni non Censibili.

La verifica con i documenti catastali aggiornati non ha evidenziato irregolarità.



2.2.2 Immobili in Spezzano della Sila - Osservazioni

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio si è verificata la natura e consistenza degli immobili siti nel Comune di Spezzano della Sila. In particolare si è evinto che:

1. Tutti tranne uno gli immobili ricadenti nel Comune di Spezzano della Sila di cui all'atto di pignoramento del 18.11.2003 appartengono per 1/2 dei diritti di proprietà al Sig. e sono ubicati in località Camigliatello Silano;
2. L'unico immobile tra quelli di Spezzano Sila con diversa intestazione è quello indicato nell'atto di pignoramento con il sub 6 della Particella 393 (Rif B7). Nella relazione notarile sostitutiva tale sub era tra quelli che non risultavano iscritti negli archivi dell'UTE. Dalle ricerche attuali, invece, l'intestazione di tale unità risulta in capo a per diritti di piena proprietà pari a 1000/1000. Si precisa che tutte le altre unità immobiliari di Spezzano relative al presente procedimento sono pervenute all'esecutato per mezzo di Donazione da parte di del 1994. In tale atto non compare il sub 6 in questione;
3. Con Variazione n. 14452.1/2008 del 19.03.2008, prot. N. CS0132364 del tipo "Bonifica identificativo catastale" L'Agenzia del Territorio ha condotto una re-numerazione delle particelle ricadenti nel foglio 22 del Comune di Spezzano Sila su cui insistono gli immobili interessati dal pignoramento di che trattasi. In particolare le originarie Particelle 393 e 394 sono state unificate nell'unica Particella 860 con la conseguente re-numerazione di tutti i subaltemi.
4. Il subalterno 6 della Particella 393 e 2 della Particella 394 che erano senza definizione catastale nell'atto di pignoramento sono stati rettificati e definiti a seguito della bonifica di cui sopra;
5. dei subaltemi 7, 8 relativi alla Part. 393 (Rif. B8 e B9) e 4, 5 della Part. 394 (Rif. B13 e B14) non è stata trovata, invece, alcuna traccia documentale storica. Anche gli elenchi dei

subalterni delle originarie particelle 393 e 394 non riportano nessuna unità con tali identificativi. In sede di sopralluogo, poi, non è stato possibile identificarli: di fatto ad oggi si può dire che tali subalterni non abbiano mai rappresentato alcun immobile. Questi, perciò, sono stati esclusi dall'elenco degli immobili oggetto di stima;

6. Sulle ex Particelle 393 e 394 insistono due fabbricati realizzati in periodi diversi: di questi non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione urbanistica in Comune perché anteriori alla metà degli anni '60; Sono però inseriti negli archivi catastali sebbene con numerose difformità. I due fabbricati sono tra loro comunicanti e affacciano rispettivamente l'uno su Via Roma (Part. 393) e l'altro su Via del Turismo (Part. 394). Si precisa che tali strade giacciono su quote differenti per cui i vari livelli dei due immobili risultano tra loro sfalsati; le comunicazioni avvengono in corrispondenza dei vani scala mentre il piano terra della ex Particella 393 si trova allo stesso livello del piano seminterrato dell'ex Particella 394.
7. Una riflessione a parte va fatta in merito ai collegamenti tra i due edifici. Infatti, mentre per questi ultimi sono stati acquisiti solo documenti catastali per i primi, invece, non esiste allo stato alcunché. E' opinione del sottoscritto CTU che tra i due fabbricati originari sia stata realizzata una parte intermedia per i collegamenti di cui non si trova riscontro urbanistico-catastale.
8. I fabbricati sono stati realizzati a cavallo degli anni cinquanta e sessanta.

2.2.2.a Immobili in Spezzano della Sila - Foglio 22 Part. 393 Sub 1 - Riferimento B2

L'immobile in esame, destinato ad attività commerciale, è posto al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni sito in località Camigliatello Silano, alla Via Roma (ex SS 107 Silana-Crotonese). L'unità immobiliare risulta essere comunicante con il livello seminterrato del fabbricato adiacente ed identificato con la ex particella 394.

A seguito della variazione di cui al punto 3 del precedente paragrafo l'immobile risulta censito in Catasto con le seguenti caratteristiche:

Nuovo Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (mq)	Rendita (€)
SS1	Spezzano Sila	22	860	1	C/1	2	96	1.026,30

La verifica con i documenti catastali aggiornati non ha evidenziato irregolarità.



2.2.2.b Immobili in Spezzano Sila - F 22 P 393 Sub 2 e P 394 Sub - Riferimenti B3 e B10

Sebbene nell'atto di pignoramento siano elencati separatamente, gli immobili indicati con le sigle B3 e B10 di cui al presente paragrafo sono catastalmente "graffati" e costituiscono un'unica unità immobiliare tanto da non poterle di fatto distinguere nella realtà. L'immobile in esame è quindi costituito da un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni sito in località Camigliatello Silano, prospiciente la Via Roma (ex SS 107).

A seguito della variazione di cui al paragrafo 2.2.2 l'immobile risulta censito in Catasto con le seguenti caratteristiche:

Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (vani)	Rendita (€)
B3	Spezzano Sila	22	860	2	A/3	1	4,5	232,41
B10				7				

La verifica con i documenti catastali ha evidenziato numerose difformità rispetto alla situazione reale a cominciare dalla planimetria per finire alla consistenza e di conseguenza alla categoria e alla rendita. Per questi motivi il sottoscritto CTU - previa comunicazione al GE del 01.12.2010 - ha redatto una variazione catastale *DOCFA* per l'inserimento della corretta planimetria e delle appropriate categorie e rendite catastali. A seguito di tale variazione, in corso di presentazione, i nuovi riferimenti catastali saranno i seguenti:

Nuovo Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (vani)	Rendita (€)
SS2	Spezzano Sila	22	860	10	A/3	2	6,5	402,84

2.2.2.c Immobili in Spezzano Sila - F 22 P 393 Sub 3 e P 394 Sub 2 - Riferimenti B4 e B11

Anche in questo caso nell'atto di pignoramento compaiono due unità immobiliari distinte (Rif. B4 e B11) che, invece, sono unite catastalmente e non distinguibili nella realtà. L'immobile in esame è perciò costituito da un appartamento destinato a civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato di maggiori dimensioni sito in località Camigliatello Silano, prospiciente la Via Roma (ex SS107).

A seguito della variazione di cui al paragrafo 2.2.2 l'immobile risulta censito in Catasto con le seguenti caratteristiche:



Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (vani)	Rendita (€)
B4	Spezzano Sila	22	860	3	A/3	1	4	206,58
B11				8				

La verifica con i documenti catastali ha evidenziato numerose difformità rispetto alla situazione reale a cominciare dalla planimetria per finire alla consistenza e di conseguenza alla categoria e alla rendita. Per questi motivi il sottoscritto CTU - previa comunicazione al GE del 01.12.2010 - ha redatto una variazione catastale *DOCFA* per l'inserimento della corretta planimetria e delle appropriate categorie e rendite catastali. A seguito di tale variazione, in corso di presentazione, i nuovi riferimenti catastali saranno i seguenti:

Nuovo Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (vani)	Rendita (€)
SS3	Spezzano Sila	22	860	12	A/3	2	7,5	464,81

2.2.2.d Immobili siti in Spezzano della Sila - Foglio 22 Part. 393 Sub 4 - Riferimento B5

A seguito della variazione di cui al paragrafo 2.2.2 l'immobile risulta censito in Catasto con le seguenti caratteristiche:

Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (vani)	Rendita (€)
B5	Spezzano Sila	22	860	4	A/3	1	3,5	180,76

Questo subalterno, però, sebbene presente negli elenchi catastali per la particella in esame, non trova riscontro nella situazione reale. Durante il sopralluogo, infatti, il sottoscritto CTU ha constatato l'esistenza di sole 3 unità immobiliari per civile abitazione: due poste al primo e secondo piano del fabbricato prospiciente Via Roma (ex part. 393) identificate dai sub 2 e 3 della particella 860, ed una posta al primo piano del fabbricato prospiciente Via del Turismo (ex part. 394) identificata con il sub 5 della particella 860.

Dal sopralluogo, tuttavia, è emersa l'esistenza di un locale posto allo stesso livello del sub 2 e ad esso aderente, privo di servizi igienici e finestre, pertanto non configurabile come unità immobiliare di categoria A/3 ma assoggettabile a pertinenza dell'unità immobiliare adiacente. Per questi motivi il sottoscritto CTU - previa comunicazione al GE del 01.12.2010 - ha redatto una variazione catastale *DOCFA* per l'inserimento della corretta categoria e classe oltre all'inserimento della corrispondente planimetria. A seguito di tale variazione, in corso di presentazione, i nuovi riferimenti catastali saranno i seguenti:



Nuovo Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (mq)	Rendita (€)
SS4	Spezzano Sila	22	860	11	C/2	1	49	75,92

2.2.2.e Immobili siti in Spezzano della Sila - Foglio 22 Part. 393 Sub 5 - Riferimento B6

L'immobile in esame è un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni sito in località Camigliatello Silano prospiciente la Via del Turismo.

A seguito della variazione di cui al paragrafo 2.2.2 l'immobile risulta censito in Catasto con le seguenti caratteristiche:

Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (vani)	Rendita (€)
B6	Spezzano Sila	22	860	5	A/3	1	3,5	180,76



La verifica con i documenti catastali ha evidenziato una planimetria **non** conforme alla situazione reale e per questo motivo sottoscritto CTU - previa comunicazione al GE del 01.12.2010 - ha redatto una variazione catastale *DOCFA* per l'inserimento della corretta planimetria. A seguito di tale variazione, in corso di presentazione, i nuovi riferimenti catastali saranno i seguenti:

Nuovo Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (vani)	Rendita (€)
SS5	Spezzano Sila	22	860	5	A/3	2	4	247,90

2.2.2.f Immobili in Spezzano della Sila - Foglio 22 Part. 393 Sub 6 - Riferimento B7

L'immobile in esame è un locale destinato a deposito posto al piano seminterrato del fabbricato di maggiori dimensioni prospiciente la Via del Turismo.

A seguito della variazione di cui al paragrafo 2.2.2 l'immobile risulta censito in Catasto con le seguenti caratteristiche:

Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (mq)	Rendita (€)
B7	Spezzano Sila	22	860	6	C/2	1	70	108,46

La verifica con i documenti catastali ha evidenziato numerose difformità rispetto alla situazione reale a cominciare dalla planimetria per finire alla consistenza e quindi alla rendita.

Per questi motivi il sottoscritto CTU - previa comunicazione al GE del 01.12.2010 - ha redatto una variazione catastale *DOCFA* per l'inserimento della corretta. A seguito di tale variazione, in corso di presentazione, i nuovi riferimenti catastali saranno i seguenti:

Nuovo Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (mq)	Rendita (€)
SS6	Spezzano Sila	22	860	13	C/2	1	157	243,25

2.2.2.h Immobili in Spezzano della Sila - Foglio 22 Part. 394 Sub 3 - Riferimento B12

L'immobile in esame è caratterizzato da un locale destinato a deposito posto al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni sito in località Camigliatello Silano prospiciente la Via del Turismo.

A seguito della variazione di cui al paragrafo 2.2.2 l'immobile risulta censito in Catasto con le seguenti caratteristiche:

Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (mq)	Rendita (€)
B12	Spezzano Sila	22	860	9	C/2	1	71	110,01

La verifica con i documenti catastali ha evidenziato una planimetria **non** conforme alla situazione reale e per questo motivo sottoscritto CTU - previa comunicazione al GE del 01.12.2010 - ha redatto una variazione catastale *DOCFA* per l'inserimento della corretta planimetria. A seguito di tale variazione, in corso di presentazione, i nuovi riferimenti catastali saranno i seguenti:

Nuovo Rif.	Comune	Foglio	Part	sub	Cat	classe	consistenza (mq)	Rendita (€)
SS7	Spezzano Sila	22	860	9	C/2	1	68	105,36

2.2.3 Atti pregiudizievoli

Dalla "Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale" redatta dal notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti risulta che sugli immobili oggetto della presente stima pesano i seguenti gravami:

- Sul magazzino CSI: ipoteca volontaria di € 195.800.000 (€ 101.122,26) Num. Iscr. 6239 RG del 26.03.1986 a favore di MedioCredito Regionale della Calabria;



- Sugli immobili dal SS1 al SS7: ipoteca volontaria di £ 600.000.000 (€ 309.874,14) Num. Iscr. 5881 RG e 10175 RP del 16.03.1987 a favore di Mediocredito Regionale della Calabria;
- Sugli immobili dal SS1 al SS7: ipoteca volontaria di £ 1.765.000.000 (€ 911.804,00) Num. Iscr. 1889 RG e 135 RP del 23.01.1996 a favore di Mediocredito del Sud S.p.A.;
- Sugli immobili dal CS0 al CS7: ipoteca volontaria di £ 960.000.000 (€ 495.798,62) Num. Iscr. 4288 RG del 21.02.1997 a favore di Banco Napoli S.p.a.;
- Sugli immobili dal SS1 al SS7 con il CS1: ipoteca giudiziale di € 60.941,91 derivante da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cosenza del 20.03.2002, Num. Iscr. 12508 RG e 1427 RP del 10.06.2002 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;
- Sugli immobili dal CS0 al CS7: ipoteca giudiziale di € 31.000,00 Num. Iscr. 26277 RG del 22.10.2003 a favore di Banca di Credito Cooperativa di Dipignano Società Cooperativa a r.l.;
- Su tutti gli immobili: Pignoramento immobiliare n. 30107 del 19.11.2003 a favore di Banca di Credito Cooperativa di Dipignano Società Cooperativa a r.l.

2.3 Suddivisione e Valutazione dei Lotti

I beni in perizia sono stati suddivisi in lotti secondo un criterio di omogeneità e funzionalità delle unità immobiliari.

Per la valutazione ci si è posto come obiettivo la ricerca del valore venale degli immobili ossia il più probabile valore di mercato dei beni in presenza di compratori e venditori ordinari.

Per la stima del valore delle u. i. si è fatto riferimento ai valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

2.3.1 LOTTO N° 1

Il lotto n° 1 è costituito dal magazzino di 190 mq identificato in Catasto al Foglio 3 Part. 138 Sub 11 di Cosenza (Rif. CS1) con diritti di piena proprietà pari ad 1/2; è posto al piano terra con 5 affacci su Via Panebianco ed è destinato a deposito con categoria C2. Si precisa che tale magazzino ha delle aperture che lo mettono in comunicazione sia con i locali sia con la corte descritte nel successivo Lotto 2. Tali aperture dovranno essere chiuse mediante opere murarie a carico dell'acquirente l'immobile. L'importo presunto delle opere di chiusura - stimato in 3.500,00 € tutto compreso - sarà detratto dal valore stimato del magazzino. Un'altra considerazione va condotta in merito alla destinazione d'uso catastale: la categoria C2 di deposito, infatti, non è decisamente appropriata all'immobile in questione che è di fatto inquadrabile come negozio C1. Nella stima, dunque, si considera C1 detraendo le spese per il cambio di destinazione d'uso (urbanistico-catastale) fissate in 2.500,00 €.



Considerando, infine, i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed aggiornata al 1° semestre 2010 (vedi allegato), si può notare come per la zona in esame e per la tipologia "negozi" il più probabile valore di mercato oscilla tra 1.750,00 €/mq e di 2.250,00 €/mq.

Tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato di conservazione mediocre sia degli interni sia dell'esterno del fabbricato e mediante l'ausilio di informazioni dettagliate fornite da agenzie immobiliari del luogo, si stabilisce un prezzo di mercato di 1.750,00 €/mq. Il valore complessivo di stima per il LOTTO N° 1 risulta quindi:

$$- 190 \text{ mq} * 1.750,00 \text{ €/mq} = 332.500,00 \text{ €}.$$

Considerato ad 1/2 di proprietà rimane:

LOTTO 1: 166.250,00 €



2.3.2 LOTTO N° 2

Il lotto n° 2 è costituito da tre magazzini posti a piano terra identificati in Catasto al Foglio 3 Part. 138 subb 12, 13 e 14 di Cosenza (Rif. CS2, CS3 e CS4) oltre che alla corte antistante (Rif. CS0) e ad un lastrico solare posto al quarto piano del fabbricato di maggiori dimensioni e identificato con il sub 17 della stessa particella (Rif. CS7). Tutti gli immobili vengono venduti con diritti di piena proprietà pari a 1000/1000. I sub 12 e 14 sono destinati a deposito mentre il sub 13 ad attività artigianali; allo stato attuale sono unificati a formare un unico locale di 115 mq.

Per quanto detto nel paragrafo 2.2.2 le unità immobiliari identificate con i sub 12, 13 e 14 necessitano di essere regolarizzate sia con sanatoria edilizia sia con voltura catastale. Le relative spese sono quantificate nel 15% del loro valore di stima.

Considerando che le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio non riportano la tipologia "depositi" per la zona in esame si sceglie di valutare tali unità considerando un valore pari ad 1/2 di quello dei "negozi": il valore di mercato così determinato oscilla tra 875,00 €/mq e di 1.125,00 €/mq che trova riscontro con le informazioni fornite da agenzie immobiliari del luogo.

Tenuto conto della posizione dell'immobile e dello stato di conservazione mediocre sia degli interni sia dell'esterno del fabbricato, si stabilisce per i magazzini un prezzo di mercato di 875,00 €/mq; la superficie di corte pari a 200 mq si ragguaglia a quella dei magazzini mediante un fattore correttivo pari al 10% mentre quello del lastrico solare che si estende per 210 mq si pone al 5%. Il valore di stima per il LOTTO N° 2 risulta quindi:

$$a) 115 \text{ mq} * 875,00 \text{ €/mq} = 100.625,00 \text{ €};$$

$$b) \quad 200 \text{ mq} * 0.10 * 875,00 \text{ €/mq} = 17.500,00 \text{ €};$$

$$c) \quad 210 * 0.05 * 875,00 \text{ €/mq} = 9.187,50 \text{ €}$$

Complessivamente: **LOTTO 2: 127.312,50 €.**

2.3.3 LOTTO N° 3

Il lotto n° 3 è costituito dal negozio di Camigliatello Silano avente superficie commerciale di 215,9 mq e accesso dalla centralissima Via Roma; identificato con il sub 1 della Part. 860 Foglio 22 di Spezzano Sila (Rif. SS1) viene ceduto con diritti di piena proprietà pari ad 1/2. L'immobile è ripartito in più locali che comprendono una zona esposizione, una zona riservata per amministrazione, un retrobottega ampio collegato ai magazzini Rif. SS6 attraverso una semplice porta. Tale porta dovrà essere murata ed i relativi costi - fissati in 800,00 € - detratti dal valore di stima.

I locali risultano attualmente occupati dall'esecutato sig. _____ che vi conduce un'attività commerciale.

Considerando le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato), si nota che per la zona in esame e per la tipologia "negozi" il più probabile valore di mercato oscilla tra 700,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Tenuto conto della posizione centrale dell'immobile, dello stato di conservazione normale sia degli interni sia dell'esterno del fabbricato, si stabilisce un prezzo di mercato di 900,00 €/mq. Il valore complessivo di stima per il LOTTO N° 3 risulta quindi:

$$- \quad 215,9 \text{ mq} * 900,00 \text{ €/mq} = 194.310,00 \text{ €}.$$

Considerato ad 1/2 di proprietà rimane: **LOTTO 3: 97.155,00 €**

2.3.4 LOTTO N° 4

Il lotto n° 4 è costituito dai locali destinati a deposito (Rif. SS6) identificati con il sub 13 della Part. 860 Foglio 22 di Spezzano Sila ceduti con diritti di piena proprietà pari a 1000/1000. Sono costituiti da un ambiente di 109,9 mq e altezza 3,50 m che precede 3 locali di complessivi 93,8 mq e altezza 1,80 m circa, privi di finestre e dalle rifiniture molto modeste. E' presente nell'area anche un locale bagno.

Al centro del locale di maggiore altezza è presente una scala metallica che consente di raggiungere una stanza di 4,10 mq posta a circa 2,0 m dal pavimento. Tale stanza è una porzione della particella 860 sub 9, ossia dei magazzini prospicienti Via del Turismo: si ritiene opportuno accorpate tale locale al sub 9, eliminando la scala di accesso, murando



l'apertura che lo collega al sub 13 e creando un nuovo accesso dal sub 9. Le opere di muratura dell'accesso - stimate in 1.000,00 € - sono a carico dell'acquirente il Lotto n. 4 mentre quelle di apertura porta - stimate in 800 € - sono a carico dell'acquirente del successivo Lotto n. 8.

I locali sono attualmente utilizzati come deposito dall'esecutato sig.

Considerando le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si nota che per la zona in esame e per la tipologia "magazzini" il più probabile valore di mercato oscilla tra 350,00 €/mq e 500,00 €/mq.

Tenuto conto della posizione centrale dell'immobile, del pessimo stato di conservazione degli interni, si stabilisce un prezzo di mercato di 200,00 €/mq per la parte con altezza 1,80 mt e di 300,00 €/mq per quella con altezza 3,50 m. Il valore complessivo di stima per il LOTTO N° 4 risulta quindi:

$$- 93,8 \text{ mq} * 200,00 \text{ €/mq} = 18.760,00 \text{ €}$$

$$- 109,9 \text{ mq} * 300,00 \text{ €/mq} = 32.970,00 \text{ €}$$

Complessivamente: **LOTTO 4: 51.730,00 €**



2.3.5 LOTTO N° 5

Il lotto n° 5 è costituito da un appartamento in Camigliatello (Rif. SS2) posto al primo piano, prospiciente Via Roma, di complessivi 232,2 mq di cui 11,0 mq di balconi che verranno raggugliati al 33%; è composto da 3 camere da letto, 1 cucina, soggiorno doppio e 2 bagni. L'altezza è di 2,70 m. Dalla parte opposta alla Via Roma le finestre affacciano su una zona non areata, destinata a lavanderia, accessibile dalle porte-finestre di una camera da letto e della cucina.

L'appartamento, completamente arredato, è identificato con il sub 10 della Part. 860 Foglio 22 di Spezzano Sila ed è occupato da un parente dell'esecutato

In aderenza all'unità immobiliare sopra descritta è presente il locale di 63,3 mq identificato dal Rif. SS4 il cui accesso è collocato sullo stesso pianerottolo da cui si accede all'appartamento. Il locale, identificato con il sub 11 e utilizzato come deposito, viene inserito nel Lotto perché configurato come accessorio indiretto per l'appartamento; entrambi vengono ceduti per diritti di piena proprietà pari ad 1/2.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riportano per la tipologia "abitazioni di tipo economico" della zona in esame un valore di mercato che oscilla tra 500,00 €/mq e 750,00 €/mq. Per i "depositi" i valori sono compresi tra 300,00 e 500,00 €/mq.

Tenuto conto della posizione dell'immobile e dello stato di conservazione normale sia degli interni sia dell'esterno del fabbricato, si stabilisce un prezzo di mercato di 700,00 €/mq per l'appartamento e di 450 €/mq per il locale accessorio. Il valore di stima per il LOTTO N° 5 risulta quindi:

- a) $221,2 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} = 154.840,00 \text{ €}$;
- b) $11 \text{ mq} * 0,33 * 700,00 \text{ €/mq} = 2.541,00 \text{ €}$;
- c) $63,3 \text{ mq} * 450,00 \text{ €/mq} = 28.485,00 \text{ €}$

Complessivamente: **185.866,00 €.**

Considerato ad 1/2 di proprietà rimane: **LOTTO 5: 92.933,00 €**

2.4.6 LOTTO N° 6

Il lotto n° 6 è costituito da un appartamento di 187,5 mq posto al secondo piano composto da soggiorno-salone, cucina, disimpegno, 2 bagni, 2 camere da letto, 2 locali ad uso deposito, di cui 1 privo di finestre, 1 ripostiglio, 1 balcone di 11 mq che si affaccia su via Roma ed un sottotetto di 114,9 mq non comunicante e non abitabile come accessorio. E' identificato con il sub 12, Part. 860 Foglio 22 (Rif. SS3). Le rifiniture sono di qualità più elevata rispetto a quelle degli altri appartamenti; l'immobile, che viene ceduto con diritti di piena proprietà pari ad 1/2, è arredato ed occupato dallo stesso esecutato sig.

Per la valutazione si utilizza un prezzo di mercato intermedio tra le "abitazioni di tipo economico" e le "abitazioni civili"; il sottotetto viene raggugliato al 10% della superficie. Si stabilisce un prezzo di mercato di 850,00 €/mq. Il valore di stima per il LOTTO N° 6 risulta:

- a) $187,5 \text{ mq} * 850,00 \text{ €/mq} = 159.375,00 \text{ €}$;
- b) $11 \text{ mq} * 0,33 * 850,00 \text{ €/mq} = 3.085,50 \text{ €}$;
- c) $114,9 \text{ mq} * 0,10 * 850,00 \text{ €/mq} = 9.766,50 \text{ €}$

Complessivamente: **172.227,00 €.**

Considerato ad 1/2 di proprietà rimane: **LOTTO 6: 86.113,50 €**

2.3.7 LOTTO N° 7

Il lotto n° 7 è costituito da un appartamento di 113,7 mq posto al primo piano e prospiciente Via del Turismo (Rif. SS5); è identificato con il sub 5 della Part. 860 ed è composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, 2 camere da letto ed un piccolo sottoscala di 5 mq come accessorio. Le rifiniture dell'immobile sono medio - basse.



L'appartamento risulta ammobiliato e viene affittato saltuariamente. L'altezza media è di 2,55 m. Viene ceduto per diritti di 1/2 di piena proprietà.

Per la valutazione si stabilisce un prezzo di mercato di 600,00 €/mq intermedio per le "abitazioni di tipo economico"; il sottoscala viene ragguagliato al 33% della superficie.

Il valore di stima per il LOTTO N° 7 risulta quindi:

$$a) \quad 113,7 \text{ mq} * 600,00 \text{ €/mq} = 68.220,00 \text{ €};$$

$$b) \quad 5 \text{ mq} * 0,33 * 600,00 \text{ €/mq} = 990,00 \text{ €};$$

Complessivamente: **69.210,00 €.**

Considerato ad 1/2 di proprietà rimane: **LOTTO 7: 34.605,00 €**

2.3.8 LOTTO N° 8

Nel lotto n° 8 rientrano i magazzini posti su Via del Turismo (Rif. SS7) identificati dal sub 9 della Part. 860. I locali si trovano a pian terreno, hanno due vetrine fronte strada, sono dotati di servizi igienici, hanno una superficie commerciale di 88,4 mq ed un'altezza di circa 3,50 m. Nella superficie si considera anche una porzione di locale, attualmente accessibile dai magazzini di cui al Lotto 4, che dovrà essere annessa al locale attraverso un'apertura nei tramezzi che la delimitano.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la tipologia "magazzini" forniscono il più probabile valore di mercato tra 350,00 €/mq e 500,00 €/mq.

Tenuto conto della posizione centrale dell'immobile, del normale stato di conservazione degli interni e della appetibilità dei locali posti su fronte strada, si stabilisce un prezzo di mercato di 550,00 €/mq. Il valore complessivo di stima per il LOTTO N° 8 risulta quindi:

$$- \quad 88,4 \text{ mq} * 550,00 \text{ €/mq} = 48.620,00 \text{ €}$$

Considerato ad 1/2 di proprietà rimane: **LOTTO 8: 24.310,00 €**



2.3.9 Riepilogo dei valori di stima dei lotti correlati alla natura del diritto pignorato

LOTTO	Riferimenti Catastali	Superfici [mq]	Prezzo [€/mq]	Quota %	Prezzo Base di Stima [€]
1	CS 3/138/11	190,00	1 750,00	50	166 250,00
	CS 3/138/12-13-14	115,00			100 625,00
2	CS 3/138/	$200,0 \times 0,10 = 20,0$	875,00	100	17 500,00
	CS 3/138/17	$210,0 \times 0,05 = 10,5$			9 187,50
3	SS 22/860/1	215,90	900,00	50	97 155,00
4	SS 22/860/13	93,80	200,00	100	18 760,00
		109,90	300,00	100	32 970,00
5	SS 22/860/10	221,2	700	50	77 420,00
		$11 \times 0,33 = 3,63$			1 270,50
		SS 22/860/11			63,3
6	SS 22/860/12	187,5	850,00	50	79 687,50
		$11 \times 0,33 = 3,63$			1 542,75
		$114,9 \times 0,10 = 11,5$			4 883,25
7	SS 22/860/5	113,70	600,00	50	34 110,00
		$5 \times 0,33 = 1,65$			495,00
8	SS 22/860/9	88,40	550,00	50	24 310,00
Prezzo Base Complessivo di Stima					680 409,00 =

2.4 Determinazione del Prezzo Base di Stima

Per la determinazione dei prezzi base per ogni lotto, si riportano le detrazioni da apportare al Valore Base di Stima di cui sopra. In particolare di dovrà apportare una detrazione (A) in base agli eventuali costi per la sanatoria (posti in questa sede pari al 10%) e per eventuali opere murarie, una sottrazione del 15% (B) dal valore stimato in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; una sottrazione del 20% (C) in ipotesi di occupazione del bene in forza di un contratto opponibile alla vendita; una detrazione del 10% (D) in ipotesi di occupazione in forza di un contratto non opponibile alla vendita; una sottrazione del 15% (E) se la quota dell'immobile non è del 100%.

In base a quanto riportato nella descrizione dei singoli lotti si riportano le detrazioni sintetizzate nella seguente tabella:



LOTTO	Valore Base di Stima [€]	Detrazioni [€]					Prezzo Base [€]
		A	B	C	D	E	
1	166.250,00	6.000,00	0,00	0,00	16.625,00	24.937,50	118.687,50
2	127.312,50	12.731,25	19.096,88	0,00	12.731,25	0,00	82.753,13
3	97.155,00	10.515,50	14.573,25	0,00	9.715,50	14.573,25	47.777,50
4	51.730,00	6.173,00	7.759,50	0,00	5.173,00	0,00	32.624,50
5	92.933,00	9.293,30	13.939,95	0,00	9.293,30	13.939,95	46.466,50
6	86.113,50	8.611,35	12.917,03	0,00	8.611,35	12.917,03	43.056,75
7	34.605,00	3.460,50	5.190,75	0,00	3.460,50	5.190,75	17.302,50
8	24.310,00	3.231,00	3.646,50	0,00	2.431,00	3.646,50	11.355,00
Somma (Euro):							400.023,33

3. Conclusioni

A conclusione della presente relazione di perizia si riporta la descrizione sintetica dei lotti identificati indicando per ciascuno i relativi dati catastali, i prezzi base e l'indicazione della titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento.

SINTESI LOTTO N° 1	
DESCRIZIONE	Magazzini siti in Cosenza, via Panebianco
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Cosenza, Fg 3 Part. 138 sub 11
TITOLARITÀ GIURIDICA	Proprietà per 1/2
VALORE BASE DI STIMA	€ 166.250,00
DETRAZIONI	€ 47.562,50
PREZZO BASE	€ 118.687,50

SINTESI LOTTO N° 2	
DESCRIZIONE	Magazzini siti in Cosenza, Via Panebianco con corte e lastrico solare
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Cosenza, Fg 3 Part. 138 Subb 12, 13, 14 + Fg 3 Part. 138 + Fg 3 Part. 138 Sub 17
TITOLARITÀ GIURIDICA	Proprietà per 1000/1000
VALORE BASE DI STIMA	€ 127.312,50
DETRAZIONI	€ 44.559,38
PREZZO BASE	€ 82.753,13

SINTESI LOTTO N° 3	
DESCRIZIONE	Negozi prospiciente Via Roma, Camigliatello Silano
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Spezzano Sila, Fg 22 Part 860 Sub I
TITOLARITÀ GIURIDICA	Proprietà per 1/2
VALORE BASE DI STIMA	€ 97.155,000
DETRAZIONI	€ 49.377,50
PREZZO BASE	€ 47.777,50

SINTESI LOTTO N° 4	
DESCRIZIONE	Locale deposito seminterrato, Camigliatello Silano
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Spezzano Sila, Fg 22 Part 860 Sub 13
TITOLARITÀ GIURIDICA	Proprietà per 1000/1000
VALORE BASE DI STIMA	€ 51.730,000
DETRAZIONI	€ 19.105,50
PREZZO BASE	€ 32.624,50

SINTESI LOTTO N° 5	
DESCRIZIONE	Abitazione al 1° piano prospiciente Via Roma, Camigliatello Silano, con locale deposito di pertinenza
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Spezzano Sila, Fg 22 Part 860 Sub 10 e Fg 22 Part 860 Sub 11
TITOLARITÀ GIURIDICA	Proprietà per 1/2
VALORE BASE DI STIMA	€ 92.933,00
DETRAZIONI	€ 46.466,50
PREZZO BASE	€ 46.466,50

SINTESI LOTTO N° 6	
DESCRIZIONE	Appartamento prospiciente via Roma, Camigliatello Silano, posto al secondo piano del fabbricato.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Spezzano Sila, Fg 22 Part 860 Sub 12
TITOLARITÀ GIURIDICA	Proprietà per 1/2
VALORE BASE DI STIMA	€ 86.113,50
DETRAZIONI	€ 43.056,75
PREZZO BASE	€ 43.056,75



SINTESI LOTTO N° 7	
DESCRIZIONE	Appartamento prospiciente Via del Turismo, Camigliatello Silano, posto al primo piano.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Spezzano Sila, Fg 22 Part 860 Sub 5
TITOLARITÀ GIURIDICA	Proprietà per 1/2
VALORE BASE DI STIMA	€ 34.605,00
DETRAZIONI	€ 17.302,50
PREZZO BASE	€ 17.302,50

SINTESI LOTTO N° 8	
DESCRIZIONE	Locali magazzini prospicienti Via del Turismo, Camigliatello Silano
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Spezzano Sila Fg 22 Part. 860 Sub 9
TITOLARITÀ GIURIDICA	Proprietà per 1/2
VALORE BASE DI STIMA	€ 24.310,00
DETRAZIONI	€ 12.955,00
PREZZO BASE	€ 11.355,00

4. Giudizi finali

Le presente stima è stata estremamente complessa e di difficile conduzione a causa della molteplicità, varietà e natura dei casi particolari che si sono dovuti affrontare, richiedendo al sottoscritto un notevole impegno professionale e temporale.

Avendo espletato in fede e serena coscienza il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione tecnica rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Costituiscono parte integrante alla presente relazione i seguenti allegati:

- verbali di sopralluogo;
- documentazioni fotografiche;
- Concessioni edilizie con relativi disegni;
- Planimetrie ed elaborati grafici;
- visure catastali aggiornate;
- estratti di mappa catastali;
- Atto di donazione;
- estratti della Banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio.

Cosenza, 10.01.2010



Il C.T.U.
ing. Massimo MAURO

ALLEGATI

Indice:

- *Documentazione Fotografica;*
- *Verbali di sopralluogo e corrispondenza;*
- *Licenza di Costruire n. 28/1964*
- *Istanza di Variante del 12.11.1968;*
- *Verbale della Commissione Edilizia del 16.05.1969;*
- *Immobili in Cosenza: Estratti di mappa, Planimetrie, Elenco Sub, Visure;*
- *Immobili in Spezzano Sila: Estratti di mappa, Planimetrie; Elenchi sub, Visure;*
- *Atto di donazione del 09/08/1994 Rep. 49808;*
- *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;*
- *Immobili in Spezzano Sila: Copia delle pratiche DOCFA in fase di presentazione c/o l'Agenzia del Territorio con planimetrie aggiornate*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

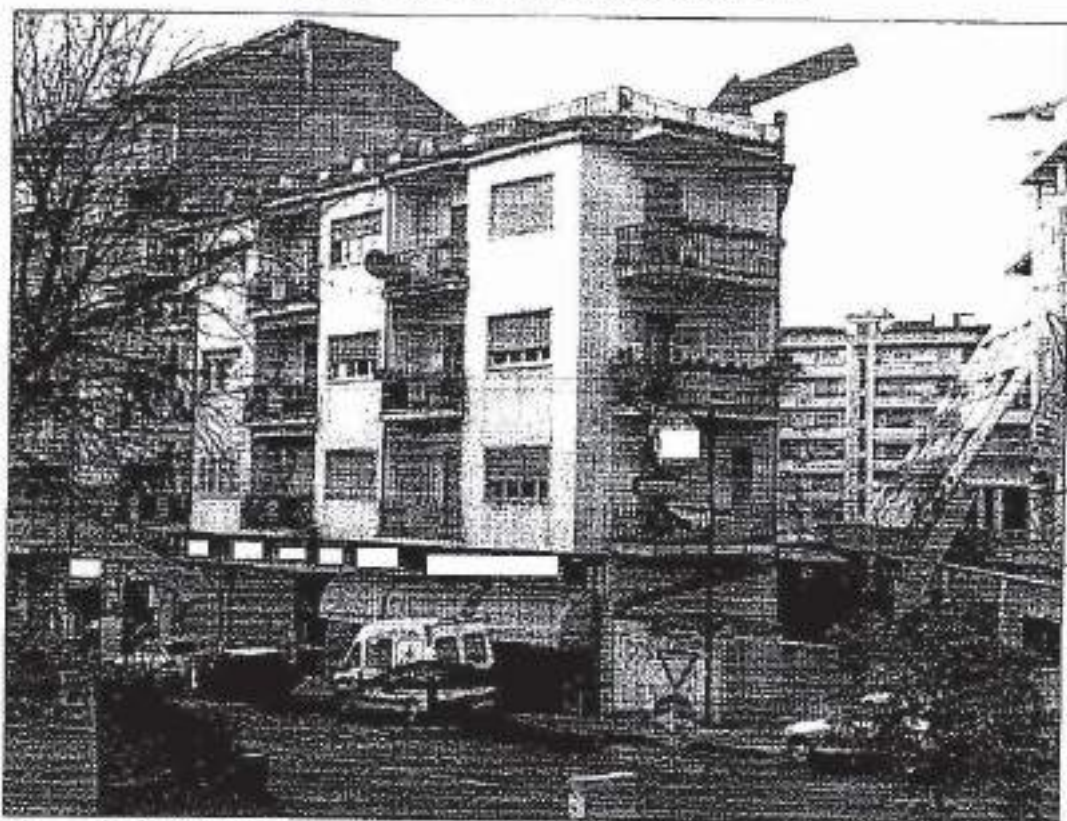


Foto 1 Fabbricato edificato sulla Part. 138 del Fg 3 di Cosenza, Via Panebianco con vista del Lotto 1, dell'ingresso alla corte e del lastrico solare del Lotto 2

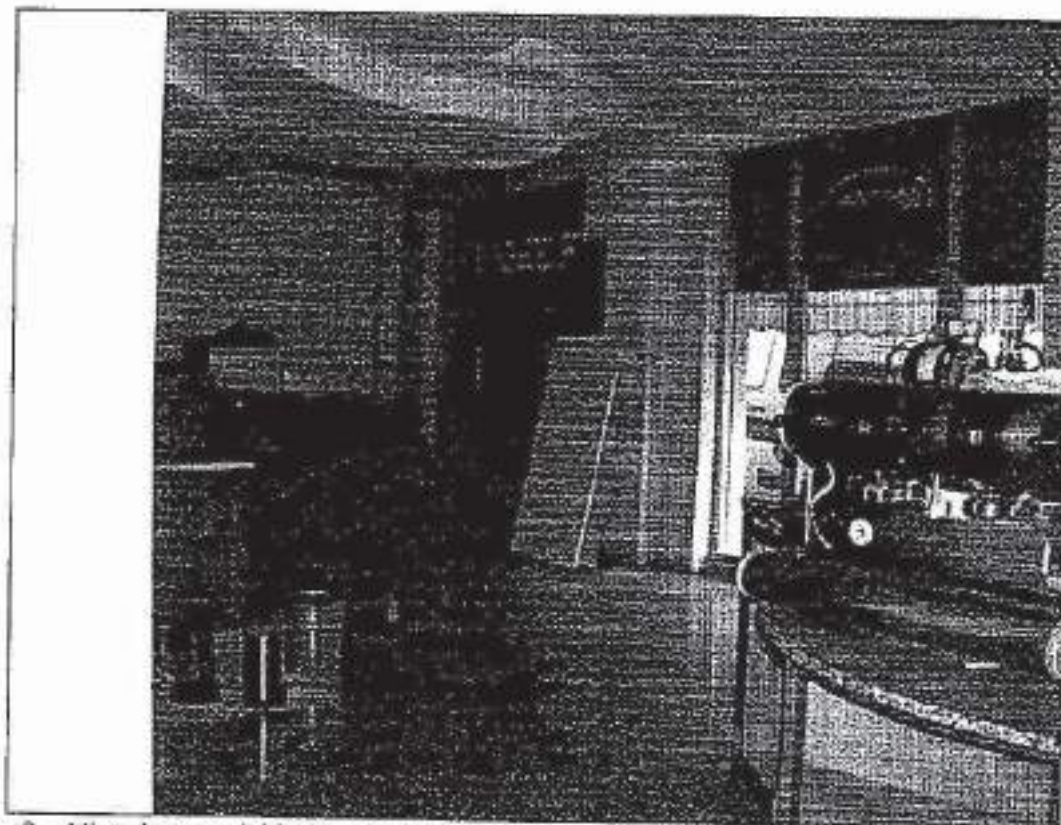


Foto 2 - Vista interna del lotto n. 1, Fg 3 Part. 138 sub 11 di Cosenza, Via Panebianco



Foto 3 – Vista interna dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 1. Fg 3 Part. 138 sub 11, Comune di Cosenza, via Panebianco

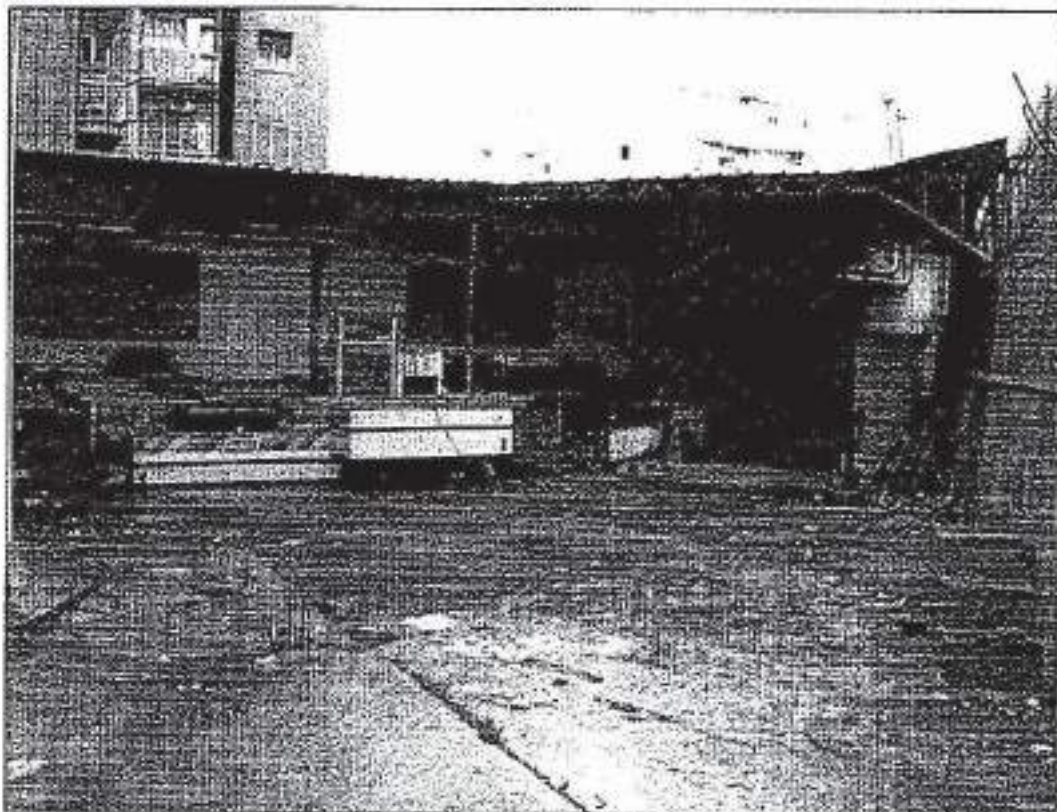


Foto 4 – Vista esterna delle unità immobiliari costituenti il lotto n. 2. Fg 3 part. 138 subb 12, 13 e 14 - Corte

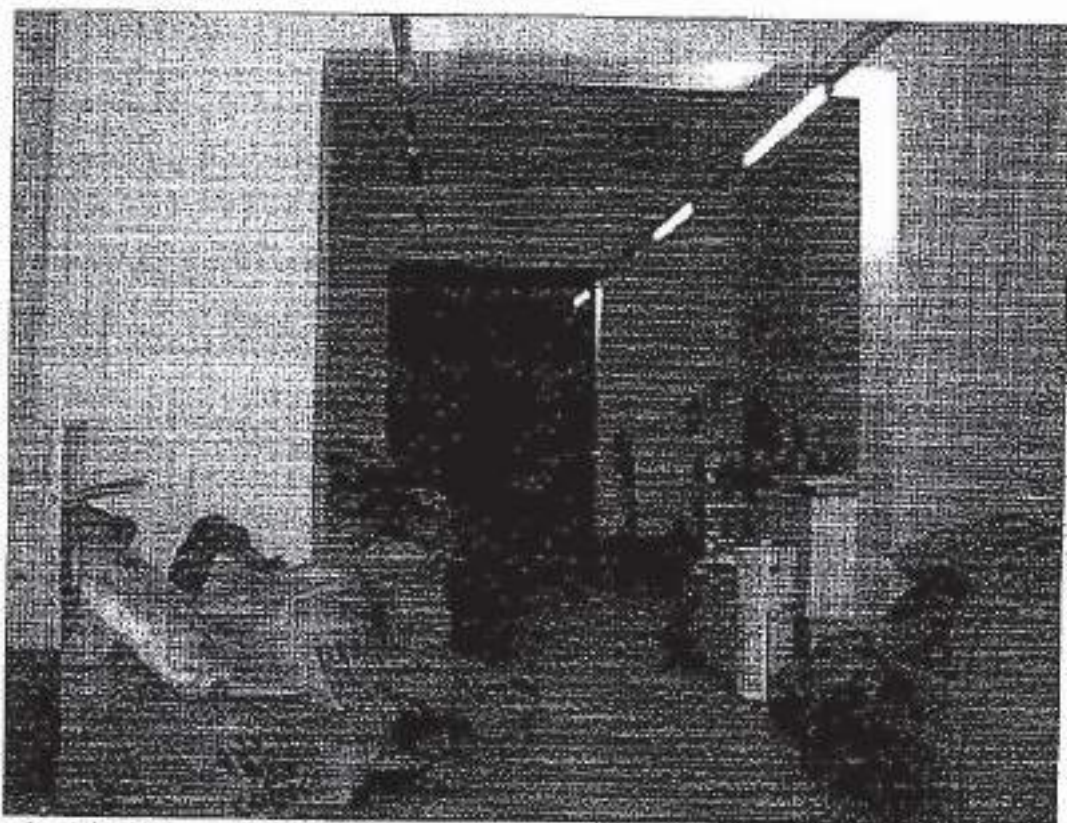


Foto 5 – Vista interna delle unità immobiliari costituenti il lotto n. 2, Fg 3 part. 138 subb 12, 13 e 14

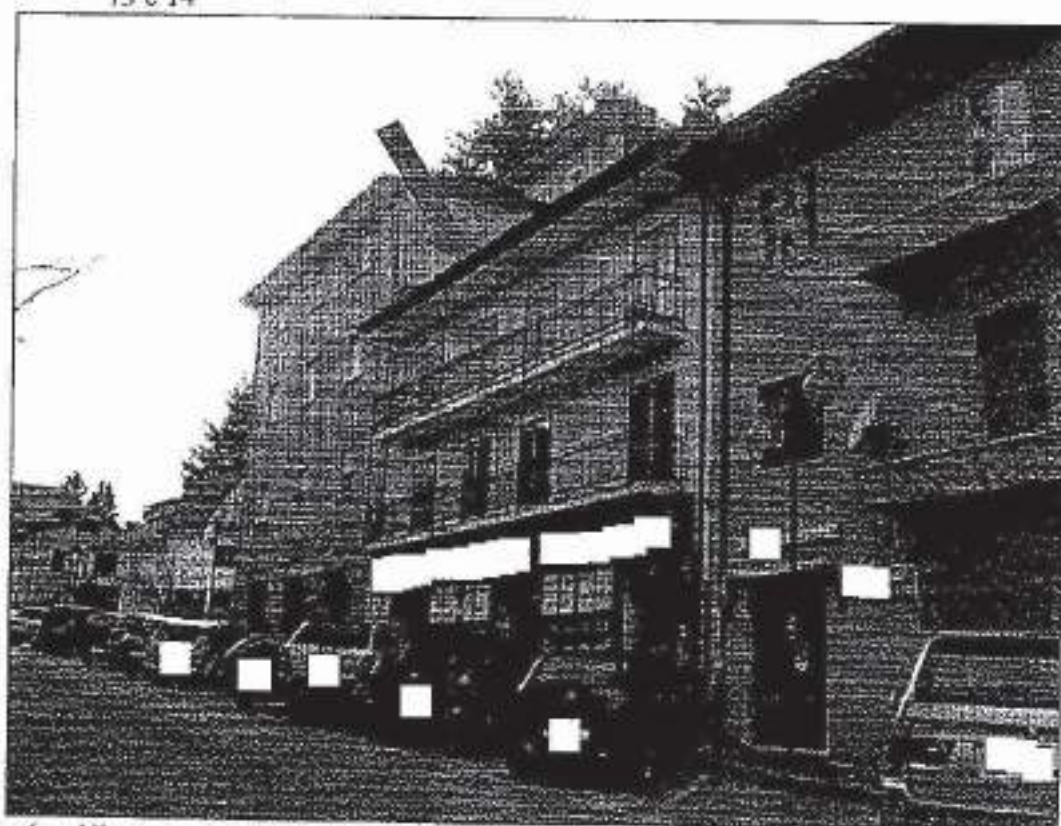


Foto 6 – Vista esterna delle unità immobiliari prospicienti via Roma, Comune di Spezzano Sila, costituenti i lotti n. 3, 5 e 6



Foto 7 - Vista interna del locale compreso nel lotto n. 3. Zona esposizione negozio

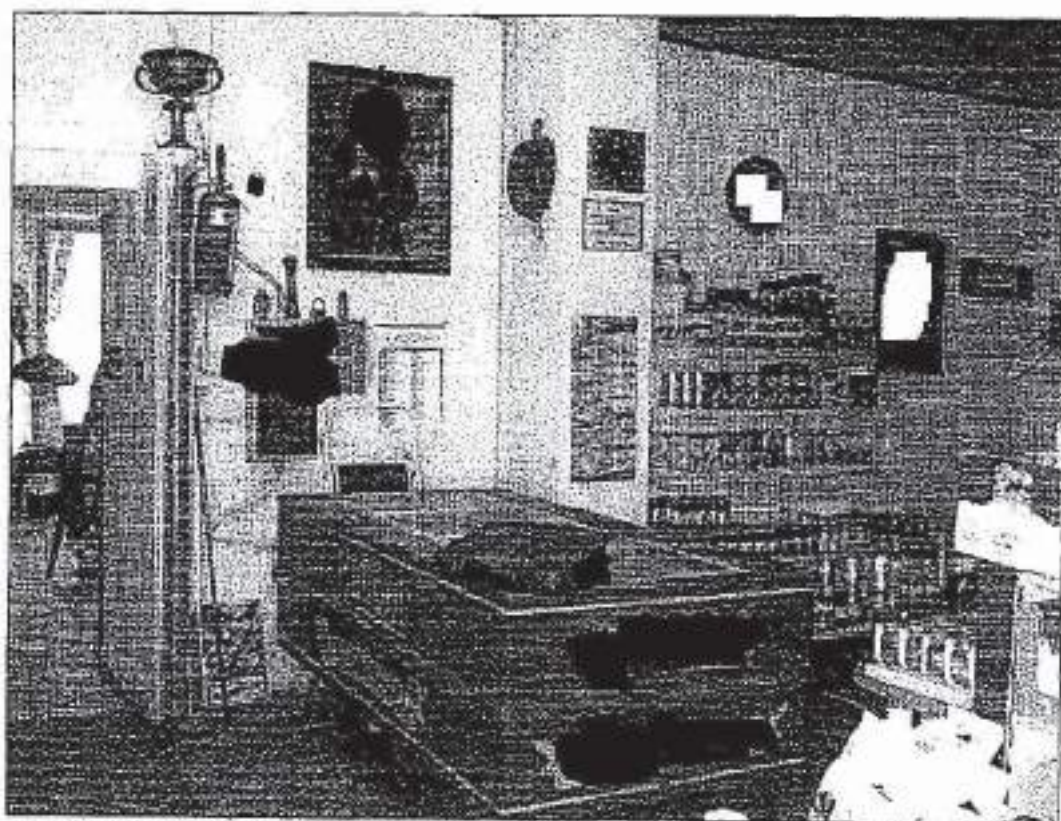


Foto 8 - Vista interna del locale compreso nel lotto n. 3. Retrobottega

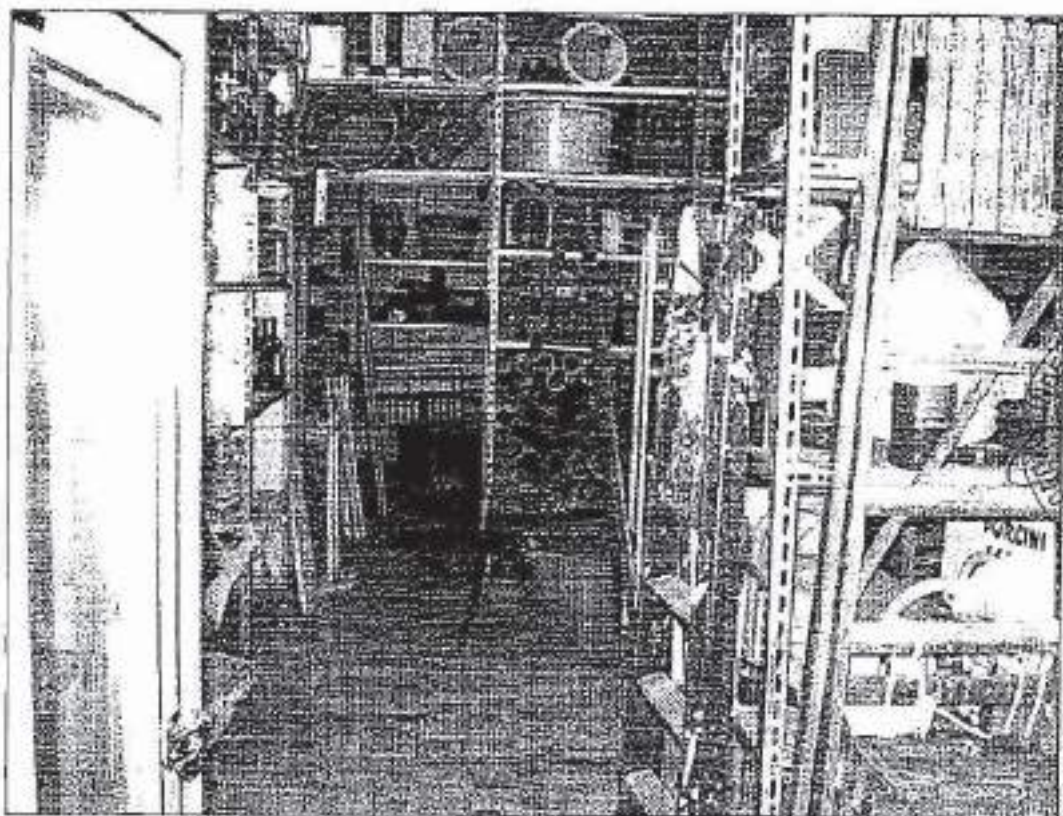


Foto 9 Vista interna dei magazzini di altezza 3,5 m compresi nel lotto n. 4

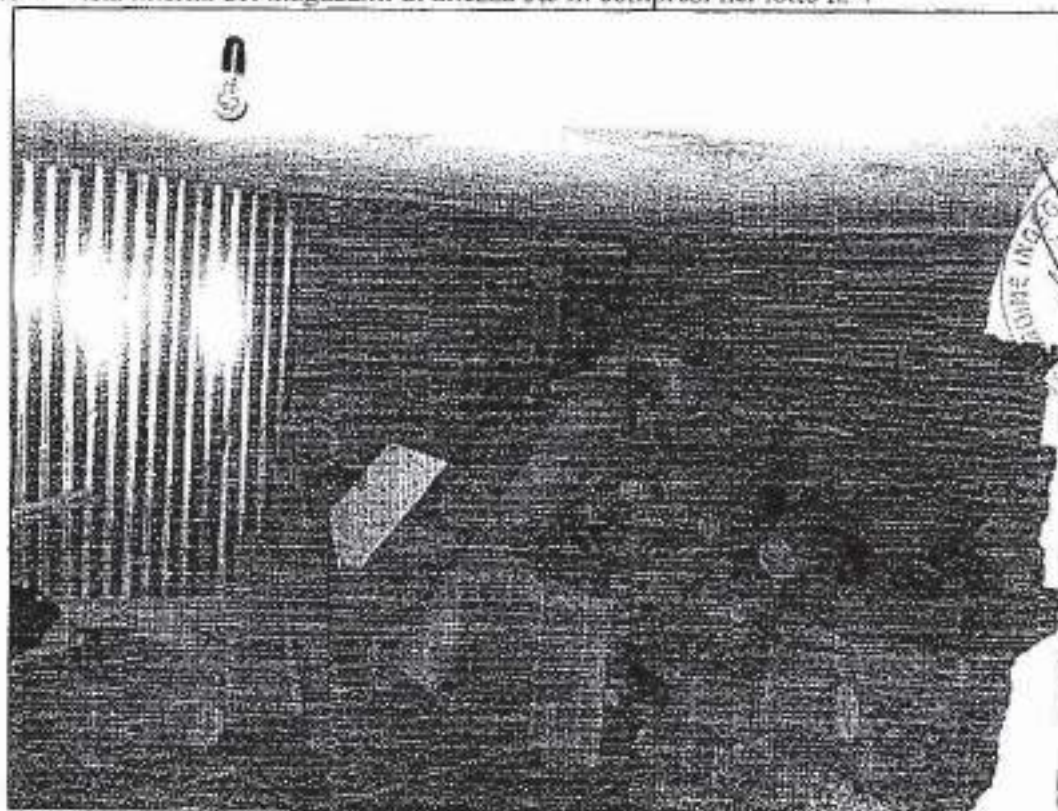


Foto 10 Vista interna dei magazzini di altezza 1,8 m compresi nel lotto n. 4

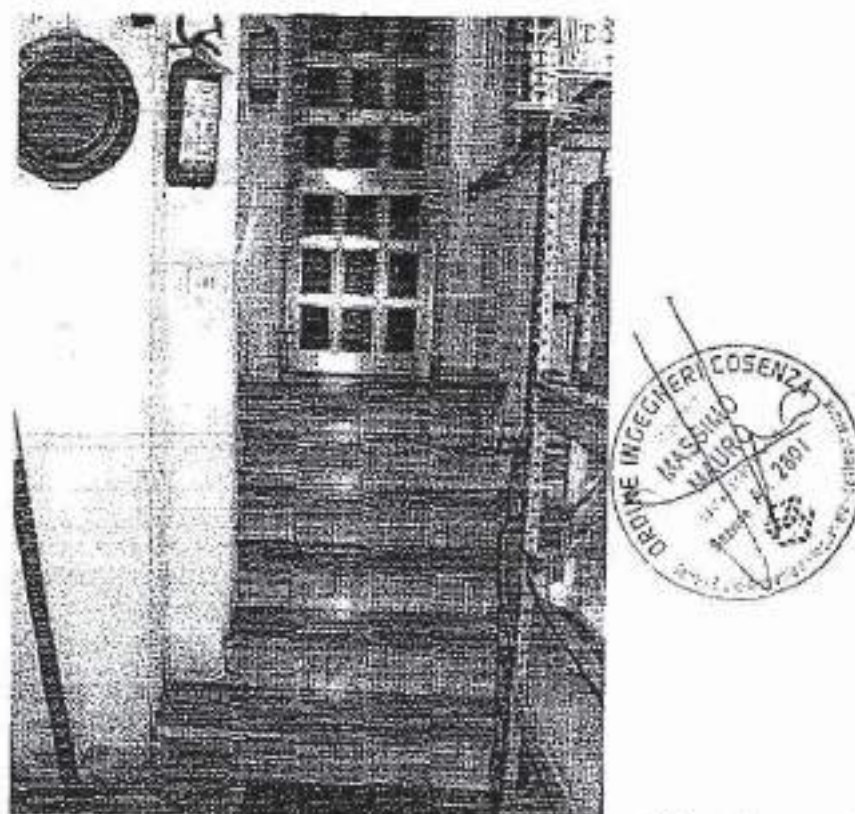


Foto 11 – Scala di accesso da via del Turismo, Comune di Spezzano Sila, ai magazzini compresi nel lotto n. 4

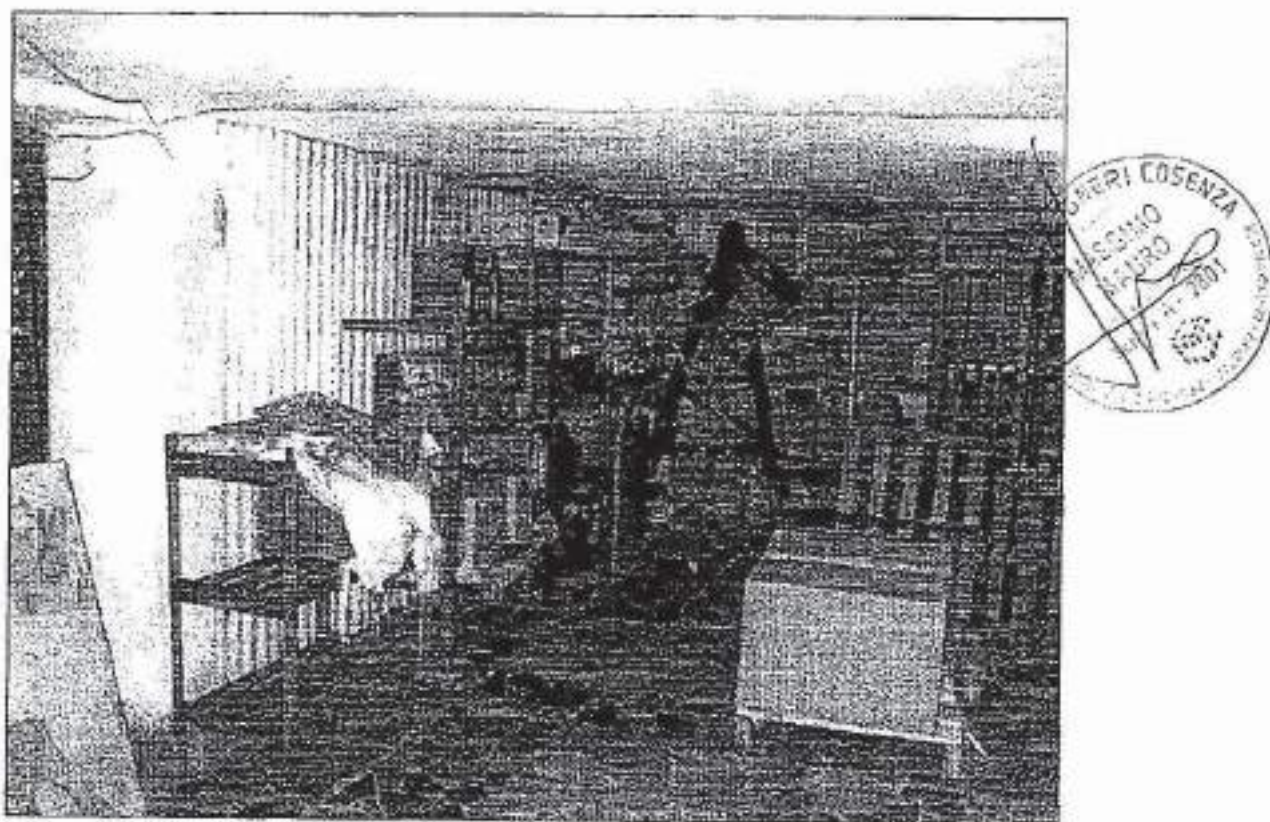


Foto 12 – Vista interna dei magazzini di altezza 1,8 m compresi nel lotto n. 4



Foto 13 - Vista interna dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 5. Appartamento piano I prospiciente via Roma, Comune di Spezzano Sila. Disimpegno

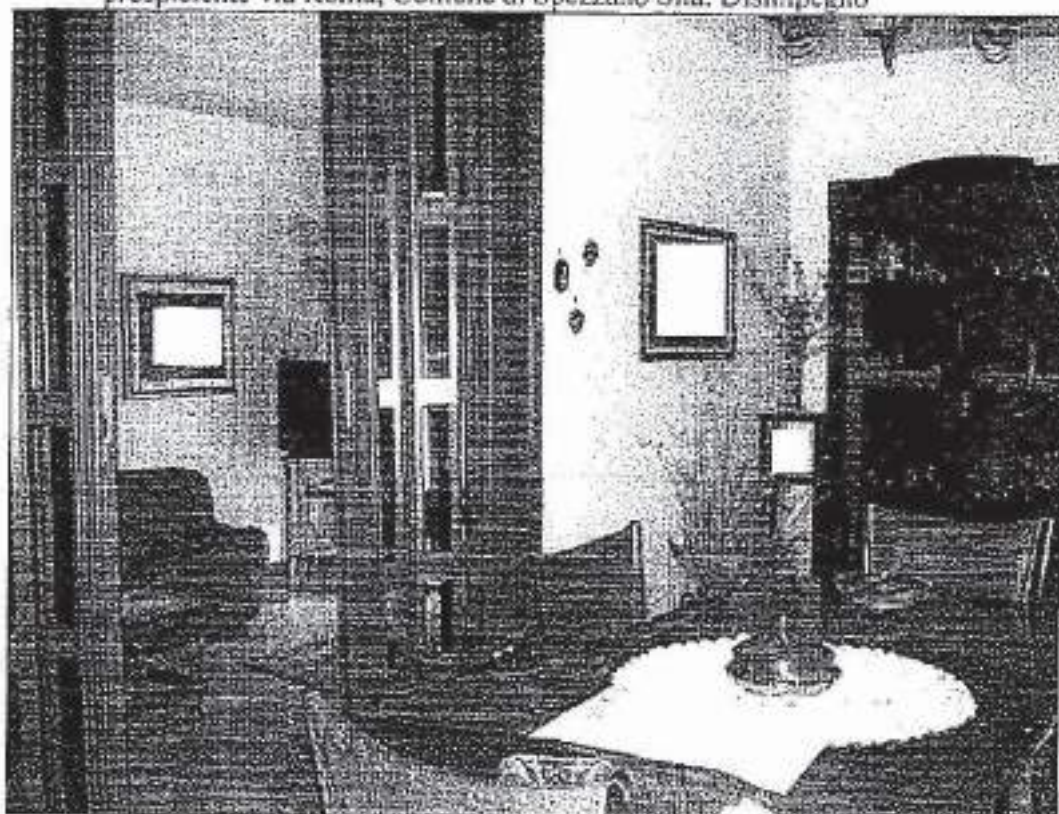


Foto 14 - Vista interna dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 5. Appartamento piano I prospiciente via Roma, Comune di Spezzano Sila. Soggiorno

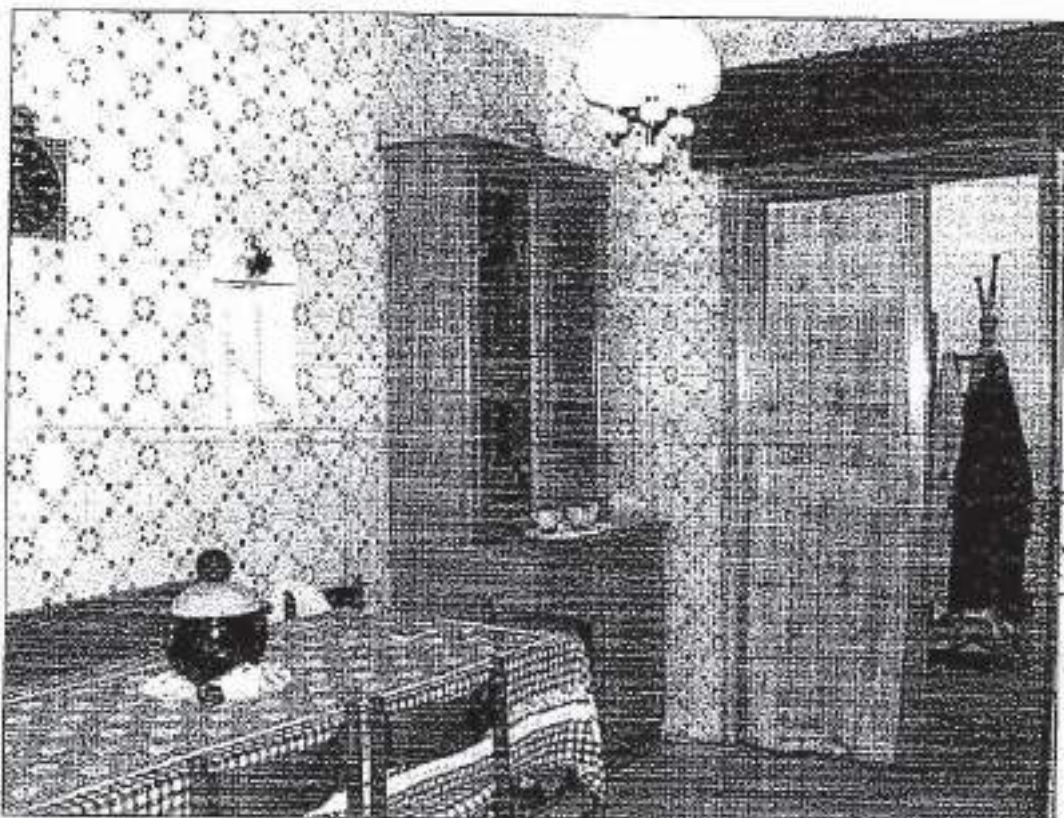


Foto 15 - Vista interna dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 5. Appartamento piano I prospiciente via Roma, Comune di Spezzano Sila. Cucina



Foto 16 - Vista interna dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 6. Appartamento piano II prospiciente via Roma, Comune di Spezzano Sila. Disimpegno

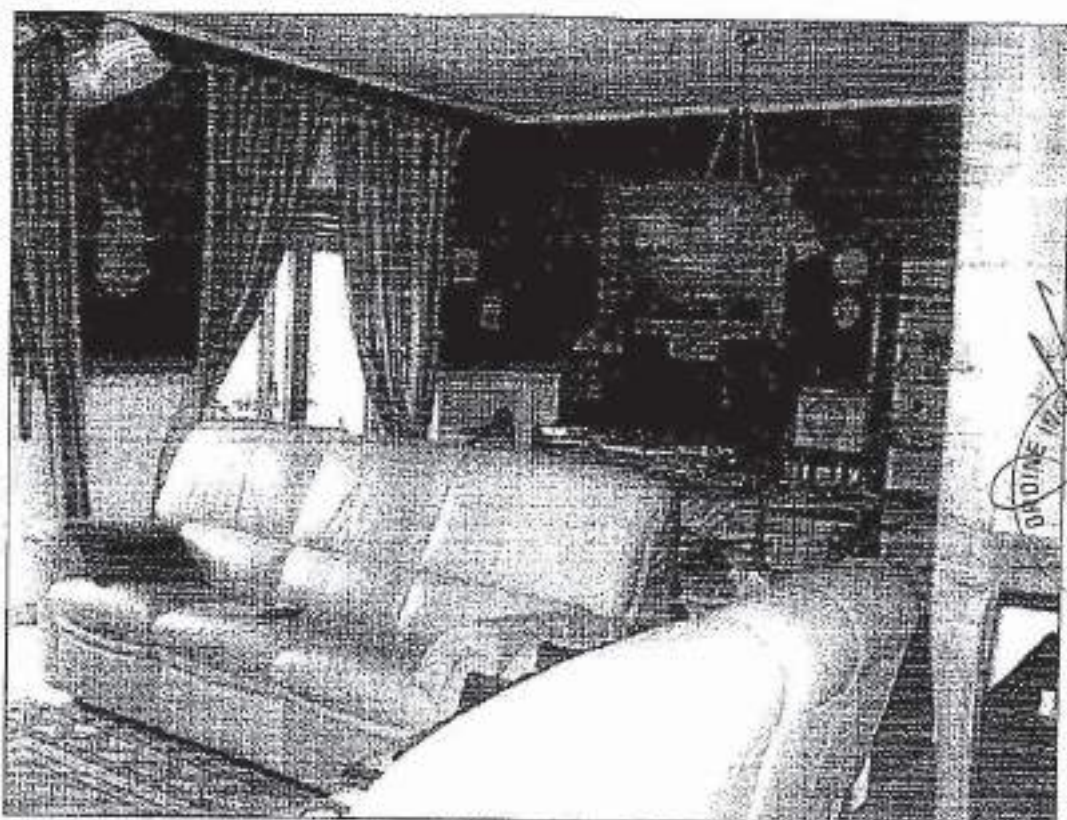


Foto 17 - Vista interna dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 6. Appartamento piano II prospiciente via Roma, Comune di Spezzano Sila. Soggiorno

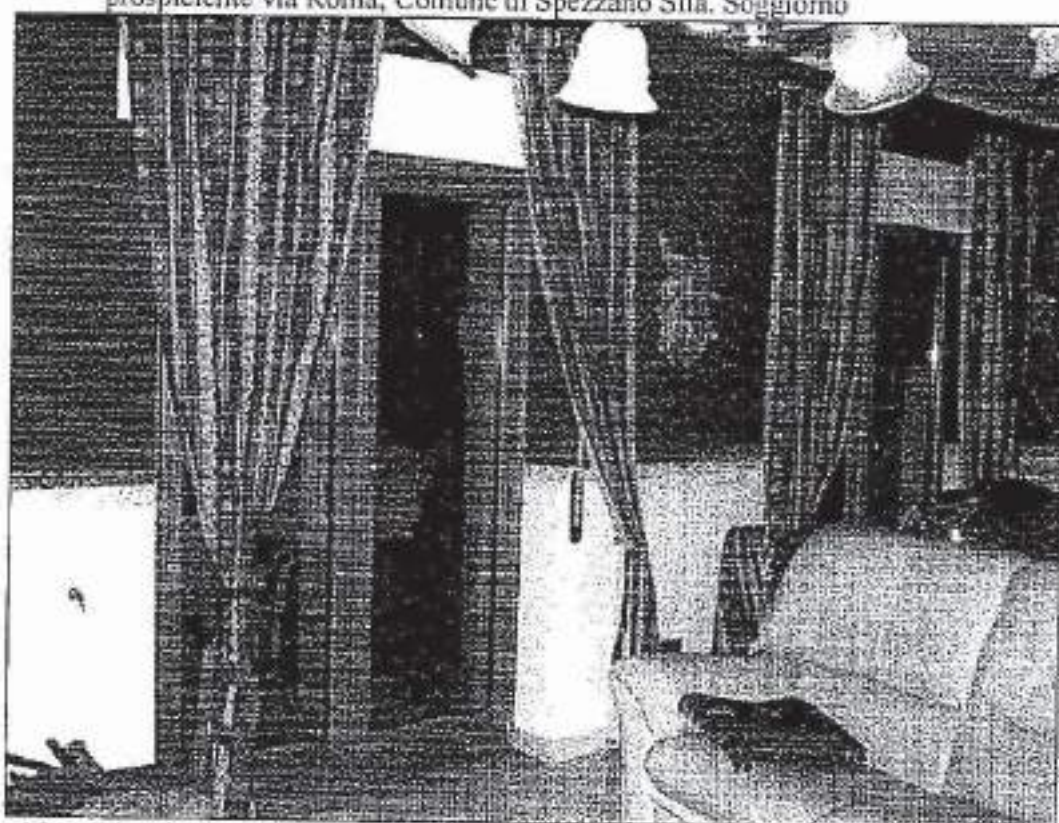


Foto 18 - Vista interna dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 6. Appartamento piano II prospiciente via Roma, Comune di Spezzano Sila. Soggiorno

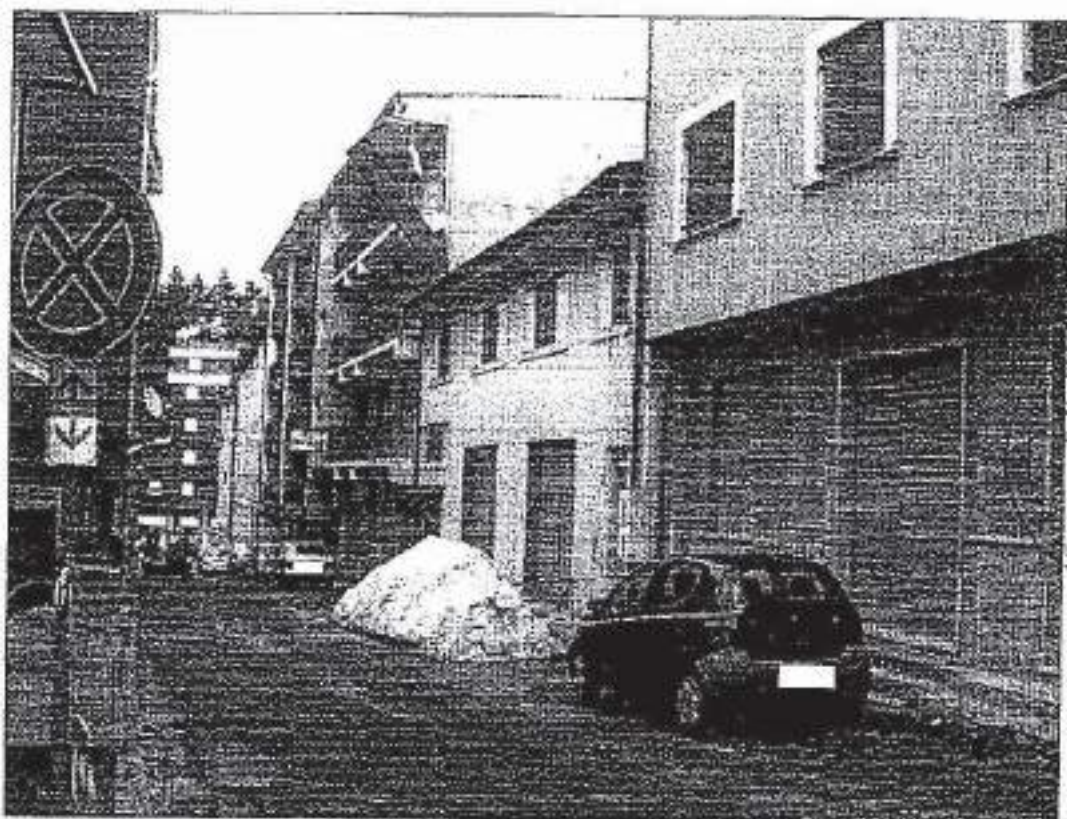


Foto 19 Vista esterna delle unità immobiliari prospicienti Via del Turismo, Comune di Spezzano Sila, costituenti i lotti n. 7 e 8

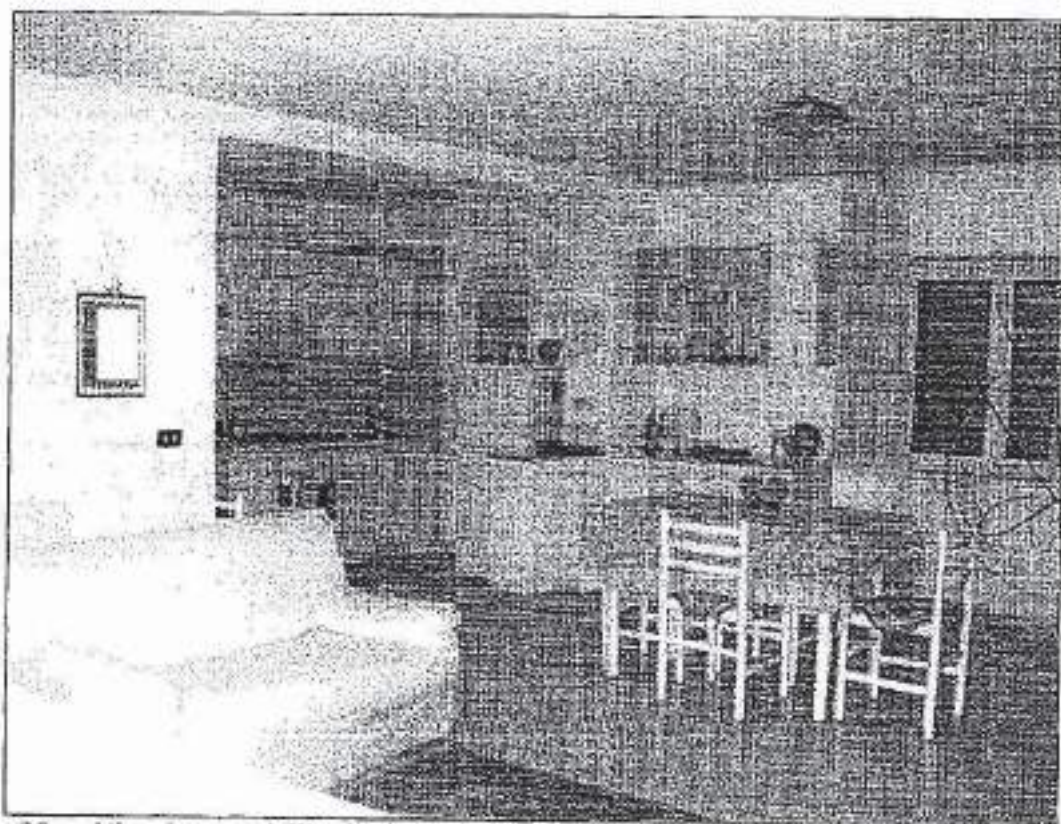


Foto 20 Vista interna dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 7, Appartamento piano I prospiciente via del Turismo, Comune di Spezzano Sila. Soggiorno e angolo cottura

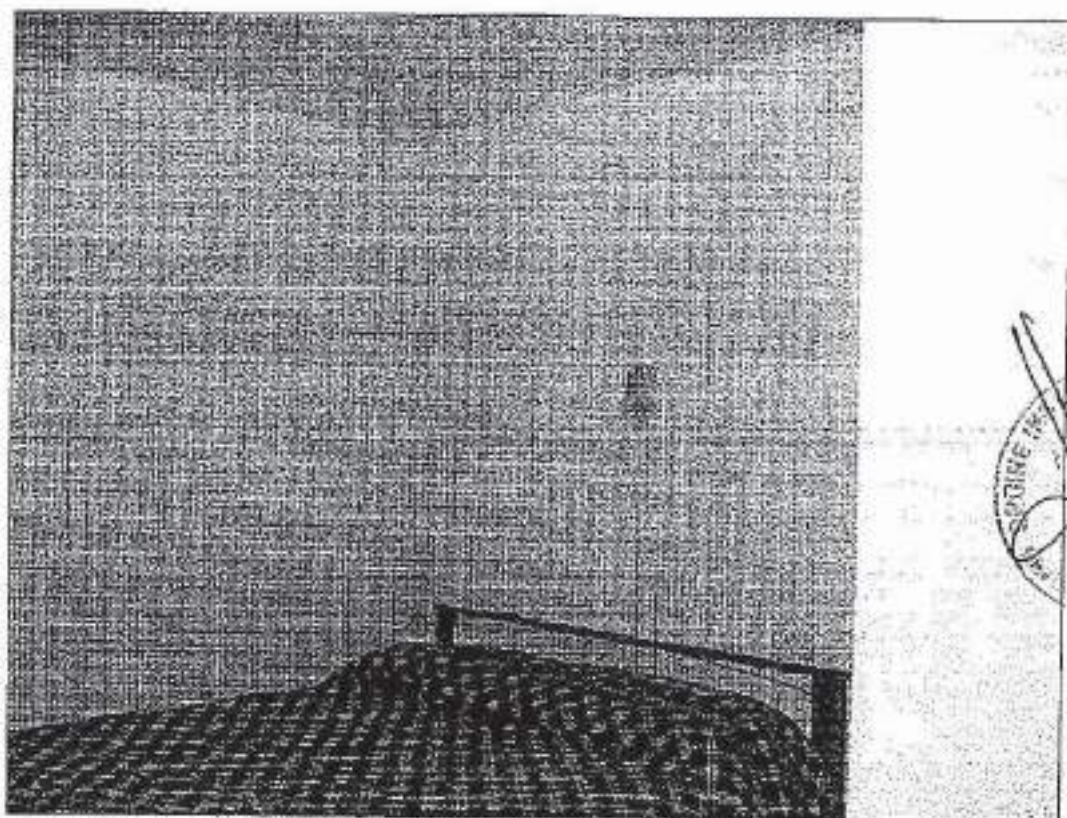


Foto 21 Vista interna dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 7. Appartamento piano I prospiciente via del Turismo, Comune di Spezzano Sila. Camera da letto

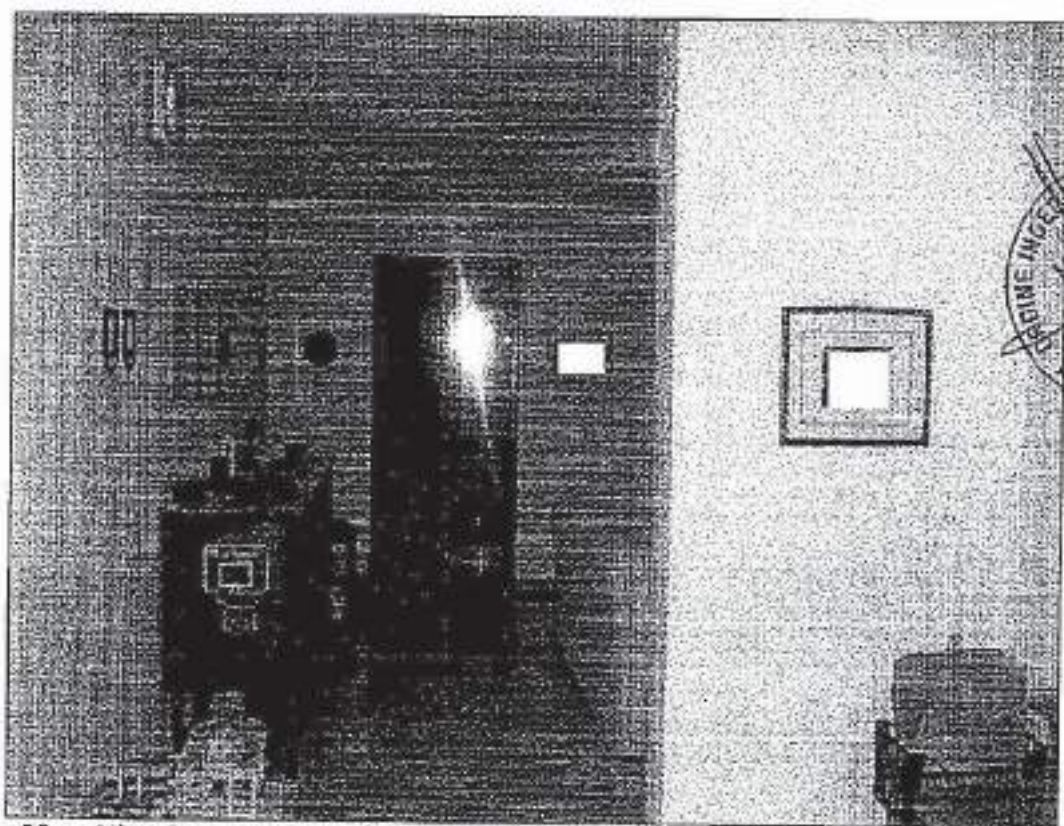


Foto 22 Vista interna dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 7. Appartamento piano I prospiciente via del Turismo, Comune di Spezzano Sila. Ingresso

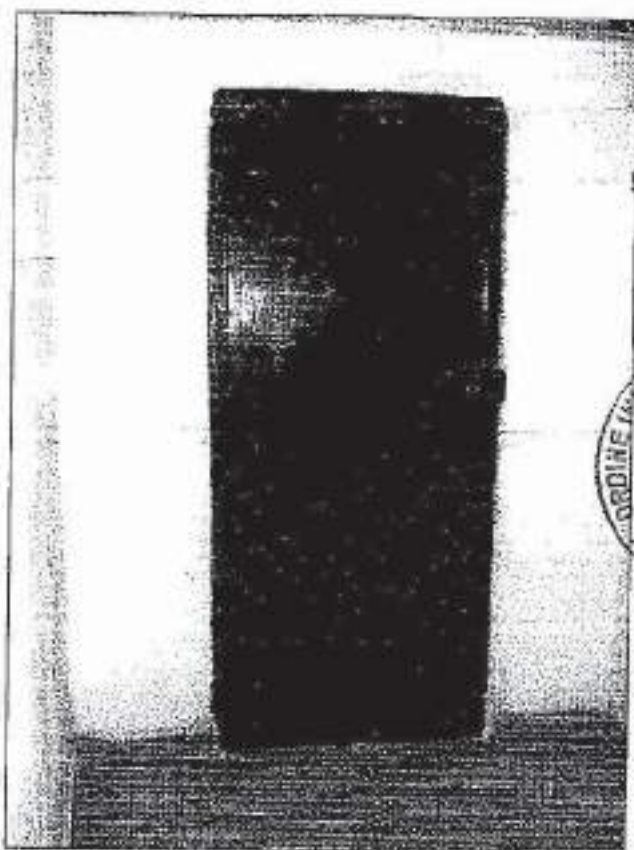


Foto 23 - Vista interna del lotto n. 7. Accesso al locale sottoscala

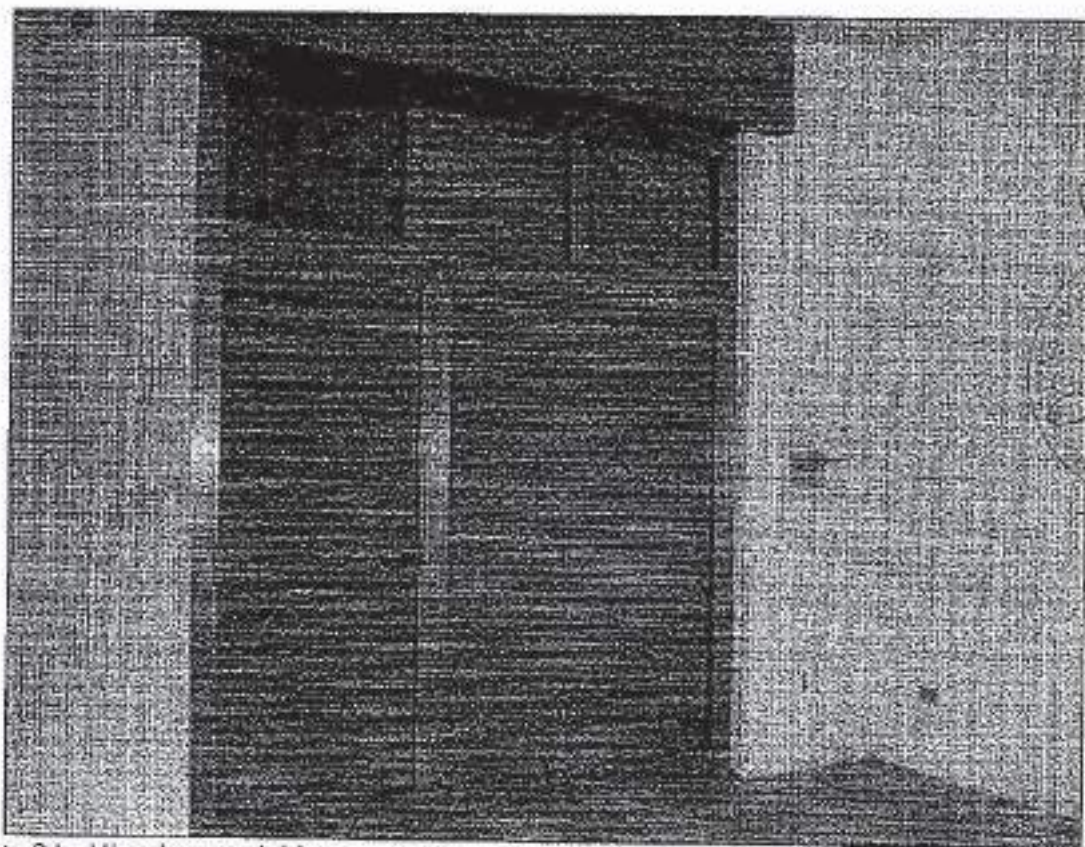


Foto 24 - Vista interna del lotto n. 8. Magazzini al piano terra prospicienti via del Turismo.

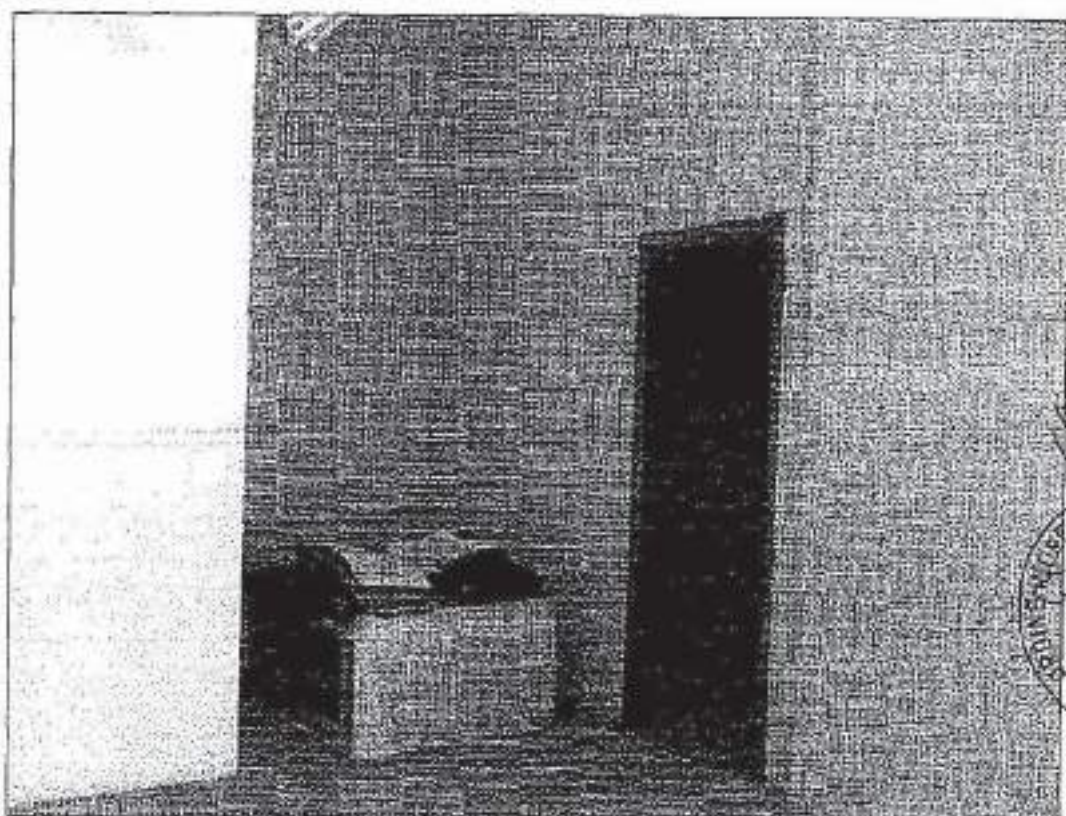


Foto 25 Vista interna del lotto n. 8. Magazzini al piano terra prospicienti via del Turismo.

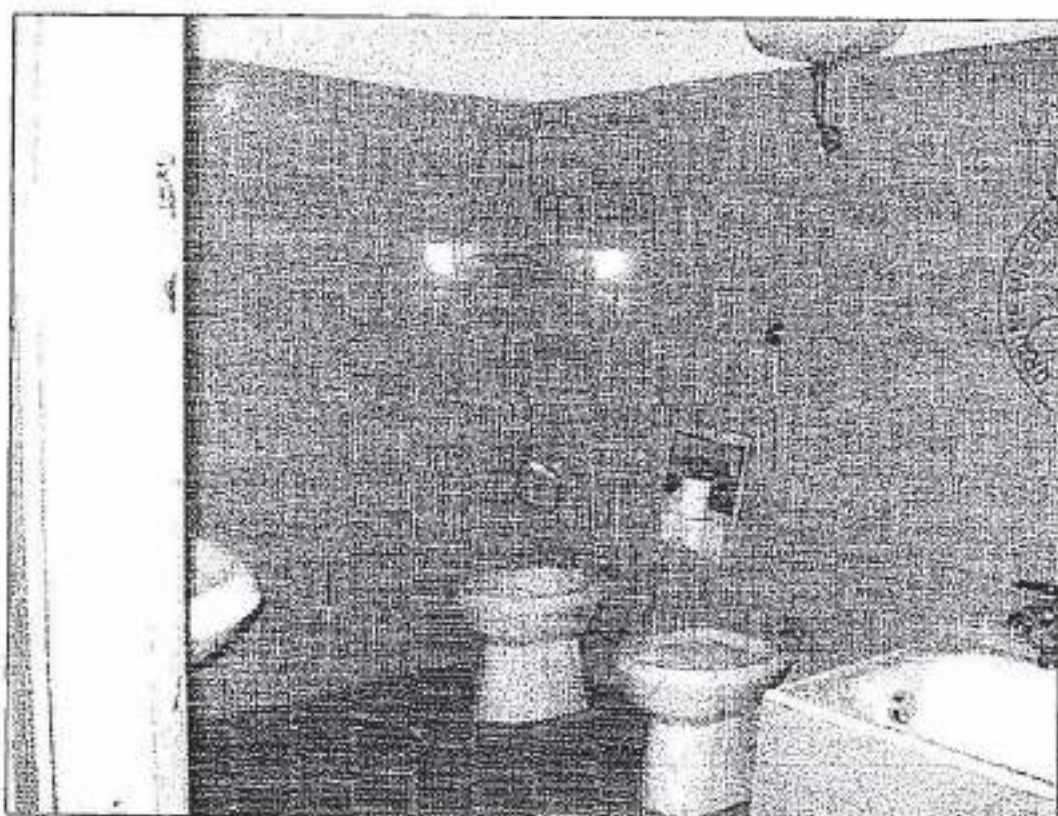


Foto 26 Vista interna del lotto n. 8. Magazzini al piano terra prospicienti via del Turismo.